



# ГODOVOЙ ОТЧЕТ 2014

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация оценщиков  
«Сообщество профессионалов оценки»



**ФОРМИРОВАНИЕ  
ИННОВАЦИОННОЙ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
СРЕДЫ**



**Козин Петр Александрович**

Член Совета по оценочной деятельности при  
Минэкономразвития России,  
председатель Совета НП СРОО «СПО»

Дорогие друзья!

Оценочной деятельности в новейшей истории Российской Федерации всего 20 лет и она развивается в интересных условиях!

Специалисты отрасли многократно отмечали несовершенство нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, наличие противоречий и возможность различной трактовки отдельных положений документов. В теории и практике оценочной деятельности имеются многочисленные пробелы и неурегулированные методические вопросы.

Образованный Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России активно начал свою работу. На первом заседании Совета рассмотрено и принято несколько новейших федеральных стандартов и методических рекомендаций. Дан четкий импульс на совершенствование нормативно-методических документов в отрасли. В настоящее время в Совете по оценочной деятельности образуются рабочие органы по актуальным направлениям работы.

Одним из приоритетных путей развития отрасли является разъяснение вопросов и особенностей современной оценки в публикациях, в разрабатываемых методических документах: руководствах и стандартах саморегулируемых оценочных организаций. Повышение качества услуг в области оценочной деятельности относится к наиболее приоритетным задачам НП СРОО «СПО». В нашей саморегулируемой организации приветствуются активные действия ее членов, направленные на подготовку качественных отчетов, написание статей по актуальным вопросам оценки, участие в методических разработках.

Многие члены нашей организации активно внедряют новые методы оценки. Видят свое предназначение в исследовании и моделировании стоимости объектов оценки. Учатся осмысливать и применять для моделирования стоимости профессиональные знания из смежных областей знаний. Проводят критический анализ отечественного и зарубежного опыта оценки. Осознают необходимость разработки отечественных методик оценки, отражающих новые реалии жизни России и наше представление о путях развития экономики.

Успехов на этом интересном и увлекательном пути!

The image features a decorative graphic on a white background. It consists of several overlapping circles. A prominent feature is a thick, solid yellow ring that encircles the central text. The other circles are thin, light blue lines that overlap each other and the yellow ring. The text 'Ο ΠΑΡΤΗΡΣΤΒΕ' is centered within the yellow ring.

**Ο ΠΑΡΤΗΡΣΤΒΕ**

НП СРОО «СПО» за время своей деятельности проявило себя как саморегулируемая организация, обладающая высоким потенциалом в развитии профессиональных компетенций своих членов, активно транслирующая результаты деятельности своих участников в целях совершенствования оценочной деятельности Российской Федерации.

Основная функция Партнерства – представление и защита прав и законных интересов членов Партнерства, обеспечение благоприятных условий и совершенствования профессиональной оценочной деятельности членов Партнерства, оказание членам Партнерства информационной, методической, технической, правовой и иной помощи.

Осуществление приоритетных направлений деятельности Партнерства, определяемых Стратегией развития НП СРОО «СПО», позволяет поддерживать высокую профессиональную репутацию своих участников.

Профессионализм – интегральная характеристика Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», предусматривающая сформированность Партнерства как субъекта саморегулирования.

Профессиональная компетентность, активная позиция участников Партнерства позволяют инициировать и создавать прорывные оценочные технологии, развивать научно-методическую базу оценочной деятельности, на высоком уровне осуществлять экспертный консалтинг, совершенствовать и расширять систему повышения квалификации и сертификации.

НП СРОО «СПО» объединяет около 450 специалистов-оценщиков из более 150 оценочных организаций Санкт-Петербурга и других регионов России.

Участники Партнерства представляют 33 субъекта Российской Федерации.

## КОЛИЧЕСТВО ЧЛЕНОВ ПАРТНЕРСТВА ■



## КОЛИЧЕСТВО СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ВИДАМ ЧЛЕНСТВА (ЧЕЛ.) В 1 ПОЛУГОДИИ 2015 Г.



В связи с вступлением в действие с 22 июля 2014 года Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» был обновлен и расширен состав систематизированной информации персональных данных в Реестре членов НП СРОО «СПО». Реестр членов Партнерства был дополнен следующей персональной информацией членов Партнерства:

- о страховом номере индивидуального лицевого счета;
- о наличии квалификационного аттестата о сдаче Единого квалификационного экзамена.

Реестр членов НП СРОО «СПО»



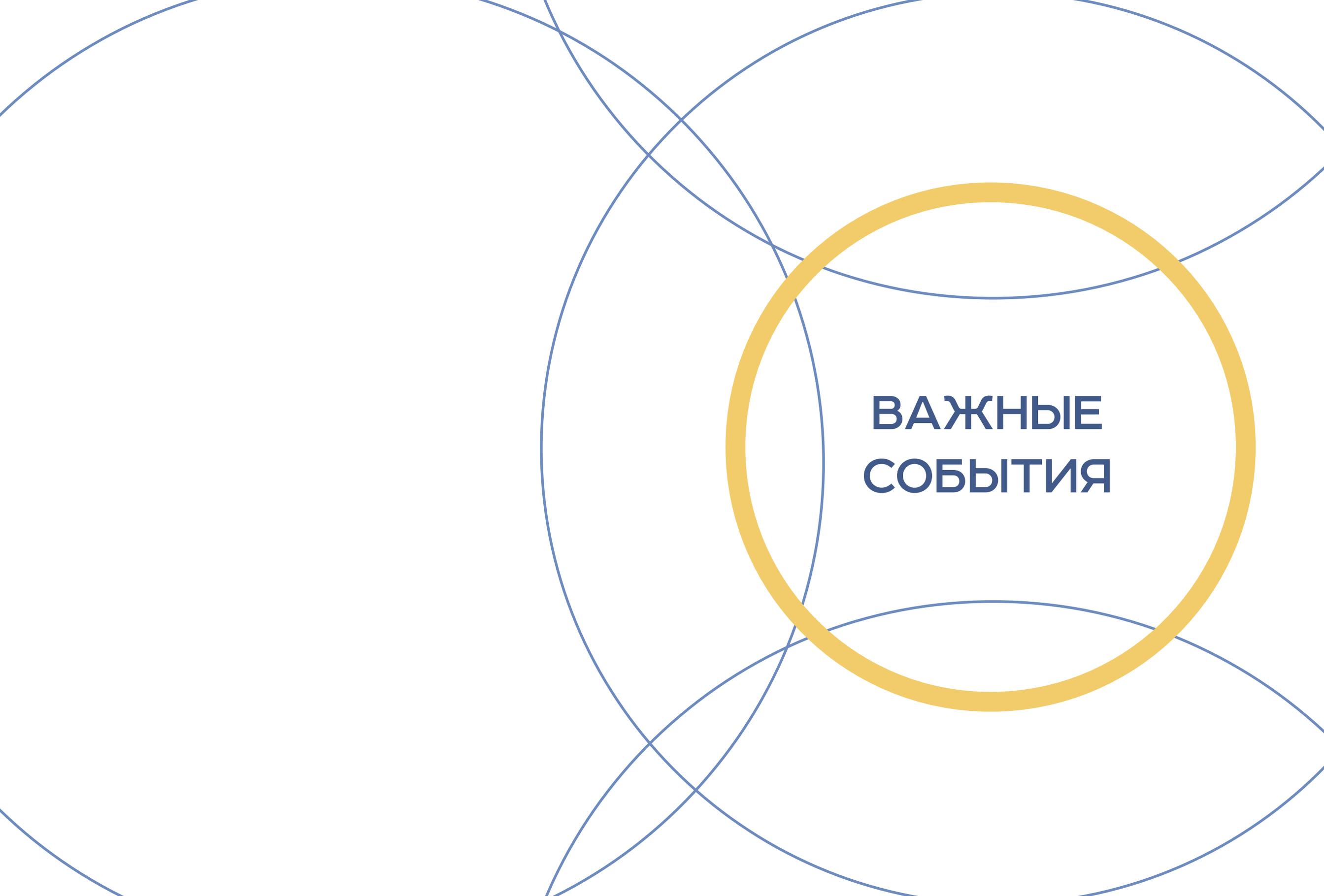
Внесены сведения, подтверждающие соответствие юридического лица (организации), с которым у оценщика заключен трудовой договор, требованиям федерального законодательства:

- наименование организации;
- дата регистрации;
- ОГРН;
- ИНН;
- место нахождения;
- почтовый адрес;
- телефоны;
- количество оценщиков, с которыми заключен трудовой договор;
- сведения о договоре страхования: страховая компания, номер договора, начало/окончание, сумма.

В соответствии с новыми требованиями законодательства об оценочной деятельности в Реестре членов НП СРОО «СПО» формируется база данных об отчетах, выполненных членами Партнерства за последние три года.

В 2014 году по запросам на раскрытие информации из Реестра членов было выдано:

- 2 864 экземпляров выписок о членстве в НП СРОО «СПО»;
- 600 экземпляров информационных справок и рекомендательных писем членам Партнерства.



**ВАЖНЫЕ  
СОБЫТИЯ**

Специалисты НП СРОО «СПО» в составе рабочих групп Министерства экономического развития Российской Федерации являются участниками проектов по подготовке нормативных документов:

- Федеральных стандартов оценки:
  - Оценка недвижимости;
  - Оценка бизнеса;
  - Оценка культурных ценностей и объектов культурного наследия;
  - Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
  - Определение инвестиционной стоимости;
  - Определение ликвидационной стоимости;
- Типовые правила профессиональной этики оценщиков;
- Методология и процедуры определения кадастровой стоимости;
- Требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

В декабре 2014 года НП СРОО «СПО» выступило в числе учредителей Национальной ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков (НАСО).

В марте 2015 года Председатель НП СРОО «СПО» П.А. Козин вошел как руководитель Партнерства в состав Совета по оценочной деятельности Министерства экономического развития Российской Федерации.

Основные направления деятельности оценщиков – представителей НП СРОО «СПО»:

- участие в Рабочих органах Совета по оценочной деятельности Министерства экономического развития Российской Федерации:
  - по стратегии развития оценочной деятельности;
  - по методическому обеспечению;
  - по кадастровой оценке;
  - по экспертизе;
  - по квалификации.
- участие в разработке программных документов НАСО;
- деятельность в Совете Общества содействия национальному и международному экспертному делу GFS e.V. – ОСЭ;
- совместные мероприятия с RICS.



**Каткова Татьяна Васильевна**

Директор НП СРОО «СПО»  
Лауреат Всероссийской почетной премии  
«Лучший руководитель года – 2015»

Кризисные явления в экономике способствуют активизации усилий по скорейшей адаптации к условиям динамично меняющейся внешней среды, в том числе профессиональному росту участников оценочного сообщества. Вступают в силу новые стандарты оценки, претерпевает значительные изменения законодательство в области оценочной деятельности, совершенствуется система саморегулирования.

Сегодня можно с уверенностью говорить о том, что НП СРОО «СПО» прилагает максимум усилий для того, чтобы соответствовать той высокой профессиональной планке, которую в настоящих условиях определяют участники рынка оценки. С момента своего создания Партнерство дважды прошло плановую проверку Росреестра, при этом проверка была пройдена практически без замечаний, что является свидетельством того, что нас объединяет профессиональное сообщество.

За эти годы нам удалось сформировать эффективный Экспертный совет и по численности, и по мастерству его участников. Наши эксперты вошли в число разработчиков вопросов для Единого квалификационного экзамена (ЕКЭ) для всех членов экспертных советов СРО.

Прошедший год под влиянием кризисных явлений в экономике многих заставил пересмотреть свои подходы к ведению бизнеса, который, в свою очередь, предъявил новые требования к оценщикам и другим специалистам. Особенно значимым в этой связи стал вопрос реализации саморегулируемыми организациями оценщиков функций контроля за деятельностью членов, применения мер дисциплинарного воздействия.

В 2014 году на основе опыта и практики подготовлены изменения во внутренние документы Партнерства по вопросам контроля и раскрытия информации, направленные на обеспечение и защиту интересов наших членов.

Развитие эффективной системы саморегулирования предусматривает возможность участия каждого члена саморегулируемой организации в принятии и реализации решений, связанных с деятельностью СРОО, в формировании методических подходов к модернизации системы оценочной деятельности.

В этой связи в 2014 году НП СРОО «СПО» реализовывало серию обучающих семинаров, участвуя в которых каждый желающий получил возможность поделиться своим опытом с коллегами и задать вопросы по наиболее актуальным проблемам в области оценочной деятельности. Реализуя образовательный проект, мы задали высокую профессиональную планку. Специалисты имели возможность подтвердить свою квалификацию сдачей экзамена по соответствующему направлению оценки.

Важно работать на перспективу. А это возможно только при условии консолидации усилий всех сторон, вовлеченных в жизнь рынка оценочных услуг.

Новая экономическая среда диктует новые требования к квалификации, информационной открытости деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и уровню взаимодействия оценщика и работодателя. В этой связи особое значение приобретает создание единой профессиональной площадки оценщиков – научно-методологического, информационноконсультационного центра, основной направленностью деятельности которого станет профессиональный консалтинг и создание оптимальной системы взаимодействий оценщиков и потребителей оценочных услуг.

Наш город, в котором все эти годы активно развивалась петербургская школа оценки и в котором действуют региональные представительства всех ведущих СРОО, может послужить объединению ведущих специалистов России в области оценочной деятельности.

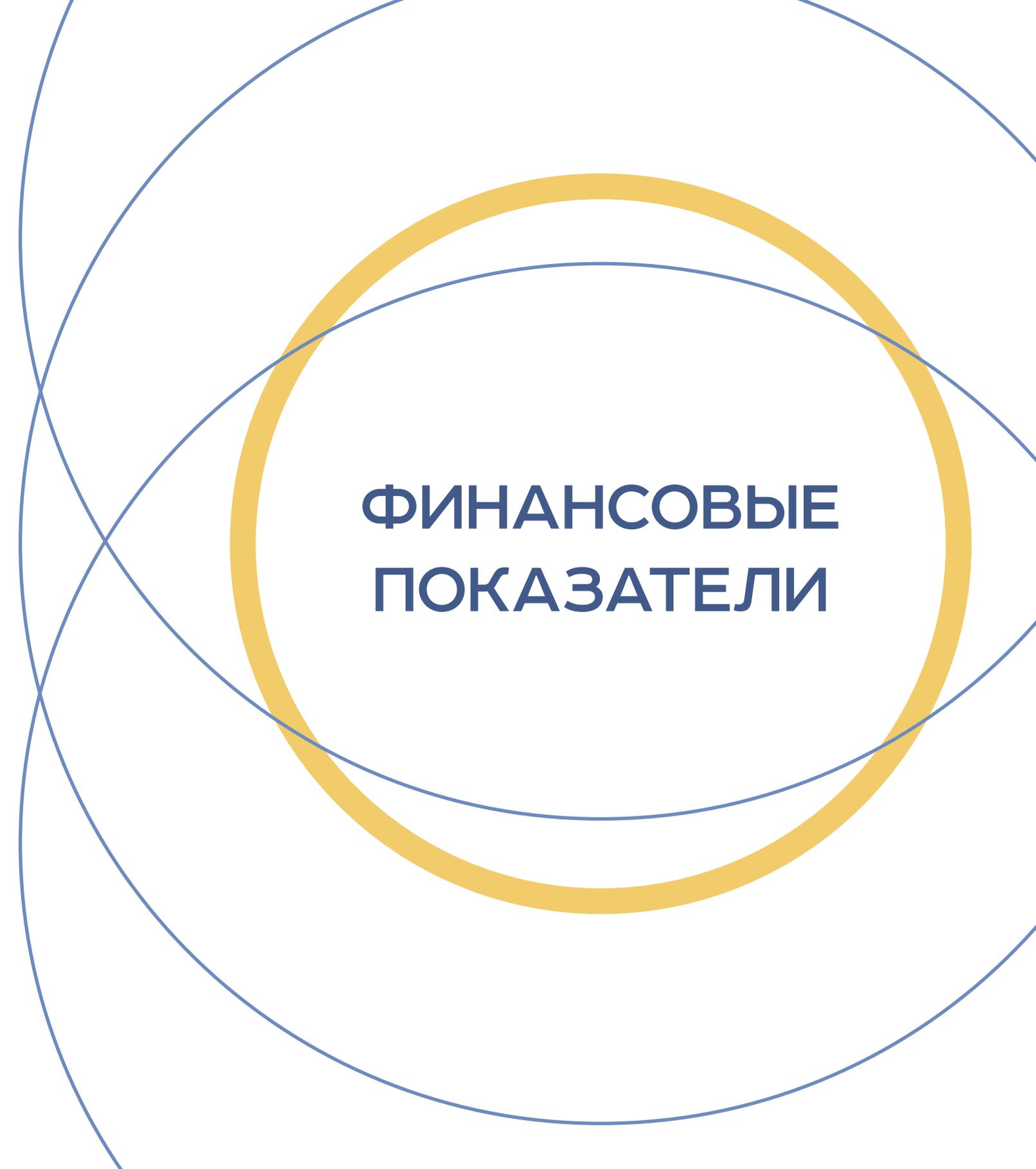
Такого рода объединение может состояться в рамках деятельности Национальной ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков.

Одной из приоритетных задач центра может стать развитие программ оказания консультационных услуг населению, с привлечением специалистов в области оценки и юридических консультантов. Кроме того, важно вести просветительскую деятельность по вопросам сферы применения оценочной практики в рамках проекта повышения финансовой грамотности населения.

Создание в Санкт-Петербурге такого центра может стать значимым механизмом развития института оценки, что будет способствовать повышению уровня доверия к представителям профессии «оценщик».

От лица всего Партнерства выражаю благодарность всем, кто помогал и поддерживал деятельность НП СРОО «СПО» в 2014 году, своими творческими идеями и содержательной работой давал возможность воплощать в жизнь новые значимые проекты. Не возникает сомнений в том, что вместе мы сможем сформировать инновационную профессиональную среду в области оценочной деятельности.

Только вместе, объединив профессиональные усилия каждого, сегодня можно добиваться значимых результатов в решении актуальных задач, стоящих перед нашим обществом.

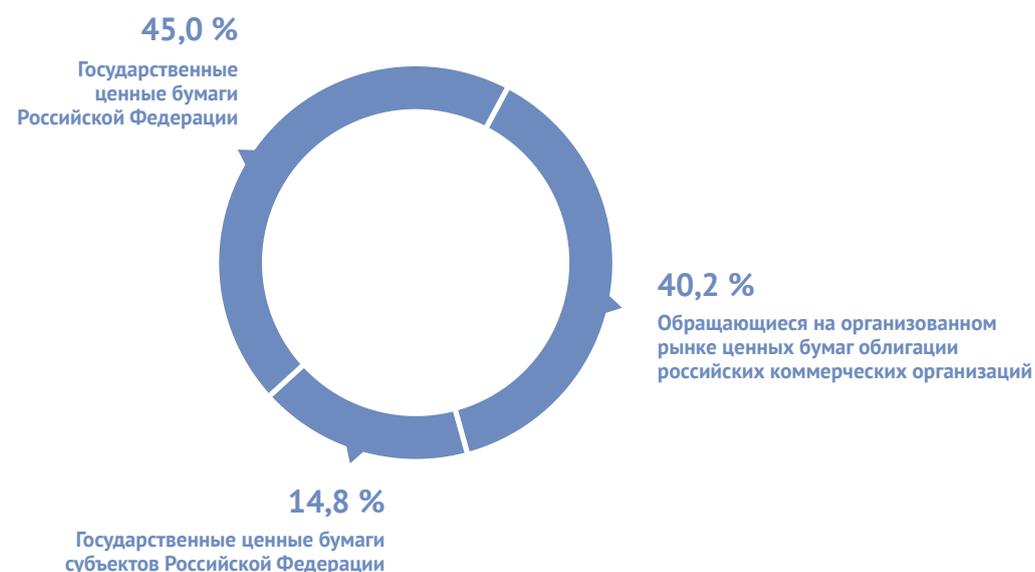


**ФИНАНСОВЫЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ**

## ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА ■



## СТРУКТУРА КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА НП СРОО «СПО» ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 МАЯ 2015 ГОДА ■



Прирост средств компенсационного фонда в 2014 году составил:

- за счет взносов новых членов Партнерства – 1 млн 110 тыс. рублей;
- за счет финансовых результатов, полученных от доверительного управления компенсационным фондом УК «Закрытое акционерное общество «Газпромбанк-Управление активами» - 0,619 млн рублей.

## ■ ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ В 2014 ГОДУ

### ДОХОДЫ

	СУММА, МЛН РУБ.	% ОТ СМЕТЫ
Членские взносы	2,674	92,71
Целевые взносы	1,136	142,0
Целевые взносы на профессиональные и праздничные мероприятия	0,711	
Целевые взносы на сертификацию членов Партнерства	0,048	
Целевые взносы на повышение квалификации членов Партнерства	0,377	
Доходы от услуг по экспертизе отчетов	11,622	145,3
Другие платные услуги	1,743	96,8
Прочие доходы	0,395	282,0
<b>ВСЕГО ДОХОДЫ</b>	<b>17,570</b>	<b>129,0</b>

### РАСХОДЫ

	СУММА, МЛН РУБ.	% ОТ СМЕТЫ
Фонд оплаты труда штатных сотрудников	5,349	101,0
Вознаграждение экспертов	4,229	132,0
Социальные взносы	2,288	89,0
Административно-хозяйственные расходы	3,460	100,6
Реновация информационного ресурса	0,127	63,3
Мероприятия Партнерства	1,718	142,0
<b>ВСЕГО РАСХОДЫ</b>	<b>17,171</b>	<b>105,7</b>

Заключение о результатах проведенного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности НП СРОО «СПО» за период с 1 января по 31 декабря 2014 года, подготовленное ООО «ЛАИР АУДИТ»:

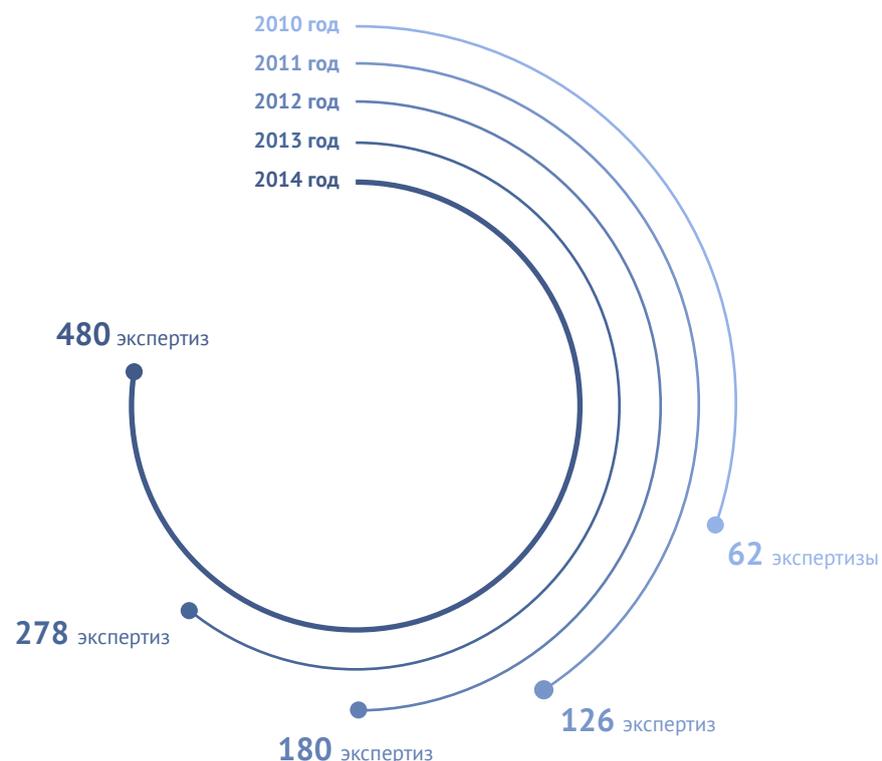
«Бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации».



**ЭКСПЕРТНАЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Экспертный совет НП СРОО «СПО» обладает большим опытом проведения экспертиз отчетов различной степени сложности, в том числе в целях разрешения конфликтных ситуаций и судебных разбирательств.

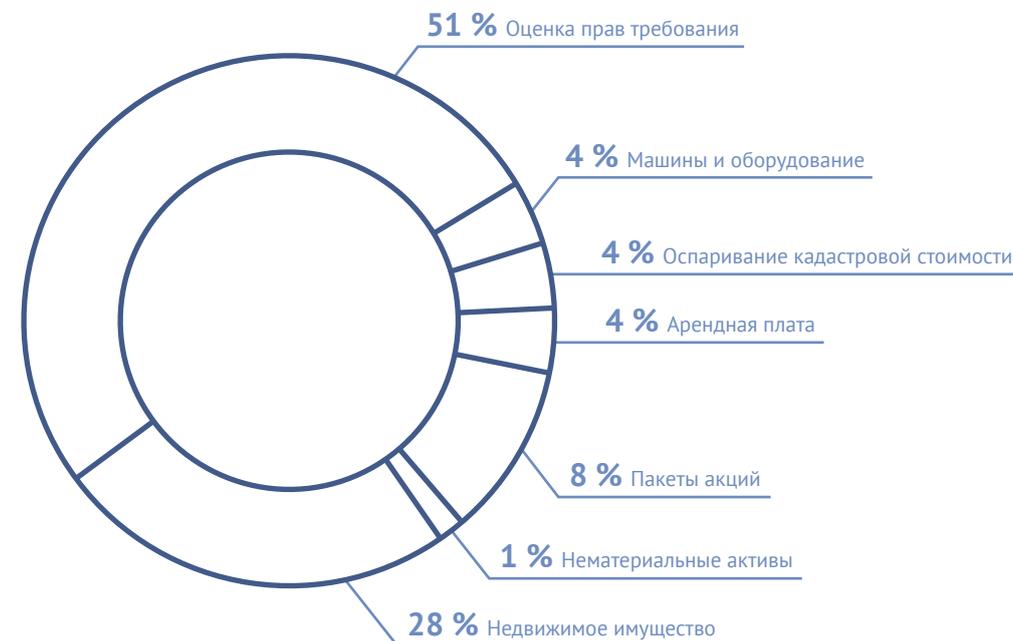
### КОЛИЧЕСТВО ПОДГОТОВЛЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ



Экспертный Совет объединяет сильнейших специалистов отрасли - это высококвалифицированные авторитетные оценщики, многие из которых стояли у истоков формирования петербургской школы оценки. Эксперты НП СРОО «СПО» являются авторами стандартов и методик, которые широко используются профессиональным сообществом. В числе наших экспертов – члены Королевского института сурвейеров Великобритании (RICS), Общества Содействия национальному и международному Экспертному делу – ОСЭ TEGOVA и OSV. Все участники Экспертного совета успешно сдали Единый квалификационный экзамен, кроме того, постоянно повышают свою квалификацию. В состав Совета также входят судебные эксперты, подтвердившие свою квалификацию и имеющие право проводить финансово-экономическую экспертизу.

Экспертный совет Партнерства оказывает услуги по проведению экспертизы отчетов по различным направлениям.

### СТРУКТУРА ЭКСПЕРТНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ



Экспертный совет имеет успешный опыт работы по экспертизе отчетов различной степени сложности, среди наших заказчиков лидеры российской экономики, крупнейшие потребители оценочных услуг такие как:

**ОАО «РОСНАНО»**

**АО «Атомэнергопроект»**

**ОАО «Федеральная сетевая компания ЕЭС»**

**ОАО «Россети»**

**ОАО «Газпром»**

**ОАО «Сбербанк России»**

**ОАО «Российский аукционный дом»**

**ОАО «Адмиралтейские верфи»**

**ООО «Финэкспертиза»**

**ГК «Ростех»**

**ФГУП «Росмортпорт»**

**ОАО «Мосэнерго»**

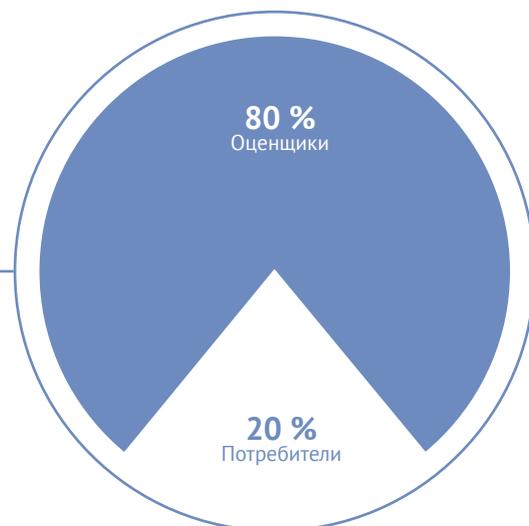
**ГУП «Петербургский метрополитен»**

**ОАО «РЖД»**

**ОАО «ЦНИИМ»**

Экспертиза отчетов об оценке выступает дополнительной методологической и юридической поддержкой деятельности оценщиков Партнерства. Проведение экспертизы помогает заказчикам оценки определить качество подготовленных отчетов, избежать ошибок при заключении сделок, решить иные вопросы, исходя из целей отчетов. Экспертное заключение является серьезным аргументом в суде.

## ■ ПОТРЕБИТЕЛИ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ



Прошедший год продемонстрировал тенденцию существенного увеличения числа обращений со стороны потребителей оценочных услуг и оценщиков о проведении экспертизы отчетов об оценке. Такая тенденция обусловлена требованиями законодательства об оценочной деятельности, в частности, проведения экспертизы при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки, требованиями заказчиков оценки и инициативой самих оценщиков.

Целью деятельности Экспертного совета является профессиональное содействие и оказание консультационных услуг участникам Партнерства.

Положительной тенденцией является низкий процент отрицательных экспертных заключений от общего числа экспертиз.



В 2014 году были разработаны Методические рекомендации по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости, обновлена форма экспертного заключения, введены оптимальные тарифы на экспертизу отчетов. Инициативной группой экспертов были разработаны рекомендации по оценке активов для целей залога.

Тарифы на проведение экспертизы



Отделу по обеспечению экспертной деятельности удалось выстроить дружественный партнерский менеджмент, который соответствует потребностям клиентов. Профессионализм, опыт и разумный подход позволяют экспертам НП СРОО «СПО» решать самые сложные вопросы, возникающие в процессе проведения экспертизы, способствуют достижению конечной цели – выпуску качественного защищаемого отчета.



Экспертный совет имеет опыт проведения экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости объектов, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Высокие стандарты экспертной деятельности обеспечивают доверие потребителей и рост инициативных обращений о проведении экспертизы отчетов об оценке.



**НАУЧНО-  
МЕТОДИЧЕСКОЕ  
ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

Санкт-Петербургский научно-методический совет (НМСО) – общественный орган, созданный НП СРОО «СПО», основной целью деятельности которого является формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработка согласованной позиции оценщиков по вопросам научно-методического обеспечения оценочной деятельности в интересах потребителей оценочных услуг.

НМСО, в состав которого вошли ведущие ученые и практики в области оценки, осуществляет деятельность по обновлению научно-методического обеспечения оценочной деятельности.

В настоящий момент НП СРОО «СПО» сформирована методическая база по различным направлениям оценочной деятельности, а также система профессиональной подготовки оценщиков в тесном взаимодействии с учебными заведениями.

В 2014 году члены НМСО активно участвовали в проведении мероприятий научно-методического характера, в том числе в создании образовательных программ повышения квалификации.

Кроме того, усилиями членов НМСО налажено взаимодействие с УЦ «ГЕОС» по разработке учебных программ и подбору преподавателей.

Участники НМСО занимались разработкой следующих документов научно-методического характера:

○ федеральных стандартов оценки

- по определению инвестиционной стоимости,
- по определению ликвидационной стоимости
- по оценке культурных ценностей и объектов культурного наследия;

○ методических рекомендаций НП СРОО «СПО»:

- по составлению отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков в целях пересмотра кадастровой стоимости и установления её в размере рыночной;
- по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости;
- по оценке активов для целей залога, которая также утверждена Ассоциацией банков Северо-Запада;

○ эскизный проект Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости объектов инфраструктуры морских портов и оценке рыночной стоимости арендной платы за их использование (рыночная стоимость имущественных прав пользования по договору аренды) для участия в конкурсе ФГУП «Росморпорт».



**ОБУЧЕНИЕ:  
СЕРТИФИКАЦИЯ  
И ПОВЫШЕНИЕ  
КВАЛИФИКАЦИИ**

Сегодня, когда оценочному сообществу необходимо работать в условиях динамично меняющегося законодательства об оценочной деятельности, особое значение приобретает развитие навыков и профессиональных компетенций оценщиков, а также контроль уровня квалификации оценщиков.

Одним из приоритетных направлений деятельности СРОО является развитие системы сертификации как гаранта поддержания профессиональных навыков и компетенций ее членов.

Партнерство осуществляет сертификацию своих участников. Сертификация – процедура, направленная на выявление наиболее квалифицированных представителей оценочного сообщества, в том числе в целях рекомендации данных специалистов потребителям оценочных услуг.

Сертифицированные оценщики



Процедура сертификации предусматривает сдачу квалификационного экзамена. Члены Аттестационного совета Партнерства при подведении итогов аттестации учитывают опыт работы соискателя на соответствующий уровень квалификации, отсутствие нареканий со стороны Партнерства. Данная система имеет собственные формы сертификатов и знаки соответствия.

Показательно, что около половины экспертов Партнерства успешно прошли процедуру сертификации НП СРОО «СПО».

Приоритетным направлением деятельности Партнерства является поддержание профессионального уровня его участников. В НП СРОО «СПО» сформирована система профессиональной подготовки оценщиков в тесном взаимодействии с учебными заведениями Санкт-Петербурга.

В том числе заключены соглашения о сотрудничестве с НОУ «Академия Сертификации Услуг и персонала» и АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос».

Члены Партнерства приняли активное участие в формировании тематики курсов повышения квалификации.

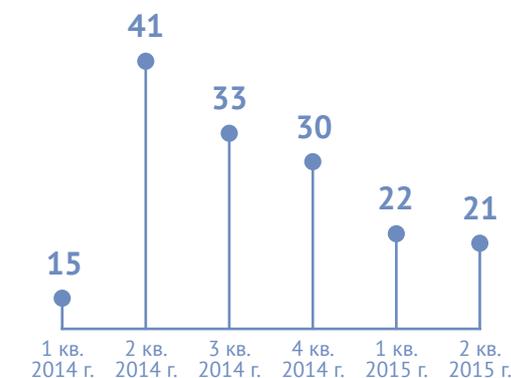
Образовательный проект НП СРОО «СПО» стремительно развивается. В том числе стратегическим направлением развития является применение современных обучающих технологий, интерактивных форм обучения.

Пилотным проектом стало проведение семинара «Особенности оценки транспортных средств, включая оценку стоимости убытков при ДТП с учетом требований оценочного законодательства», в котором члены Партнерства из регионов смогли принять участие дистанционно, в формате вебинара.

## ОЦЕНЩИКИ, ПРОШЕДШИЕ ПРОЦЕДУРУ СЕРТИФИКАЦИИ



## УЧАСТНИКИ НП СРОО «СПО», ПРОШЕДШИЕ КУРСЫ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ ЗА 2014-2015 ГГ.



## НАЗВАНИЕ СЕМИНАРА

## ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ

Оценка земельных участков с целью пересмотра их кадастровой стоимости и установления ее в размере рыночной

03.03.2014

Судебная экспертиза объектов недвижимости с целью оценки их рыночной стоимости

24.03.2014

Согласование результатов оценки, обоснование интервала стоимости

19.05.2014 г.

Методика оценки залоговых активов

05.06.2014

Оценка инвестиционных проектов, как инструмент регулирования частных и общественных интересов

25.09.2014 г.

Методические аспекты кадастровой оценки. Практика досудебного и судебного пересмотра результатов кадастровой оценки в 2014 году

30.10.2014 г.

Математические модели стоимости в среде электронных таблиц

03.03.2015 г.

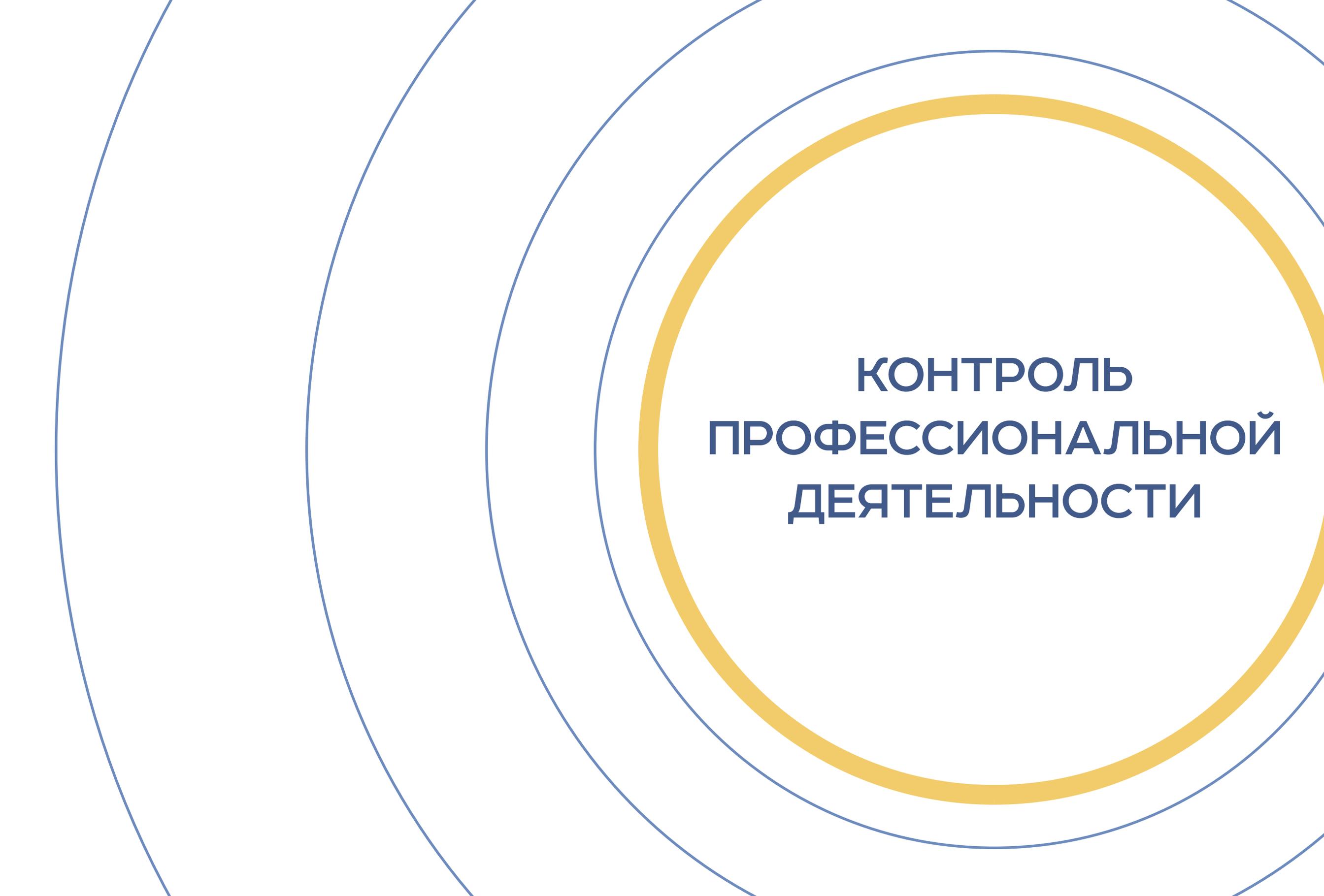
Сценарный анализ как один из методов принятия решений и его использование в оценочной деятельности

09.04.2015 г.

Особенности оценки транспортных средств, включая оценку стоимости убытков при ДТП с учетом требований оценочного законодательства»

29-30.05.2015 г.

В целях поддержания профессионального уровня участников Партнерства формируется библиотечный фонд НП СРОО «СПО». Приобретены книги по различным направлениям оценочной деятельности – оценке недвижимости, нематериальных активов, бизнеса, справочники отечественных и зарубежных авторов, Международные стандарты оценки.

The image features a series of concentric circles on a white background. The innermost circle is a thick, solid yellow ring. Surrounding it are three thin, light blue rings. The text is centered within the yellow ring.

**КОНТРОЛЬ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Одной из основных функций СРОО является осуществление контроля профессиональной деятельности ее участников. Структурным подразделением, реализующим данную функцию, является отдел по контролю за осуществлением оценочной деятельности членами Партнерства (далее – отдел по контролю).

В 2014 году была утверждена новая редакция Положения отдела по контролю, которая включает в себя, в том числе, и новые требования Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» такие как:

1

штатными сотрудниками отдела по контролю должны быть специалисты с высшим образованием и получившие квалификационный аттестат, подтверждающий соответствие специалиста требованиям к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

В декабре 2014 года на площадке Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета шесть из десяти штатных сотрудников дирекции Партнерства успешно сдали единый квалификационный экзамен и получили квалификационные аттестаты.

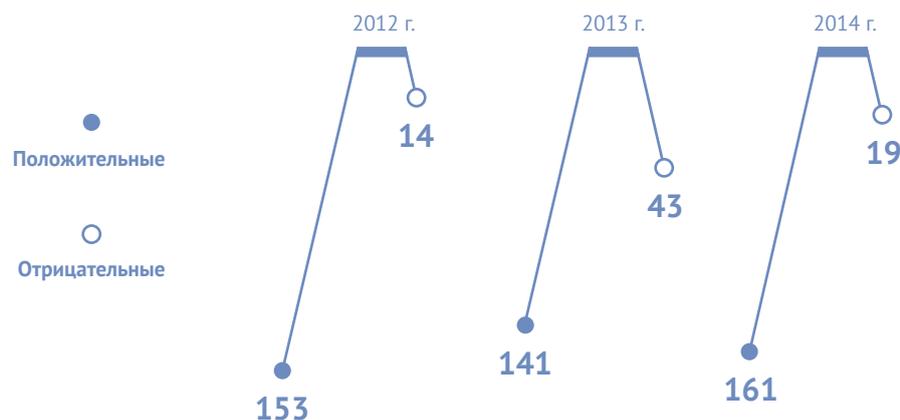
2

Отдел по контролю осуществляет сбор Ежеквартальных отчетов о профессиональной деятельности членов НП СРОО «СПО» и формирует ежеквартальный отчет о результатах проверки деятельности членов Партнерства для размещения на официальном сайте.

В рамках обеспечения контролирующей функции отдел по контролю на регулярной основе проводит плановые и внеплановые проверки членов Партнерства.

*Плановая проверка* проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год. Плановые проверки осуществляются в соответствии с ежеквартальным Планом проверок, который составляется отделом по контролю на основании данных, полученных в результате

## РЕЗУЛЬТАТЫ ПЛАНОВЫХ ПРОВЕРOK ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЛЕНОВ ПАРТНЕРСТВА



В 2014 году проведено 180 плановых проверок членов Партнерства, в рамках которых выявлены существенные нарушения требований законодательства в 19 отчетах, выполненных оценщиками НП СРОО «СПО», что составляет 10,5% от общего числа отчетов, подлежащих плановой проверке.

Основанием для проведения *внеплановой проверки* может являться направленная в Партнерство мотивированная жалоба или иное обращение по поводу факта нарушения членом Партнерства требований действующего законодательства, стандартов и правил Партнерства, а также решение Совета Партнерства при наличии соответствующих оснований.

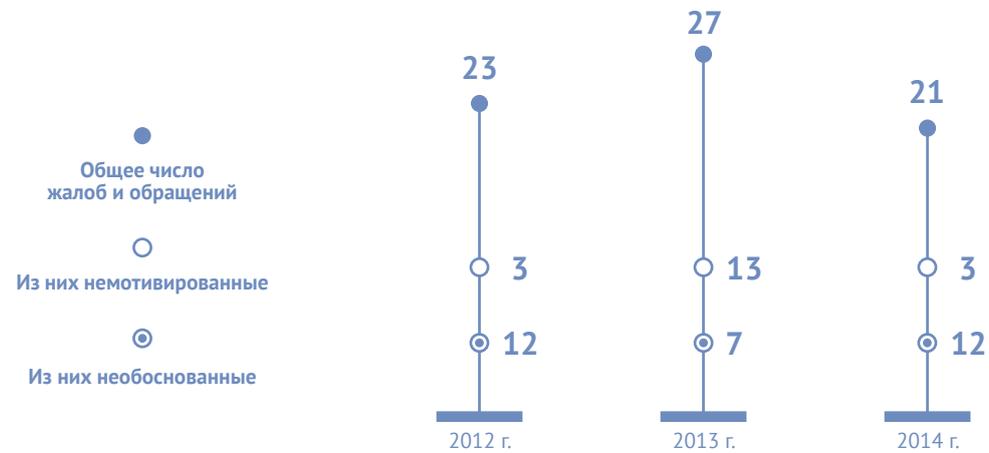
Жалоба принимается к рассмотрению и является основанием для проведения внеплановой проверки, в случае если она является *мотивированной* – в состав текста жалобы и приложений к ней включаются доводы и доказательства относительно:

- конкретных нарушений норм законодательства об оценочной деятельности, с приведением доказательств, подтверждающих данные нарушения;
- объективных негативных последствий, наступивших для заявителя, с указанием конкретных доказательств, подтверждающих наступление данных последствий, либо возможных негативных последствий;
- наличия причинно-следственной связи между нарушениями членом Партнерства норм законодательства об оценочной деятельности и негативными последствиями для заявителя, возможными или наступившими.

В 2014 году в отдел по контролю поступило жалоб и обращений в количестве 21, из которых 3 признано немотивированными и 12 необоснованными.

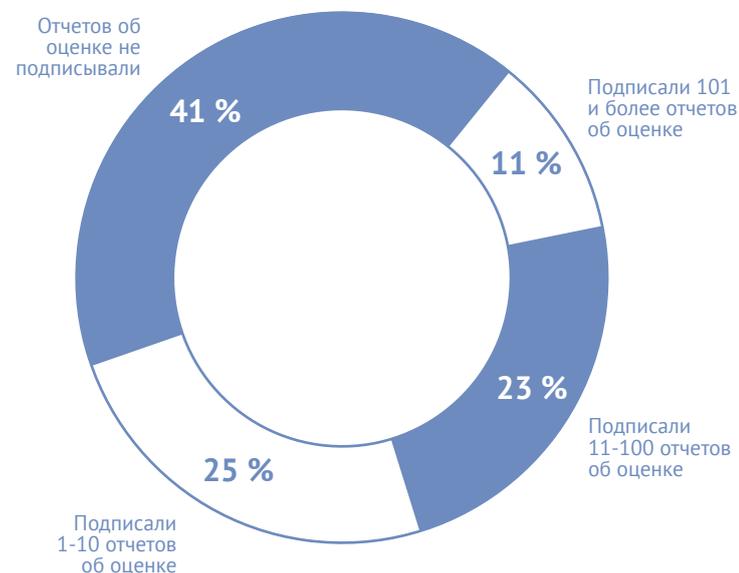
В целом следует отметить, что в 2014 году количество жалоб и обращений, направленных в отношении профессиональной деятельности оценщиков, уменьшилось.

## КОЛИЧЕСТВО ПОСТУПИВШИХ ЖАЛОБ И ОБРАЩЕНИЙ



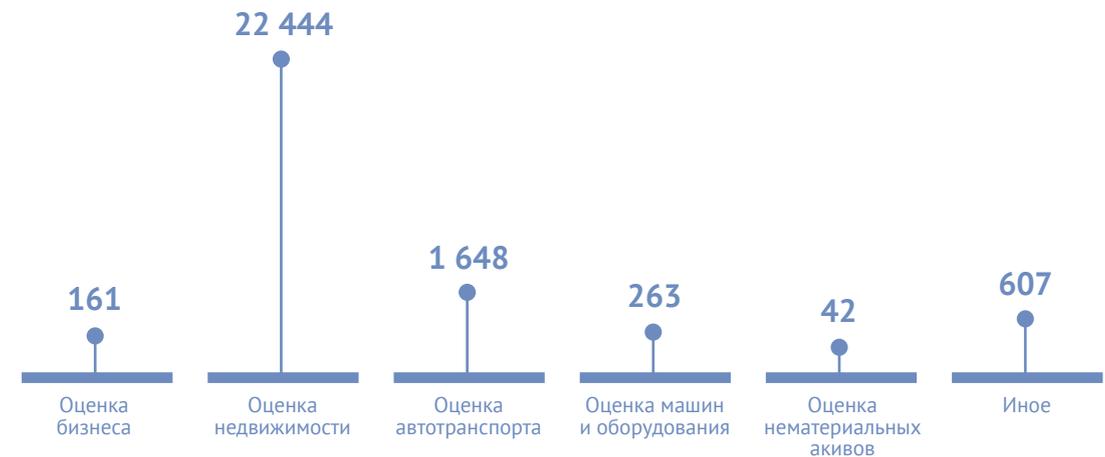
Результаты анализа ежеквартальной отчетности о профессиональной деятельности членов Партнерства публикуются на официальном сайте НП СРОО «СПО».

## ИНФОРМАЦИЯ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЛЕНОВ ПАРТНЕРСТВА НА ОСНОВАНИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ОТЧЕТОВ ЗА 2014 ГОД



По сравнению с 2013 годом на 12% увеличилось количество членов Партнерства, которые не осуществляют оценочную деятельность.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ, ВЫПОЛНЕННЫХ В 2014 ГОДУ, ПО ВИДАМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

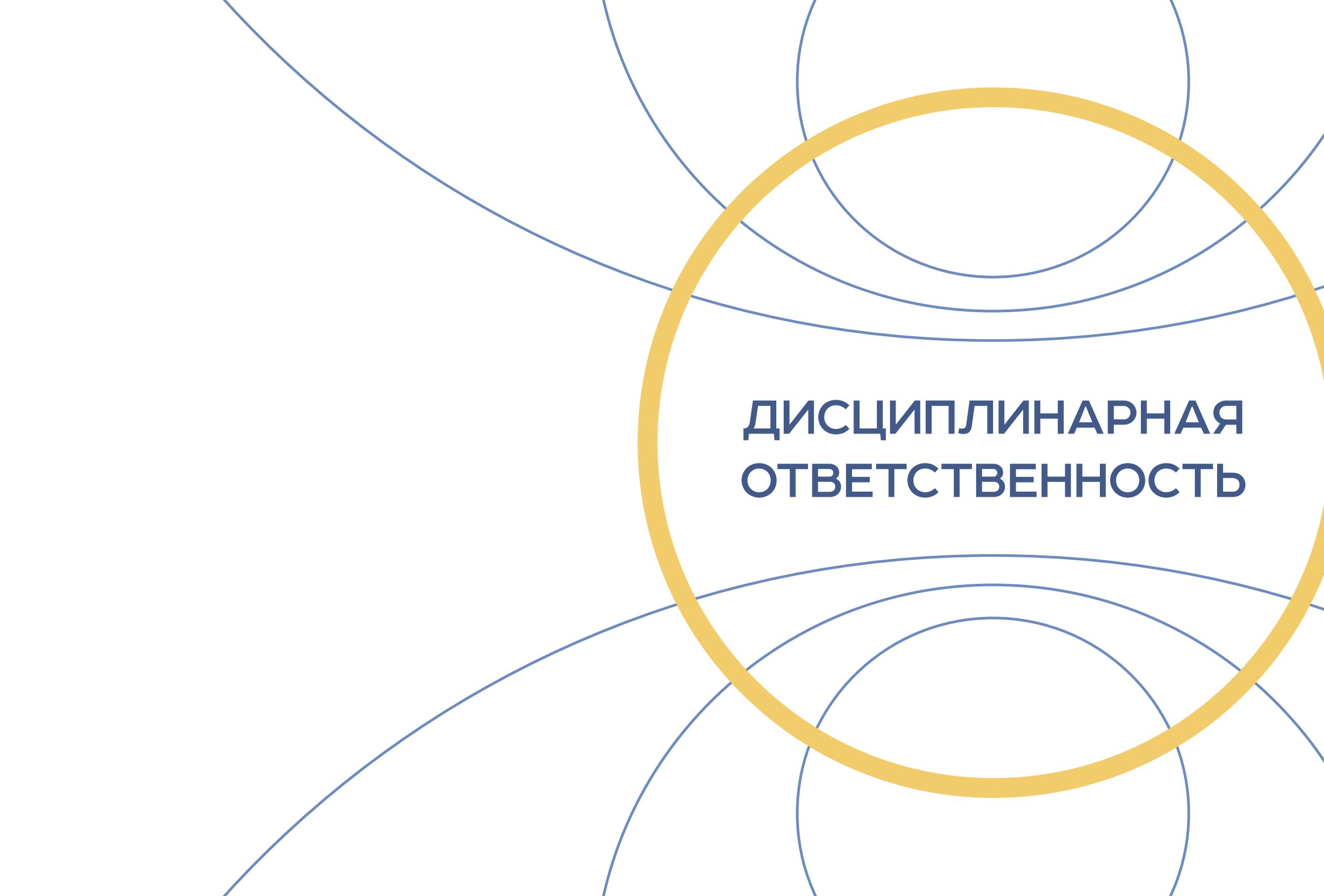


Всего в 2014 году членами Партнерства было подписано более 25 000 отчетов об оценке.

Федеральным законом №135-ФЗ предусмотрено страхование ответственности оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности. НП СРОО «СПО» реализует практику коллективного страхования. На текущий момент в ОСАО «Ингосстрах» застрахована ответственность более 220 оценщиков – членов Партнерства. Лимит ответственности НП СРОО «СПО» по всем страховым случаям в отношении всех застрахованных лиц установлен в размере 430,9 млн рублей.

Информация о страховании





**ДИСЦИПЛИНАРНАЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

Дисциплинарный комитет осуществляет:

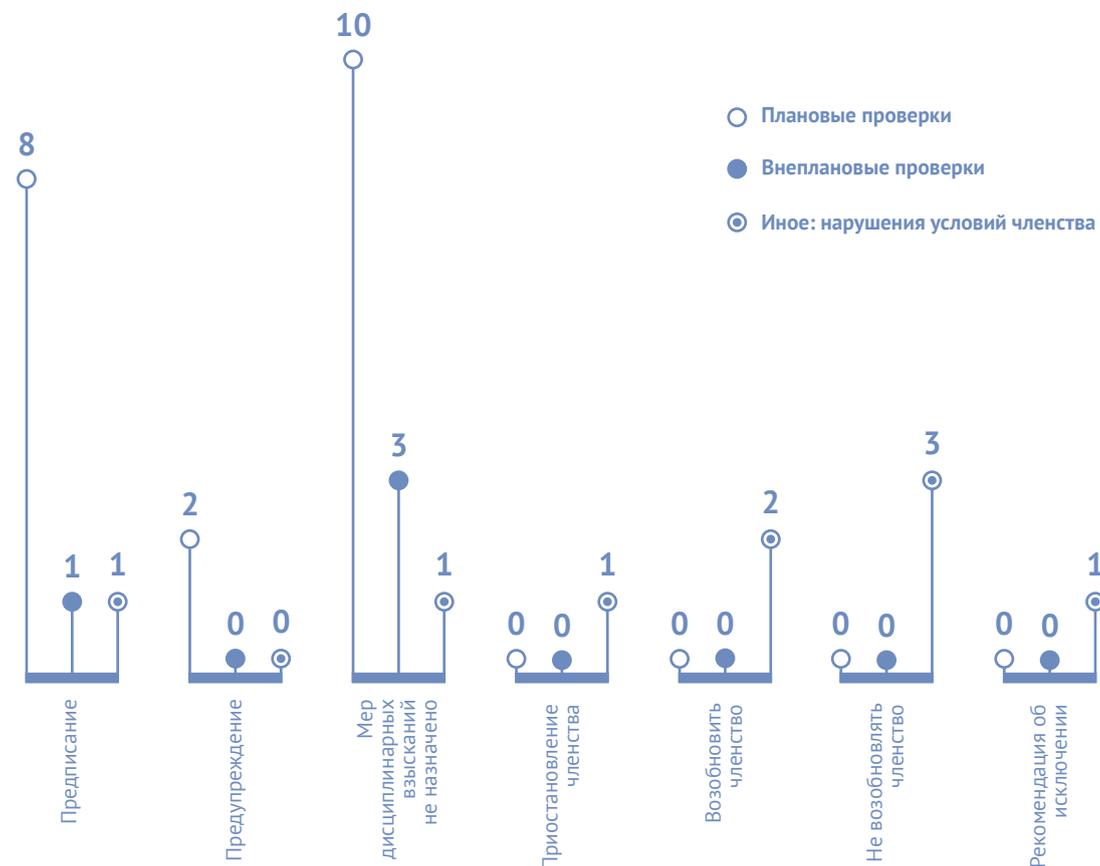
- Защиту прав и интересов оценщиков, а также профессиональную поддержку участников Партнерства при осуществлении оценочной деятельности;
- Анализ выявленных нарушений и обеспечивает создание условий для развития профессиональных компетенций членов НП СРОО «СПО»;
- Информирование оценщиков о необходимости соблюдения профессиональных обязанностей при осуществлении ими оценочной деятельности, в том числе соблюдения стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- Проведение заседаний Дисциплинарного комитета, в том числе с дистанционным участием (посредством видеоконференцсвязи с использованием сети Интернет) в них заявителей жалоб и членов НП СРОО «СПО»;
- Поддержание обратной связи с оценщиками и заявителями жалоб при рассмотрении дел о нарушениях и жалоб.

В феврале 2015 года на внеочередном общем собрании членов Партнерства была принята новая редакция Положения о Дисциплинарном комитете НП СРОО «СПО» в связи с изменениями законодательства в области оценочной деятельности Российской Федерации в части:

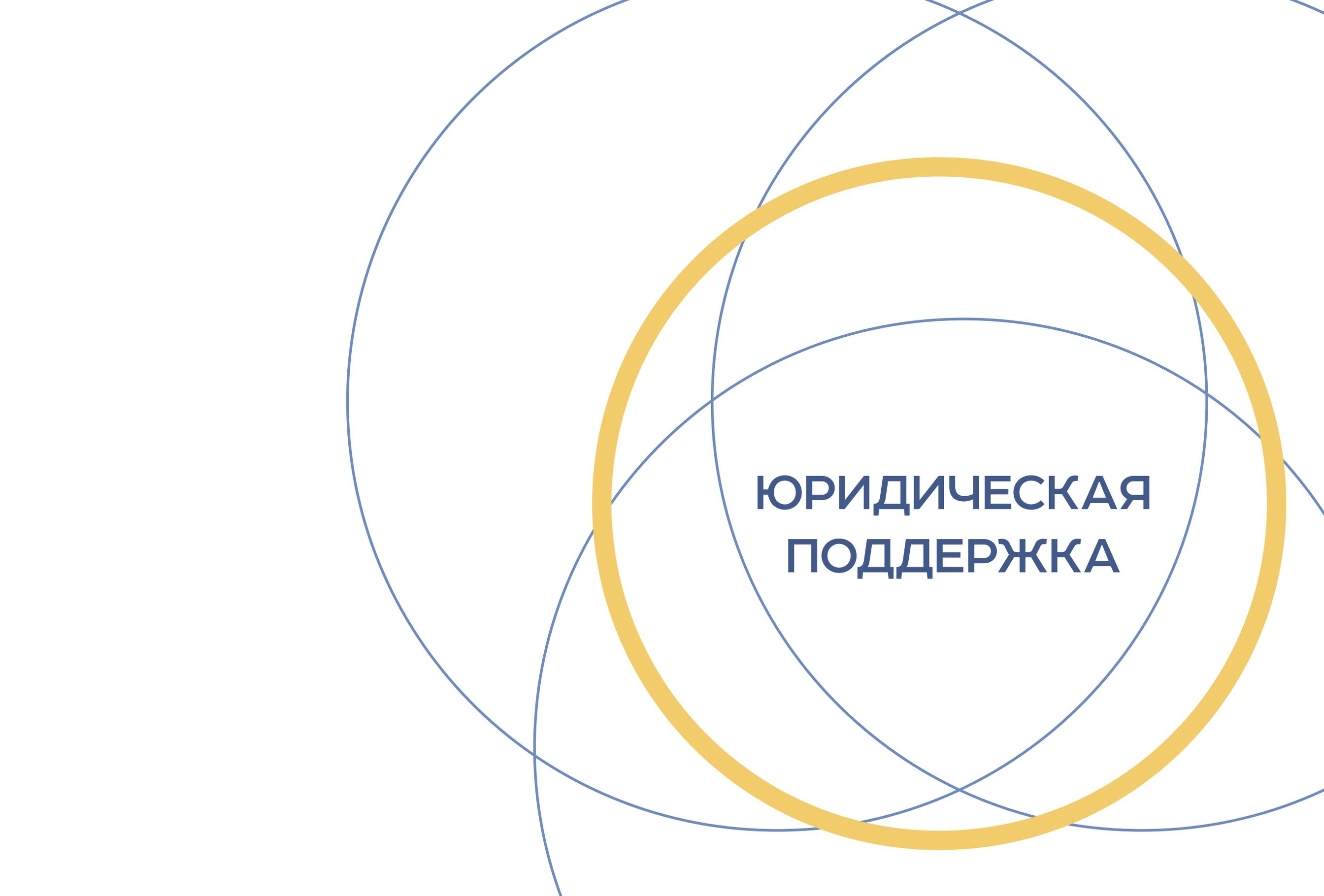
- Возможности рассмотрения Дисциплинарным комитетом мотивированных жалоб и обращений на профессиональную деятельность членов Партнерства, включая членов Экспертного Совета Партнерства, в случае если отделом по контролю выявлены допущенные членом Партнерства или экспертом Партнерства нарушения;
- Изменения перечня мер дисциплинарного воздействия Дисциплинарным комитетом Партнерства:
  - предписание;
  - предупреждение;
  - рекомендация о приостановлении права осуществления оценочной деятельности;
  - рекомендация об исключении из членов Партнерства;
  - рекомендация о приостановлении деятельности члена Экспертного совета;
  - рекомендация об исключении члена Партнерства из состава Экспертного совета.

Рекомендации Дисциплинарного комитета подлежат рассмотрению и утверждению или отклонению Советом Партнерства.

## СТРУКТУРА ПРИМЕНЕННЫХ ДИСЦИПЛИНАРНЫМ КОМИТЕТОМ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПЛАНОВЫХ, ВНЕПЛАНОВЫХ ПРОВЕРОК И ПРИ НАРУШЕНИИ УСЛОВИЙ ЧЛЕНСТВА В ПАРТНЕРСТВЕ В 2014 ГОДУ



В 2014 году было прекращено действие более 20 ранее примененных в отношении членов Партнерства мер дисциплинарных взысканий.

The image features a white background with several overlapping circles. A prominent, thick yellow circle is centered on the right side. Two thin, light blue circles overlap it from the left and bottom-left. The text 'ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА' is centered within the yellow circle.

**ЮРИДИЧЕСКАЯ  
ПОДДЕРЖКА**

## НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТРАСЛИ В 2014 ГОДУ

В 2014 году нормативное регулирование оценочной деятельности федерального уровня подверглось корректировкам и дополнениям, в частности:

- 1 12.03.2014 подписан Федеральный закон от № 33-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Изменения Федерального закона об оценочной деятельности незначительны и касаются применения электронной подписи.
- 2 Федеральный закон от № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был подписан 23.06.2014. Незначительное изменение, внесенное в Федеральный закон об оценочной деятельности, касается порядка определения стоимости государственного имущества.
- 3 Наиболее существенной корректировке отраслевое законодательство подверглось с момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Изменения внесены почти во все статьи Федерального закона об оценочной деятельности:

- Новая редакция ст. 10 обязывает в отчете об оценке указывать на цель оценки.
- Статьи 15 и 15.1 дополняют обязанности оценщика и оценочной компании в части раскрытия информации и предоставления обеспечения при осуществлении профессиональной деятельности.
- Введена новая процедура обжалования действий (бездействий) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при экспертизе отчета.
- Предусмотрено создание совета по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
- Предусмотрена обязанность Национального совета по оценочной деятельности в течение трех месяцев привести документы в соответствие с требованиями новой редакции закона под угрозой ликвидации (по состоянию на май 2015 года НСОД не ликвидирован).
- Новой редакцией статьи 24.3 предусмотрен порядок осуществления саморегулируемой организацией оценщиков контроля за соблюдением своими членами обязательных требований.
- Существенно уточнен порядок применения и последствия применения дисциплинарных взысканий.
- В новой редакции изложена Глава III.1 Закона (государственная кадастровая оценка), уточнен порядок оспаривания кадастровой стоимости.

Подробное сравнение предыдущей и новой редакций Федерального закона об оценочной деятельности опубликовано на сайте НП СРОО «СПО».

Сравнительная таблица изменений в законодательстве



В августе 2014 года НП СРОО «СПО» был проведен семинар, посвященный, в том числе, новеллам нормативного регулирования оценочной отрасли Российской Федерации.

- 4 Сентябрь ознаменовался вступлением в силу ожидаемого Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).
- 5 05.11.2014 был принят Приказ Минэкономразвития России № 700 «Об утверждении положения о Совете по оценочной деятельности и положения о его рабочих органах», которым детально регламентирована деятельность Совета по оценочной деятельности.

Кроме этого, в отчетном периоде был принят ряд документов различного уровня юридической силы, которые можно признать оказывающими влияние на отрасль. К таким документам можно отнести:

- 1 В марте 2014 года ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» опубликовано письмо № 10-0859-КЛ, которым разъяснен порядок определения кадастровой стоимости при внесении изменений в государственный кадастр недвижимости в связи с изменениями площади объекта учета.
- 2 Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014 утвержден «Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», в котором ВС РФ выразил позицию относительно определения рыночной стоимости изымаемого жилого помещения при возникновении спора о размере выкупной цены изымаемого помещения и указал на необходимость учета стоимости доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.
- 3 Конституционный суд России в Определении от 03.07.2014 № 1555-О выразил позицию о том, что положение пункта 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации (определяет налоговую базу земельного налога как кадастровую стоимость земельного участка) не нарушает конституционные права и свободы заявителя.
- 4 Указанием Банка России от 07.10.2014 № 3415-У «О порядке расчета собственных средств негосударственных пенсионных фондов» установлено, что с 2015 года активы принимаются к расчету собственных средств негосударственных пенсионных фондов в оценке в соответствии с отчетом оценщика только при наличии положительного экспертного заключения, содержащего вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, подготовленном в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.
- 5 Постановлениями Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 489 и № 490 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и земель иного специального назначения.

В декабре 2014 года Президиумом Верховного Суда РФ утвержден «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)», в котором судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ отразила позицию по вопросу о том, к компетенции каких судов относится рассмотрение дел по спорам о результатах определения кадастровой стоимости, заявителями по которым выступают юридические лица либо индивидуальные предприниматели.

## ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ НП СРОО «СПО»

В 2014 году специалисты юридической фирмы Prime Lex, осуществляющей юридическое обслуживание НП СРОО «СПО», активно участвовали в мероприятиях органов управления Партнерства:

В заседаниях Совета НП СРОО «СПО», предметом повестки которых было обсуждение вопросов, требующих разрешения с привлечением специалиста в области права;

- 1 В заседаниях Дисциплинарного комитета НП СРОО «СПО», на которых принимались решения по сложным материалам плановых и внеплановых проверок;
- 2 В совещаниях, проводимых директором Партнерства для обсуждения текущих вопросов деятельности НП СРОО «СПО»;
- 3 В совещаниях, проводимым Экспертным советом НП СРОО «СПО», в случае необходимости предоставления экспертам квалифицированных консультаций по сложным и неоднозначным вопросам применения законодательства об оценочной деятельности, экспертизе отчетов об оценке.
- 4

Кроме того, в рабочем порядке активная юридическая поддержка оказывалась отделу по контролю за осуществлением оценочной деятельности НП СРОО «СПО» в части предоставления анализа действующего законодательства и правоприменительной практики при возникновении вопросов и сложных ситуаций при проведении как плановых, так и внеплановых проверок.

## КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ ЧЛЕНОВ ПАРТНЕРСТВА

По результатам сопровождения текущей деятельности НП СРОО «СПО», специалистами юридической фирмы Prime Lex был выполнен ряд мероприятий, направленных на консультирование членов НП СРОО «СПО» по отдельным вопросам применения законодательства об оценочной деятельности и смежным отраслям.

Так, в 2014 году консультации в письменном виде (в том числе – посредством электронной почты) представлены в адрес более чем 25 членов НП СРОО «СПО» и оценочных компаний. Комментарии по ряду спорных вопросов, возникающих у членов Партнерства в ходе осуществления профессиональной деятельности, опубликованы на сайте НП СРОО «СПО».

Правовой консалтинг



Анализ вопросов правового характера, поступающих от участников НП СРОО «СПО», позволяет говорить о том, что законодательство об оценочной деятельности содержит ряд положений, практическое применение которых трактуется неоднозначно и вызывает вопросы, например:

- 1 Неоднозначно сформулированы положения законодательства в части соблюдения оценщиком и оценочной компанией требований о соблюдении конфиденциальности при наличии обязанности раскрывать информацию саморегулируемой организации оценщиков;
- 2 В законодательстве отсутствует закрытый перечень случаев обязательного проведения оценки;
- 3 Неоднозначно решается вопрос о применении федеральных стандартов оценки при проведении ретроспективной оценки;
- 4 Вызывает вопросы соотношение применения законодательства об оценочной деятельности и о судебной экспертной деятельности;
- 5 Не вполне однозначно решен в законодательстве вопрос о соотношении и степени ответственности оценщика, выполнившего отчет об оценке, и юридического лица, заключившего трудовой договор с данным оценщиком;
- 6 Формирование органов государственной власти Российской Федерации в новых субъектах Федерации также вызывало вопросы;
- 7 Иные вопросы.

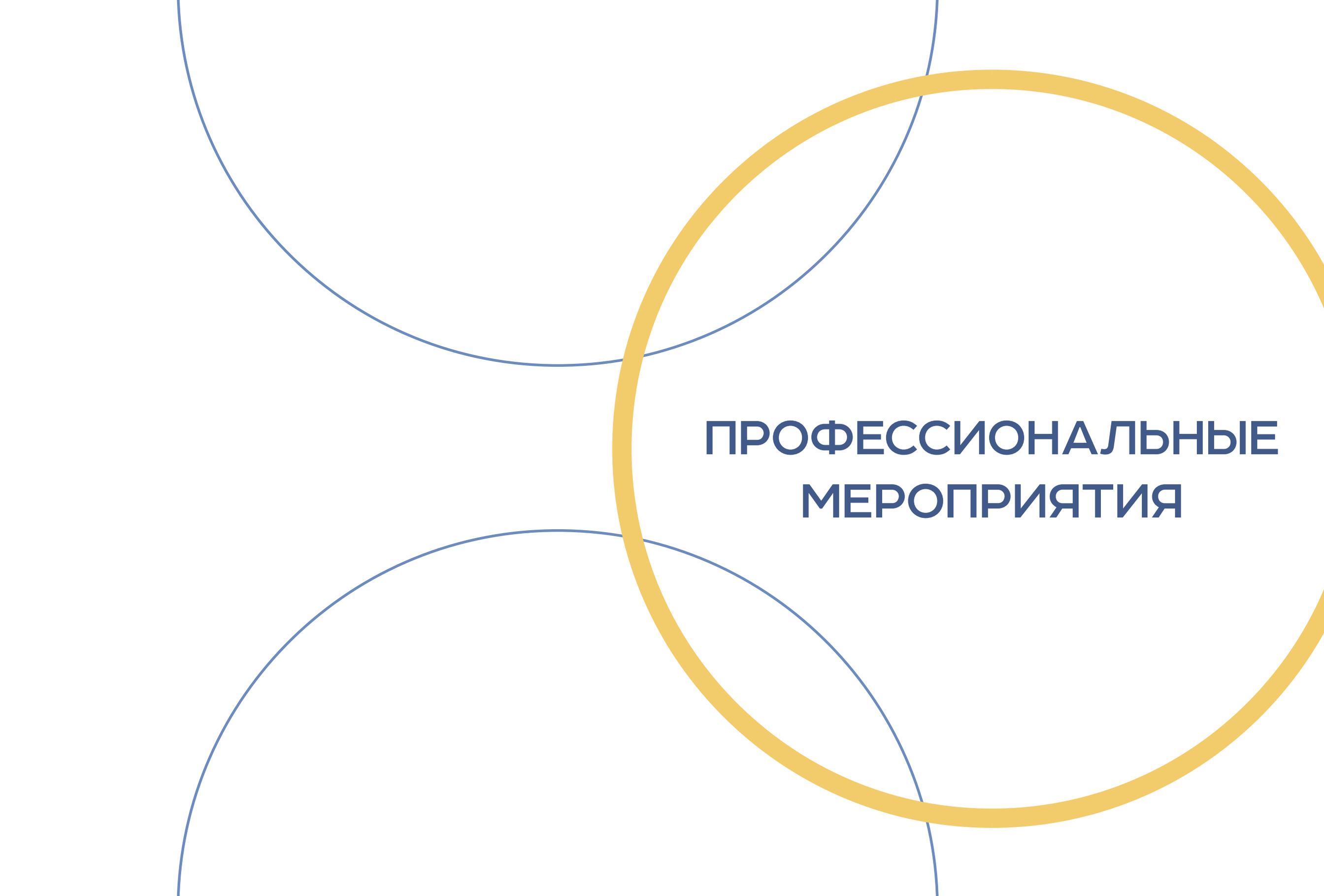
## УЧАСТИЕ ВО ВНЕШНИХ СВЯЗЯХ НП СРОО «СПО»

Юристы НП СРОО «СПО» приняли участие в рабочих группах Министерства экономического развития Российской Федерации, созданных с целью подготовки проектов следующих приказов Министерства:

- 1 Требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- 2 Типовые правила профессиональной этики оценщиков.

В рамках деятельности данных рабочих групп НП СРОО «СПО» был выдвинут ряд конструктивных предложений, направленных на сохранение принципов саморегулирования отрасли, оптимизацию правоотношений между оценщиками и саморегулируемыми организациями, а также между оценщиками и заказчиками оценочных услуг.

Предложения НП СРОО «СПО» были включены в проекты разрабатываемых нормативных актов.

The graphic features a large, thick yellow circle on the right side, which overlaps with a thin blue circle on the left. The text is centered within the yellow circle. The background is white.

# **ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

26 июня 2014 года состоялась конференция на тему: «Актуальные аспекты управления государственным имуществом».

Организаторами мероприятия выступили НП СРОО «СПО» совместно с КУГИ, ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ГУП «ГУИОН» при информационной поддержке РОО, СМАО, НКСО. Тема конференции вызвала живой интерес среди представителей оценочного сообщества Санкт-Петербурга, Москвы и других регионов Российской Федерации. Также участниками конференции стали представители органов исполнительной власти, представители крупного бизнеса и экспертного сообщества Санкт-Петербурга.

12 августа 2014 года представители петербургского оценочного сообщества обсудили вопросы нормативно-правового регулирования оценочной отрасли Российской Федерации.

Более 120 представителей оценочного сообщества Санкт-Петербурга приняли участие в работе консультационного семинара «О новом в нормативно-правовом регулировании оценочной отрасли Российской Федерации», организованном Некоммерческим партнерством Саморегулируемой организацией оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

16 октября 2014 года прошел круглый стол на тему «ФСО №7 и международная практика оценки недвижимости».

Организаторами мероприятия выступили RICS и саморегулируемые организации оценщиков: НП СРОО «СПО» ООО «РОО», НП «СМАОс», а также Межрегиональное объединение оценщиков НП СО «СЗОО».

В работе круглого стола приняли участие около 150 человек: наряду с оценщиками, руководителями оценочных компаний, большой интерес к мероприятию проявили работники коммерческих банков и государственных структур.

5 февраля 2015 проведен круглый стол на тему «Как оценивать объекты капитального строительства и выполнять экспертизу отчетов об оценке?», организатором которого выступило НП СРОО «СПО».

В мероприятии приняли участие свыше 100 человек, в том числе руководители НП СРОО «СПО», представители девяти саморегулируемых организаций оценщиков РФ, представители оценочных компаний Москвы, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По итогам работы круглого стола участниками мероприятия была принята следующая Резолюция:

- 1 Под объектами капитального строительства (ОКС) или объектами недвижимости без земельного участка для целей оценки, в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, положениями международных и национальных стандартов оценки, рекомендуется понимать: строительные части единого объекта недвижимости в виде зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства и их частей, за исключением временных построек.
- 2 При оценке ОКС для целей налогообложения, страхования и финансовой отчетности рекомендуется рассматривать объект оценки как результат строительной деятельности, используя при этом максимальное количество подходов и методов оценки. При выполнении проверки и подтверждении стоимости ОКС (без согласования с результатами, полученными другими методами) рекомендуется определять стоимость ОКС через стоимость объекта недвижимости.
- 3 В отчетах об оценке ОКС рекомендуется приводить обзор строительного рынка региона и населенного пункта расположения объекта оценки.
- 4 Оценку ОКС рекомендуется выполнять, преимущественно опираясь на данные, учитывающие текущее использование ОКС. Отклонение от данных по текущему использованию этих объектов оценки (в соответствии с принципом НЭИ) следует считать возможным только в исключительных случаях.
- 5 При расчетах затрат замещения при оценке ОКС рекомендуется использовать различные методы, в том числе, укрупненные показатели стоимости «КО-ИНВЕСТ» и другие. Под затратами на замещение понимаются полные затраты на возведение здания,

- 6 При определении затрат замещения и воспроизводства ОКС рекомендуется использовать данные о предложениях и контрактах на строительство аналогичных зданий и сооружений, данные о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных спра-вочников, информацию о рыночных ценах на строительные материалы, сметные расчеты, другие данные.
- 7 Для расчетов затрат воспроизводства или замещения конкретных ОКС рекомендуется рассматривать возможность использования показателей балансовой и сметной стоимости объектов при условии, если они поставлены на баланс не более, чем за пять лет до даты оценки.
- 8 Результаты реализации различных подходов и методов при оценке ОКС могут не совпадать. Получив матрицу решений о стоимости, оценщику рекомендуется обосновать выбор одного из вариантов или провести исследование и обоснованно принять согласованное (средневзвешенное) значение стоимости.
- 9 При экспертизе отчетов об оценке ОКС рекомендуется убедиться в отсутствии счетных ошибок и промахов, влияющих на результат, сформировать интервал стоимости по данным отчета об оценке, выполнить альтернативные (поверочные, тестовые) расчеты стоимости.
- 10 Результаты обсуждения данного вопроса участниками настоящего Круглого стола рекомендуется положить в основу методических рекомендаций по оценке ОКС для целей налогообложения, страхования и финансовой отчетности.

В 2014 году начал свою работу обновленный информационный ресурс. Официальный сайт является важнейшим механизмом реализации информационной политики НП СРОО «СПО», обеспечения открытости ее деятельности и инструментом решения научно-методических, образовательных задач, формирования корпоративной культуры участников Партнерства.

Сайт НП СРОО «СПО» обеспечивает раскрытие информации по вопросам нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, а также информационное и методическое сопровождение профессиональной деятельности членов Партнерства.

Особое внимание уделяется обеспечению соблюдения требований законодательства о раскрытии информации СРОО:

- 1 Постоянно обновляется информация в Реестре членов НП СРОО «СПО»,
- 2 Публикуются:
  - решения общих собраний членов НП СРОО «СПО», Совета Партнерства,
  - стандарты и положения Партнерства с учетом их изменений,
  - материалы проверок профессиональной деятельности участников НП СРОО «СПО» и другая официальная информация

Еженедельная новостная рассылка информации, публикуемой на официальном сайте НП СРОО «СПО», знакомит участников Партнерства с наиболее актуальными новостями об изменении законодательства об оценочной деятельности, событиях рынка, образовательных программах и мероприятиях Партнерства.

Партнерство совместно с ГУП «ГУИОН» реализует проект информационного обеспечения оценщиков, включающий предоставление выборок из баз данных объектов-аналогов.

Посетители сайта имеют возможность осуществлять выборки из аналитических баз данных ГУП «ГУИОН» об объектах аналогов, содержащих информацию о земельных участках на территории Санкт-Петербурга, которая была сформирована ГУП «ГУИОН» в процессе выполнения работ по оценке кадастровой стоимости, а также по объектам нежилого фонда Санкт-Петербурга, включая фотографии и все основные ценообразующие факторы.

Для оперативного обсуждения профессиональных проблем и информирования членов Партнерства создана страница В Контакте.

Социальная сеть «ВКонтакте»







# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД

НАУЧНЫЙ РЕДАКТОР РАЗДЕЛА:  
ДОКТОР ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК,  
ПРОФЕССОР П.А. КОЗИН



**Козин  
Петр Александрович**

член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, председатель Совета НП СРОО «СПО», профессор, доктор технических наук



**Кузнецов  
Дмитрий Дмитриевич**

председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, кандидат технических наук

## ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: ПРОБЛЕМА И РЕШЕНИЕ

В настоящее время повсеместно проводится государственная кадастровая оценка (ГКО), в результате которой устанавливается кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС).

Кадастровая стоимость (КС) используется для:

- налогообложения земельных участков;
- налогообложения объектов капитального строительства;
- выкупа земельных участков собственниками объектов капитального строительства (ОКС).

Масштабы применения кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы постоянно расширяются. По результатам кадастровой оценки в Санкт-Петербурге налогооблагаемая база земельных участков с 2012 года по настоящее время выросла от 2 до 80 раз, объектов капитального строительства – более чем в 6 раз.

Каковы основные недостатки проведения государственной кадастровой оценки в Санкт-Петербурге? Прежде всего, это:

- «пропуски» объектов недвижимости и невнесение их в государственный кадастр недвижимости, особенно объектов капитального строительства;
- многократное увеличение кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, в ряде случаев без понимания причин этого увеличения;
- несоответствие кадастровой стоимости идентичных объектов оценки, противоречивость результатов государственной кадастровой оценки;
- «грубое» приближение к величине рыночной стоимости, которое демонстрируют методы массовой оценки, применяемые в ГКО (принципиальное игнорирование важной информации, доступной оценщику при индивидуальной оценке и недоступной оценщику при государственной кадастровой оценке).

несоответствие рыночной методологии подходов и методов, применяемых при оценке объектов капитального строительства в ГКО, а именно, несоблюдение равенства:

$$PC_{он} = KC_{окс} + KC_{зу}$$

где:  $PC_{он}$  – рыночная стоимость объекта недвижимости,

$KC_{окс}$  и  $KC_{зу}$  – соответственно кадастровая стоимость объекта капитального строительства и земельного участка.

Основная проблемная ситуация:

- Объективная причина для роста недовольства и социального напряжения, связанная с явным увеличением стоимости налогооблагаемой базы и базы для выкупа земельных участков в результате ГКО;
- Местные органы власти крайне не заинтересованы в снижении показателей кадастровой стоимости, так как обоснованно рассчитывали на увеличение налоговых поступлений от земельного налога, налога на объекты капитального строительства и платежей за выкуп земельных участков.

Выход из создавшейся ситуации федеральный законодатель видит в оспаривании результатов государственной кадастровой оценки, которое позволяет установить справедливую кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости.

Оспаривание возможно путем обращения в:

- комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлениях Росреестра (далее – комиссия);
- суды.

Результатами обращения в комиссию в Санкт-Петербурге являются единичные положительные решения по земельным участкам и ОКС с 2012 года. До недавнего внесения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ-135) комиссия не приняла ни одного положительного решения в пользу обратившихся.

При этом основаниями для оспаривания являются:

- несоблюдение порядка внесения сведений в государственный кадастр недвижимости;
- несоблюдение порядка проведения ГКО;
- несоблюдение порядка утверждения результатов ГКО;
- несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства;
- недостоверные сведения об объекте недвижимости, используемые в рамках ГКО;
- несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости (Прецедентное постановление Президиума ВАС РФ №913/11 от 28.06.2011г.).

Решение проблемы государственной кадастровой оценки в большинстве случаев – проведение индивидуальной оценки для оспаривания величины кадастровой стоимости в связи с тем, что:

- ГКО носит небывало открытый характер, отчеты по ГКО опубликованы на сайтах управлений Росреестра и доступны для изучения и критики;
- саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) и их члены принимают активное участие в проведении ГКО, в экспертизе отчетов об оценке, в оспаривании ее результатов;
- оценщики объединяют интеллектуальные усилия для оспаривания ряда результатов ГКО, как минимум, в рамках саморегулируемой организации (проводят анализ причин расхождения рыночной стоимости с результатами ГКО, разрабатывают методические материалы по ужесточению требований и регламентации структуры отчетов по оспариванию кадастровой стоимости);
- оценщики открыто состязаются в оспаривании результатов ГКО в самых высших инстанциях – комиссиях и судах.

К чему это приводит? В ряде случаев оценщики конкурируют за заказы на все три вида оценочной деятельности в сфере ГКО: выполнение ГКО; экспертизу отчетов об оценке; выполнение индивидуальной оценки для оспаривания. Иногда одни и те же оценщики и оценочные компании участвуют

в выполнении двух или даже всех трех видов указанной выше деятельности. Зачастую споры ведутся не по содержанию отчетов об оценке (концепция – модель – результаты расчетов), а по формальному соблюдению законодательства: ФЗ-135 и федеральных стандартов оценки (ФСО). Практика показала, что комиссии и суды не могут принять положительные решения по отчетам, в которых при принятии решения обнаруживается 10–20 нарушений законодательства. Если на первом этапе (до принятия ФСО-7) в адрес оценщиков поступали обвинения в нарушении принципов оценки и требований к отчетам, изложенных в ФСО-1–ФСО-3, то в настоящих условиях оценщики обвиняются в нарушении практически всех пунктов ФСО-7. Примеры замечаний-обвинений:

- объект оценки: «объект недвижимости – здание». Это не соответствует определениям объектов оценки, данным в п.4 ФСО-7. (Примечание: согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации ОКС – это здание, сооружение);
- нарушено требование п. 15, 19 и 23 ФСО-1. (Примечание: п. 15 и 19 ФСО-1 – это определение затратного подхода и других терминов. Как их можно нарушить?).

*Вывод:* формально-бюрократический подход некоторых экспертов и оценщиков к отчетам своих коллег является следствием их активного участия в споре хозяйствующих субъектов на той или другой стороне под лозунгом «защита чести мундира» или «победа любой ценой».

В чем же при этом состоит общественный интерес? По нашему глубокому убеждению, общество заинтересовано не в том, чтобы стоимость была выше или ниже, а в том, чтобы она была обоснованной и справедливой. Если приписывать субъектам экономики исключительно эгоистические интересы, то они заинтересованы в том, чтобы «чужие» объекты стоили дороже, а «свои» – дешевле. Но большинство из нас понимает, что нужны справедливые оценки, справедливые тарифы, справедливые стоимости и цены. Кто может решить эту задачу? Только профессиональное сообщество оценщиков! И общество настойчиво требует этого!

Мы предлагаем несколько шагов в этом направлении, которые не требуют корректировки законодательства, но позволят значительно снизить градус недовольства результатами ГКО.

*Первое.* Нужно публично заявить о том, что формальные отступления от буквы ФСО, которые не влияют на результат оценки, не могут быть причиной отрицания отчета и его результата. Любой критик отчета, утверждающий о его несоответствии законодательству, должен определить величину влияния этого несоответствия на результат оценки (стоимость).

*Второе.* Мы должны признать, что любой отчет об оценке – это исследование вопроса о стоимости. В экспертном заключении (и подготовленном саморегулируемой организацией оценщиков, и судебном) есть специально выделенная исследовательская часть. А в самом отчете об оценке ее как будто бы нет! В результате создается иллюзия того, что формальное соблюдение требований ФСО в отчете об оценке должно автоматически приводить к достоверному результату. На практике это необходимое, но не достаточное условие. Осознание исследовательского характера оценочной деятельности должно стимулировать проведение исследования стоимости в отчете об оценке, задействованию творческого потенциала российских оценщиков. Мы должны осознать, что оценка – это исследовательская работа, как НИР или проектирование, а не услуга, как стрижка в парикмахерской. Ее результат принципиально непредсказуем и многовариантен.

*Третье.* Совершенствование оценки должно идти по пути синтеза массовой и индивидуальной оценки, а не их противопоставления. В идеале все виды оценки должны использовать одни и те же «лучшие практики». Из массовой оценки нужно использовать модельный подход к оценке всех объектов той или иной группы, умение находить, описывать и использовать большое количество аналогов, публичный характер оценки и оспаривания. Из индивидуальной оценки – анализ всех факторов, существенно влияющих на стоимость, ориентацию на заинтересованных потребителей оценки.

*Четвертое.* Распространение «лучших оценочных практик» и применение их в оценке и судебной экспертизе. Необходимо всячески поддерживать тенденцию к публичности оценочной деятельности. Взаимное изучение отчетов и экспертных заключений поможет развитию научно-методической базы оценки.

*Пятое.* Критический анализ отечественного и зарубежного опыта оценки. Осознание необходимости разработки отечественных методик оценки, отражающих реалии жизни России и наше представление о путях развития экономики. Избавление от «мифов либерализма» в экономическом мышлении и в оценке. Поддержка методами оценки курса на импортозамещение и развитие реального сектора экономики. Переориентация методических основ оценки на лучшие достижения мировой и отечественной науки о человеке и обществе (экономика, социология, психология). Осознание того, что в центре современной экономики стоит человек, его потребности, а не «равновесный рынок». Оценщики должны сосредоточить свое внимание на изучении «полезных свойств» объектов, измерении их качества, тем самым поддерживая своими исследованиями производителя, а не спекулянта и перекупщика.

*Шестое.* Оценщики должны научиться осмысливать и применять для моделирования стоимости профессиональные знания из смежных областей знаний. Применительно к недвижимости такими «смежниками» оценщиков являются архитекторы, проектировщики, сметчики, специалисты по анализу эффективности проектов, управляющие проектами и объектами. Оценщики могут и должны не только учиться у этих специалистов и использовать их знания в процессе оценки, но и учить их управлять качеством и стоимостью, формировать справедливую стоимость объектов для принятия более взвешенных и обоснованных решений, учитывающих коммерческую, бюджетную и общественную эффективность реализуемых проектов.

Преодоление формально-бюрократического подхода к оценке и к оспариванию кадастровой стоимости позволит нам приступить к формированию новой методологии оценки и экспертизы отчетов об оценке, основанной на лучших отечественных и зарубежных практиках.



**Шукин**  
Алексей Евгеньевич

директор Управления по работе с залогами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», кандидат технических наук, доцент



**Едемский**  
Алексей Александрович

главный специалист Управления по работе с залогами ОАО «Сбербанк России», кандидат экономических наук

*В данной публикации мы попытались обобщить опыт оценки гостиничной недвижимости, сложившийся на развитых зарубежных рынках и апробировать метод экспресс-оценки гостиничной недвижимости на российском рынке. Оценка гостиниц представляет собой комплексную задачу, для решения которой требуются знания не только в области оценки недвижимости, бизнеса, но и специфики функционирования гостиничных объектов. Наличие в «багаже знаний» оценщика мультипликаторов, которые помогут ему максимально оперативно получить ориентиры стоимости гостиничных номеров, представляется весьма полезным.*

## МЕТОД ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Не секрет, что на развитых рынках активно используется так называемый, «эмпирический прием» экспресс-оценки стоимости гостиницы (Hotel valuation Thumb Rule<sup>1</sup>), базирующийся на средней цене продажи номера за день (ADR). Для того чтобы определить стоимость одного гостиничного номера, необходимо умножить ADR на 1000. Далее полученный результат умножается на общее количество номеров, в результате чего получается стоимость гостиницы в целом.

Главной проблемой данного метода является то, что с его помощью определяется стоимость всего бизнеса, а не стоимость гостиницы как объекта недвижимости.

В 2013 г. ряд исследователей в очередной раз апробировали данный метод на развитом рынке гостиничной недвижимости США. В результате чего были получены достаточно любопытные результаты: разница между стоимостями, полученными эмпирическим приемом, и стоимостями, определенными для целей налогообложения, составляла диапазон +/- 30%.

А, как известно, в российской оценочной практике, учитывая закрытость информации о рыночных сделках, такого рода разброс стоимостей в пределах 30% между реализованными подходами к оценке, при его должном обосновании, может быть допустим.

Однако, по мнению авторов проведенного исследования, однозначно рассматривать эмпирический прием в качестве надежного метода оценки стоимости гостиниц как объектов недвижимости, а не действующего бизнеса, несколько преждевременно<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Hotel valuation Thumb Rule. Article from: Hotels monthly, October 2003, by Stephen Rushmore. [Электронный ресурс] URL: <http://www.hvs.com/article/594/hotel-valuation-thumb-rule> (дата обращения: 15.05.2015).

<sup>2</sup> An inhospitable debate. Why can't we agree on how to value a hotel? Article from: Valuation strategies [Электронный ресурс] November/December 2013, by Michael Allen URL: <http://www.ryan.com/Assets/Downloads/Articles/An-inhospitable-Debate.pdf> (дата обращения: 15.05.2015).

Признанный авторитет в области оценки стоимости гостиничной недвижимости – Стивен Рашмор (Stephen Rushmore) – утверждает, что на протяжении многих лет использование данного метода приводит к получению достаточно точных результатов. В большинстве случаев различия в результатах оценки, полученных оценщиком и эмпирическим приемом, могут быть обоснованы нетипичным уровнем загрузки гостиницы, эффективностью работы менеджеров или наличием нетипичных источников дополнительного дохода и т.п. Эти отличия ведут к разбросу значений, полученных традиционными методами оценки и эмпирическим приемом. Кроме того, эмпирический прием приводит к получению достаточно точных результатов при оценке гостиниц с рыночными нормами доходности и загрузки. Если фактические показатели загрузки отличаются, то необходимо вводить дополнительные корректировки<sup>3</sup>.

Мы попытались апробировать эмпирический прием на российском гостиничном рынке. В качестве аналогов были выбраны гостиницы, сделки по продаже которых освещались в публичных источниках информации.

Расчет величины **ADR** был произведен по формуле:

$$\text{ADR} = \text{RevPar} / \text{Occupancy Rate},$$

где **Occupancy Rate** – показатель загрузки гостиницы;

**RevPar** или Revenue per available room – показатель, отражающий уровень доходности одного гостиничного номера, который рассчитывается как частное от деления чистой выручки от продаж номерного фонда (после вычета скидок, косвенных налогов, стоимости завтраков и т.п.) на общее количество доступных для проживания номеров (номера, находящиеся, например, на ремонте должны быть исключены из расчета)<sup>4</sup>.

RevPar определялось на основании опубликованной бухгалтерской отчетности компаний. Показатели загрузки гостиниц были приняты на основании обзоров рынка гостиничной недвижимости регионов<sup>5</sup>.

Сводные результаты расчетов приведены в таблице.

**ТАБЛИЦА. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭМПИРИЧЕСКОГО ПРИЕМА**

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	ADR, РУБ.	СТОИМОСТЬ НОМЕРА, РАСЧИТАННАЯ ЭМПИРИЧЕСКИМ ПРИЕМОМ, РУБ.	СТОИМОСТЬ НОМЕРА (ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ), РУБ.	РАЗБРОС РЕЗУЛЬТАТОВ ЭМПИРИЧЕСКОГО ПРИЕМА ОТ ЦЕНЫ СДЕЛКИ
Гостиница «Рэдиссон САС Славянская», 4*	11 002	11 002 498	12 341 920	-11%
Гостиница «Октябрьская», 3*	2 382	2 382 254	3 825 000	-38%
Гостиница «Националь», 5*	11 336	11 335 605	23 141 881	-51%
Гостиница «Ростов», 3*	1 612	1 611 791	2 005 348	-20%
Гостиница «Hilton Moscow Ленинградская», 4*	8 517	8 516 634	13 226 756	-36%
Гостиница «Метрополь», 5*	5 130	5 129 807	24 513 812	-79%
Гостиница «Ritz-Carlton», 5*	28 135	28 134 828	25 149 701	12%
Гостиница «Будапешт», 3*	13 558	13 557 676	8 931 034	52%

<sup>3</sup> Hotel valuation Thumb Rule. Article from: Hotels monthly, October 2003, by Stephen Rushmore. [Электронный ресурс] URL: <http://www.hvs.com/article/594/hotel-valuation-thumb-rule> (дата обращения: 15.05.2015).

<sup>4</sup> Источник: информация Интернет-сайта URL: <http://www.hotelstat.ru/vocabulary/r/>.

<sup>5</sup> Примечание: фактические показатели загрузки могут отличаться от среднерыночных значений.

Как видно из таблицы, для объектов, расчетный ADR которых соответствует рыночным значениям (1, 4, 7), результаты, полученные эмпирическим приемом, незначительно отклоняются от цен сделок, заявленных в открытых источниках информации.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что эмпирический прием может оказаться вполне работоспособным и на российском рынке гостиничной недвижимости. Ограниченность и закрытость информации не позволяют в полной мере апробировать данный метод в действии. В процессе дальнейшего развития рассматриваемого рынка недвижимого имущества этот прием может быть дополнен различными корректирующими коэффициентами, отражающими региональную специфику.



**Вовк  
Антон Сергеевич**

руководитель группы по оценке залогов Кредитной дирекции Корпоративного департамента СЗРЦ ОАО Банк ВТБ, Председатель Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, преподаватель Санкт-Петербургского института экономики и управления



**Михайлов  
Александр Игоревич**

главный специалист группы по оценке залогов Кредитной дирекции Корпоративного департамента СЗРЦ ОАО «Банк ВТБ», член Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада, Кандидат экономических наук, преподаватель Санкт-Петербургского государственного экономического университета

*В последнее время в регулировании оценочной деятельности в России наблюдаются значимые события. Среди самых ярких событий, на наш взгляд, следующие: внедрен ФСО 7 «Оценка недвижимости», создан Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития, в скором времени ожидается внедрение ФСО «Оценка для целей залога». Ведутся работы по подготовке федеральных стандартов оценки согласно Дорожной карте. В целом, происходящие изменения дают основание полагать, что климат в нашей отрасли улучшится, правила игры станут более понятными. Хотелось бы верить в то, что профессия оценщика будет одной из самых престижных в нашей стране, как и в некоторых зарубежных странах.*

## **ПРОБЛЕМА УЧЕТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ В ОЦЕНКЕ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ**

Проблема расчета функционального и экономического устаревания в оценке машин и оборудования является одной из самых сложных. Признанных всеми моделей расчета этих параметров не существует, и часто на практике оценщики сталкиваются со сложностью в обосновании рассматриваемых расчетных величин.

В связи со сложной текущей экономической ситуацией в стране особую актуальность имеет вопрос определения при осуществлении оценочной деятельности экономического устаревания. В настоящей статье авторы ставят перед собой цель сформулировать условия, при которых функциональное и экономическое устаревания должны быть учтены оценщиками. В этой связи приведем краткую характеристику методологии расчета этих параметров. В силу ограниченного объема данный материал не носит исчерпывающего характера и отражает лишь авторскую позицию по заявленной проблеме.

Функциональное устаревание характеризуется потерей стоимости (обесценением) объекта в результате несоответствия его параметров и (или) характеристик оптимальному/современному технико-экономическому уровню. Причиной появления у объекта функционального устаревания может быть как недостаток оптимальной полезности, так и ее избыток, который происходит из-за неиспользования объекта по объективным причинам. На наш взгляд, представляется целесообразным деление функционального устаревания на два вида: технологическое и операционное, как это сделано в Международных стандартах оценки<sup>6</sup>, что в большей степени соответствует теории оценки машин и оборудования, данный подход, в свою очередь, также находит поддержку в трудах

<sup>6</sup> Стандарт РМЕ. Оценка производственных средств, машин и оборудования // Международные стандарты оценки., п. 6.2.13 – 6.2.15.

отечественных исследователей<sup>7</sup>.

При определении функционального технологического устаревания следует опасаться возможности двойного счета. Часто сам факт различия в стоимости воспроизводства и стоимости замещения становится свидетельством наличия функционального устаревания (той его части, которая связана с избыточными капитальными вложениями). Поэтому, если расчеты построены на стоимости замещения и если стоимость замещения меньше стоимости воспроизводства (в силу использования в производстве объекта-аналога новых технологий), то вполне вероятно, что этот вид функционального устаревания уже учтен.

Функциональное и экономическое устаревания являются частью совокупного устаревания наряду с физическим износом. В практике оценщиков имеются различные модели расчета физического износа, а также совокупного устаревания. Так, зачастую в оценке машин и оборудования используется модернизированный метод сроков жизни<sup>8</sup>. По мнению авторов, указанная модель не учитывает экономическое устаревание вообще, а функциональное устаревание – частично. Таким образом, использование только упомянутой модели не снимает проблемы расчета функционального и экономического устаревания.

Важно помнить о том, что существует различный подход к природе физического износа машин и оборудования. Если воспринимать этот параметр как величину физическую, характеризующую изнашиваемость объекта оценки со временем, то необходимо дополнительно к расчетной величине физического износа в обязательном порядке в оценке учитывать расчетную величину функционального устаревания, размер которой может зависеть от срока жизни объекта оценки и от цикла сменяемости<sup>9</sup>. При этом зачастую под физическим износом движимого имущества в оценке понимают денежную потерю в стоимости объекта оценки с течением времени. По мнению авторов, функциональное устаревание (в первую очередь, операционное) должно быть рассчитано оценщиком дополнительно в том случае, если в качестве объекта-аналога принимается по объективным причинам объект, конструктивно, функционально отличающийся от объекта оценки, но за исключением случаев, когда, как указано выше, функциональное (технологическое) устаревание учтено при расчете базы оценки (стоимости замещения). Проблема расчета экономического устаревания как потери стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки, является наиболее сложной. Можно констатировать обязательное наличие экономического устаревания у объекта оценки в том случае, если на целевом рынке наблюдается спад в производстве, если объект оценки создан хозспособом, а также если объект оценки имеет частно установленные пространственные характеристики, что резко ограничивает спрос со стороны потенциальных покупателей.

Кроме того, полезным будет использование в практике оценщиков модели учета экономического устаревания, величина которого зависит от развитости первичного и вторичного рынка<sup>10</sup>. При отсутствии информации о показателях работы предприятия, таких как номинальная и фактическая производительность или загрузка мощностей предприятия, данный метод позволяет оценить величину экономического устаревания машин и оборудования путем анализа факторов спроса и предложения на первичном и вторичном рынках, определяющих, в частности, уровень ликвидности оборудования. При применении описанного метода анализируется наличие и количество потенциальных покупателей оборудования, его уникальность, наличие организаций, торгующих новым и поддержанным

<sup>7</sup> Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Теория и практика оценки машин и оборудования. Ростов н/Д. 2009, С.245-258.

<sup>8</sup> Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008, С.167-181.

<sup>9</sup> Ковалев А., Игонин В., Функциональное устаревание машин и оборудования: как учесть его при оценке // Оценочная деятельность, №1, 2011, С.82 – 85.

<sup>10</sup> Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества [Электронный ресурс] // Современные проблемы науки и образования, №3, 2013; Режим доступа: URL: <http://www.science-education.ru/109-9384> (дата обращения 24.04.2015).

оборудованием, оценивается возможность демонтажа оборудования, определяются примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом и т.д. Преимущество данного метода заключается в его универсальности и применимости в оценке стоимости как единичного оборудования, так и целых имущественных комплексов.

В рамках работы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада<sup>11</sup> реализован проект по сбору на периодической основе мнений специалистов банков о величине основных показателей, влияющих на величину рыночной стоимости имущества, в том числе проводится опрос о величине экономического устаревания оборудования в зависимости от развитости первичного и вторичного рынка, что позволяет профессиональному сообществу оперировать данными, соответствующими текущей рыночной тенденции.

В целом необходимо отметить, что вопрос учета функционального и экономического устаревания является открытым и требует дополнительных исследований и разработок со стороны представителей оценочного сообщества.

<sup>11</sup> Источник: Ассоциация банков Северо-Запада: официальный сайт. URL: <http://nwab.ru/commitets/single/commitets/3161>.



**Мизиков  
Дмитрий Юрьевич**

заместитель генерального директора – директор по оценке ООО «Городской центр оценки», член Экспертного совета НП СРОО «СПО»

*«Жизнь не делится на мелочи и важные вещи.  
В жизни всё одинаково важно»  
Оскар Уайльд. De Profundis*

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ

В последнее время все большую актуальность приобретает оценка прав требований по кредитным соглашениям. Основные банки, работающие на рынке кредитования, в рамках работы с проблемной задолженностью все чаще стараются избавиться от нее именно через уступку прав требования.

Как известно, в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1] не закреплено точное и полное определение права по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада в своей работе требования (точнее – права (требования)). При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, согласно ст. 382 ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Статья 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ от «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» права требования в числе прочих относит их к объектам оценки.

В оценочном сообществе складывается справедливое убеждение, что основным подходом при оценке прав требования является доходный подход и рыночную стоимость прав требования следует определять дисконтированием на дату оценки денежных средств, которые планирует получить кредитор от реализации объектов залога, иного имущества должника, имущества поручителей при недостаточности залоговой массы [5; 6]. Оценщик при оценке прав требования должен придерживаться следующего алгоритма действий:

- 1 Изучить кредитное соглашение и обеспечительные договоры;
- 2 Понять размер ссудной задолженности;
- 3 Изучить реестр требований кредиторов (при его наличии);
- 4 Провести оценку активов – заложенного имущества и имущества должника, поручителей при недостаточности залоговой массы для покрытия долга;
- 5 Определить срок реализации активов в зависимости от пути урегулирования задолженности, по которому собирается пойти кредитор;

### 6 Провести дисконтирование предполагаемого дохода от реализации активов.

При этом при практической оценке прав требований оценщику предлагается обращать внимание на перечисленные ниже вопросы.

Учитывая, что реализация активов (объектов залога либо имущества) будет проходить в отдаленный от даты оценки период времени, на первый взгляд кажется справедливым, что и определение рыночной стоимости активов должно происходить на дату их реализации, т.е. в какой-то перспективе, что для оценщика связано с известными трудностями прогнозирования поведения рынка.

Можно попробовать посмотреть на эту проблему со стороны потенциального покупателя прав требования. Из общения со специалистами крупнейших банков в нашем регионе, занимающихся вопросами проблемных активов, выяснено, что большинство покупателей прав требования приобретают эти права для получения возможности владения залоговым имуществом в конце всех процедур. То есть в результате сделки происходит обмен денежных средств на возможность владения активом в будущем. Понятно, что покупатель принимает решение о сделке, основываясь на той же исходной информации о рынке, которой должен владеть и оценщик. Сомнительно, что покупатель может владеть неким «тайным знанием» относительно рыночной стоимости имущества в том самом отдаленном будущем. Поэтому есть смысл оценку активов проводить на дату определения стоимости прав требования.

Приобретение такого актива, как право требовать долг, связано с большими рисками. Поэтому при практической оценке прав требования оценщику следует придерживаться принципа осторожности при проведении оценки. Это касается как оценки активов, которую лучше проводить в отсутствии оптимизма в прогнозах, так и процесса перехода от стоимости активов к стоимости прав требования.

Что это означает?

Теоретически существуют три возможных пути урегулирования проблемной задолженности – реализация имущества должника в досудебном порядке, в рамках процедуры исполнительного производства, а также при процедуре банкротства предприятия-должника.

Если существует возможность досудебного урегулирования спора и задолженности, вряд ли банк права по такой задолженности будет реализовывать – он будет урегулировать задолженность самостоятельно.

Изучение работы банков с проблемной задолженностью путем осуществления процедуры исполнительного производства показывает, что существует изрядный процент недобросовестных заемщиков, которые в конце процедуры исполнительного производства находят способ перейти в процедуру банкротства, затягивая, таким образом, процесс расставания со своими активами. А процедура банкротства, как известно, отменяет процедуру исполнительного производства.

В своей практической деятельности оценщики ООО «Городской центр оценки» всегда рассматривают банкротство как единственно возможный вариант работы с заемщиком, т.е. наихудшее развитие событий для кредитора как с точки зрения сроков окончания процедуры, так и по самой процедуре. Конечно, это утверждение касается заемщиков – юридических лиц. Расчет стоимости прав требований для иных категорий заемщиков следует рассматривать через процедуру исполнительного производства.

Известно, что согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» [4], при реализации объекта залога на погашение требований конкурсного кредитора идет 80% от средств, полученных при реализации залоговой массы, и 15% – на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди. При этом оставшиеся средства от поступающих на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди идут на погашение части средств, обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсных кредиторов, не погашенных из стоимости предмета залога.

При определении стоимости объекта залога часто оценщик не может знать о наличии или отсутствии кредиторов первой и второй очереди, поэтому настоятельно рекомендуется при расчетах предполагать наличие таких кредиторов и 15% средств от реализации объекта залога предусматривать на удовлетворение их требований, оставляя кредитору только 80%. Этот подход применим в случае если оценка прав требований производится в тот момент процедуры банкротства, когда таких кредиторов уже появиться не может и тому есть документальное подтверждение.

Реализация предмета залога также регламентирована Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Начальная цена продажи объектов определяется законодательством Российской Федерации о залоге. При этом следует учитывать, что начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества определяется на основании отчета оценщика (а это самая распространенная ситуация) и устанавливается равной 80% от рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Если же объектом залога является движимое имущество, то начальной продажной ценой будет являться рыночная стоимость этого имущества (без дисконта в размере 20%).

Процедура реализации объекта залога тоже имеет свои особенности. Если не состоялись первые торги, назначаются повторные со снижением начальной цены на 10%. При признании повторных торгов несостоявшимися, кредитор вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

При практической оценке, учитывая принцип осторожности, о котором упоминалось ранее, предлагается рассматривать опять же наихудшую ситуацию развития событий – то есть прогнозировать ситуацию несостоявшихся повторных торгов и оставления предмета залога за собой с учетом соответствующих дисконтов.

Стоит обратить внимание, что реализация имущества поручителей будет происходить с учетом требований Федерального закона «Об исполнительном производстве» [3], согласно которому процедура реализации имущества имеет свои особенности, которые оценщик должен знать и учитывать.

При расчете прав требований большое значение имеет установление срока дисконтирования – то есть промежутка времени с даты оценки до даты поступления денежных средств на счет кредитора. Например, Комитет [7] сроки процедуры банкротств определяет в диапазоне от 15 до 52 месяцев в зависимости от лояльности арбитражного управляющего и наличия недружественных кредиторов.

Как отмечалось выше, права требования являются высоко рисковым активом, что должно, в свою очередь, найти отражение в величине ставки дисконтирования. Диапазон ставок дисконтирования, используемых в ООО «Городской центр оценки» при оценке прав требования, нередко превышает 28–35%, что, по мнению автора, является обоснованным.

В заключение стоит напомнить, что операции по уступке прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из кредитных договоров, не подлежат налогообложению. А с 1 января 2015 года операции по реализации имущества должника, признанного банкротом, также не являются объектом обложения НДС. Обращаю внимание, что слова «не являются объектом обложения НДС» и «без учета НДС» синонимами не являются, но это, на наш взгляд, может стать темой отдельной дискуссии.

## ЛИТЕРАТУРА

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г.
- 2 Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 3 Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
- 4 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- 5 Лепешкина М. Н. «Общие принципы оценки прав требования по кредитным соглашениям банков» / М.Н. Лепешкина, Е.Г. Синогейкина, П. А. Тюков. М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2011.
- 6 Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.
- 7 Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры, сложившейся в конце 2014 – начале 2015 годов [Электронный ресурс] URL:(<http://www.nwab.ru/commitets/single/commitets/3161>).



**Дюранов  
Алексей Николаевич**

директор департамента  
оценки и бизнес-планирования  
ООО «Аудиторская фирма  
«РОССА», г. Воронеж

## ЗАПИСКИ ОЦЕНЩИКОВ

### *Направленные корректировки*

В декабре 2014 года передо мной и моими коллегами была поставлена задача определить рыночную стоимость земельного участка, расположенного на левом берегу г. Воронежа в промзоне. При выборе аналогов столкнулись с проблемой – цены предложений отличаются в 10 раз. Финансовый кризис во всей красе. Кризис в переводе на русский – «поворотный момент», и в этот самый момент мы решили немного повернуть методологию навстречу реальности.

А реальность сейчас такова – часть собственников готова расстаться с земельными участками по цене в валюте, реализуя принцип «у меня был вчера в активе миллион долларов, почему сегодня я должен продать актив за шестьсот или пятьсот тысяч?», часть готова продать залежалые активы по докризисным ценам – эта категория представляет малую долю собственников, но при этом подающих значительное число объявлений о продаже, и, наконец, третья часть собственников, которые продают резервные активы для получения инвестиций в свои основные проекты, в таком случае цены представляют компромисс между формируемыми первой и второй группой собственников.

### *Так что же выбрать в качестве аналогов?*

По текстам объявлений мы не можем четко позиционировать тип собственника, звонок в агентство недвижимости незначительно прояснит ситуацию, встреча с представителем собственника сможет поставить все точки над «и», но срок проведения работ короток, оплата наших услуг находится в пределах себестоимости составления отчета об оценке, беседы с представителями собственника на тему, отличную от целей продажи, скорее всего, приведут к тому, что с нами перестанут общаться или объем информации не превысит текста объявления в газете.

Существующая методология говорит нам о том, что разброс цен предложений не должен превышать 30% (требование Сбербанка России, основанное на соответствующей методике, а проще – корреляция), далее мы проводим корректировки и приводим стоимость аналогов к максимально близкой стоимости и рассчитываем как среднее арифметическое из приведенных цен аналогов или, взвешивая, определяем наиболее вероятную рыночную стоимость объекта оценки.

У нас получается по 7 аналогам разброс цен в 10 раз, причем, непосредственно близко от объекта оценки разброс цен составляет от 1,8 тыс. до 7,0 тыс. рублей.

**Краткие выводы по ситуации:**

- 1 Рынок на дату оценки такой, какой он есть.
- 2 Рыночная стоимость отражает ту реальность, которая сложилась на дату оценки.
- 3 При минимальном бюджете, как финансовом, так и информационном, мы должны в максимально короткий срок выдать корректный результат.
- 4 Разброс цен аналогов нарушает сложившуюся методологию.
- 5 Выбрать аналоги из других районов города возможно, но тогда необходимо предварительно определить ценовой диапазон предложений, что не является корректным действием с точки зрения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – заранее результат оценки не определяется, а является следствием изучения рынка и расчетов.

### *Что делать?*

Попробовали экспериментировать, в сети Интернет открыт свободный доступ к учебнику «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств»<sup>12</sup>, где в четвертой главе подробно описан метод направленных корректировок, применяемый к оценке оборудования в условиях ограниченного количества информации.

### *Краткое описание методики*

Для случаев, когда при осуществлении оценки нужно внести множество корректировок, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации, предлагается применять метод направленных корректировок. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, а все корректировки подразделяются на два вида:

- 1 повышающие стоимость;
- 2 понижающие стоимость.

Предлагаемый метод применяется тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости, занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Как известно, при прямом сравнении корректировкам подвергаются аналоги и, тем самым, их цены доводятся до стоимости оцениваемого объекта. В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок. Положим, корректировки имеют примерно равную весомость по своему влиянию на стоимость. Это означает, что у одного аналога одна повышающая корректировка и одна понижающая корректировка, при этом они полностью нейтрализуют друг друга.

Аналог, у которого количество повышающих корректировок превышает количество понижающих корректировок, задает нижнюю цену, будем называть нижним аналогом. Количество действующих повышающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его повышающих и понижающих корректировок.

Аналог, у которого количество понижающих корректировок превышает количество повышающих корректировок, будем называть верхним аналогом. Он задает верхнюю цену. Количество действующих понижающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его понижающих и повышающих корректировок.

Искомая стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между нижней и верхней ценой, а ее

<sup>12</sup> Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков В.С., Андрианов Ю.В., Лужанский Б.Е., Королев И.В., Чемерикин С.М.. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств [Электронный ресурс]. М: Интерреклама, 2003. - 488 с. URL: [http://www.omegaocenka.ru/books/ocenka\\_mashin\\_oborud\\_4\\_2.shtml](http://www.omegaocenka.ru/books/ocenka_mashin_oborud_4_2.shtml).

положение определяется количеством действующих повышающих корректировок нижнего аналога и количеством понижающих корректировок верхнего аналога:

$$C = C_{\text{Ан}} + [(C_{\text{Ав}} - C_{\text{Ан}}) / (I_{\text{в-}} + I_{\text{н+}})] \times I_{\text{н+}},$$

где  $C_{\text{Ан}}$ ,  $C_{\text{Ав}}$  – нижняя и верхняя цена соответственно;

$I_{\text{в-}}$  – количество действующих понижающих корректировок верхнего аналога;

$I_{\text{н+}}$  – количество действующих повышающих корректировок нижнего аналога.

Если количество аналогов больше двух, то стоимость объекта устанавливается в нескольких интервалах, а потом вычисляется среднее значение. При этом возможны два случая;

- 1 один нижний аналог и несколько верхних аналогов;
- 2 один верхний аналог и несколько нижних аналогов.

В первом случае рассматриваются все интервалы с одним и тем же нижним аналогом, во втором случае, наоборот, – все интервалы с одним и тем же верхним аналогом.

В результате применения данной методики заказ был выполнен в срок, рыночная стоимость определена. Представители заказчика признались, что примерно такой уровень цен они и «держали» в голове, но не были до конца уверены.

*Вывод:*

Ограничения, связанные с выбором аналогов земельных участков, не всегда корректны, на наш взгляд, допустимо проводить исследования на «живом» материале – на данных рыночной стоимости участков в конкретный момент времени, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки.

