

## **Основные направления трансформации системы оценочной деятельности РФ**

**Е.Н. Гунина**

Трансформационные процессы, происходящие во всей мировой экономической системе, не могли не затронуть систему оценочной деятельности, тем более в России, где оценка и как отрасль науки, и как практическая деятельность прошла совсем незначительный путь развития и, как отмечают большинство экспертов, не эволюционный. Достаточно остро стал вопрос существенной трансформации всего института оценки собственности в России. Изменение должно коснуться не только процесса оценки, но и роли и места оценщиков в процессе оборота собственности, принятия решений, связанных со сделками со всеми видами активов. Изменение данной роли должно быть направлено прежде всего на то, что оценщики должны стать значимым звеном в процессе повышения эффективности отдачи на вложенный капитал при осуществлении инвестиций в различные проекты, необходимо выступление оценщиков именно как консультантов в сфере оборота недвижимости и бизнеса, а не просто как статистов, подтверждающих «заданную» стоимость. Такой подход требует изменения и правил, стандартов и механизмов действия оценщиков и квалификации оценщиков[1-3].

К сожалению, разнонаправленные тенденции развития экономики ведущих стран и России предполагают собственный путь развития оценки в России, но с учетом мировых тенденций. Кризис, начавшийся в 2008 году, по сути своей ставший толчком к структурной перестройке ведущих экономик мира в России проявил себя в обратную сторону. Основными направлениями развития экономик ведущих стран стали направления, основанные, прежде всего на достижениях в сфере научных исследований и изменении роли государства [4]:

- активизация промышленного производства в развитых странах, так называемая реиндустриализация – производство с низкой ролью физического труда и значительной долей научно-исследовательских разработок;

- снижение стоимости энергии, связанное с технологическими решениями по извлечению нетрадиционных видов газа и нефти;

- усиление регулирования финансовых рынков со стороны государства.

Таким образом, ясно прослеживаются направления трансформации в сферу реальной высокотехнологичной экономики, уход от чистой «экономики финансов».

Отраслевая структура России представлена в основном средне-низкотехнологичными и низкотехнологичными отраслями, поэтому инновации, которые формируют новую структуру промышленного производства развитых стран не стали доминирующими[5].

В 2013 году российская экономика также не показала каких – либо значительных изменений в структуре экономики, по результатам динамики базовых отраслей экономики за последние 15 лет 2013 год худший после 2009 года. По мнению экспертов в России включились механизмы торможения связанные в большей части сложившейся институциональной системой, которая требует существенной модернизации. Механизмы торможения связаны с рядом факторов, к которым относятся рост доли заработной платы при условии снижения общей доходности бизнеса, низкая эффективность рынков связанная с нерыночными механизмами, влияющими на поведение экономических субъектов, неэффективность мер государственного регулирования, низкая вовлеченность в мировую торговлю [6]. Так, одним из институтов, участвующих в эффективном обороте и управлению собственностью является оценка стоимости в широком понимании, то необходимость модернизации всей системы оценочной деятельности является неотъемлемой частью всей системы модернизации формальных и неформальных правил по которым функционируют экономические агенты.

Можно говорить не только о том, что оценщики, проводя оценку активов должны учитывать сложившиеся тенденции на глобальном и российском рынке, но и о том, что эти тенденции ставят абсолютно новые задачи в рамках направлений деятельности и система регулирования оценочной деятельности в России должна не «путами оковывать оценщика» определяя, что можно или что нельзя, а сформировать условия такой трансформации роли эксперта – оценщика, при которой выводы и решения, предлагаемые им в процессе оценки сыграют роль в формировании новой структуры экономики. Т.е. основное направление изменений состоит в том, что оценка должна строиться не на старых позициях восприятия экономических реалий, а с позиции новой индустриальной экономической системы, и система регулирования деятельности оценщиков должна быть направлена на формирование именно такой новой модели, учитывающей, что стоимость актива определяется его ролью и значимостью в формировании новой экономической системы, а не только с позиции достигнутых результатов. Именно такой подход позволит оценке собственности как институту сыграть значительную роль в структурной перестройке экономики России, особенно, что касается сферы направления инвестиций, как частных, так и государственных.

Каковы должны быть изменения и направления в трансформации системы оценочной деятельности? Это один из актуальнейших вопросов, волнующих профессиональное сообщество.

Исходя из анализа сложившейся системы оценочной деятельности и обозначенных в ней проблем, можно выделить следующие направления.

1. Трансформация роли оценщика из фактически статического специалиста, определяющего стоимость и выполняющего отчет, который соответствует совокупности нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности, в оценщика-консультанта или стоимостного консультанта, который не просто выполняет отчет и определяет стоимость, а умеет доказать и обосновать полученные выводы, сформулировать

предложения по направлению использования объекта оценки, охарактеризовать риски владения данным объектом, выступить в случае необходимости в качестве негосударственного судебного эксперта [7], т.е. выступить не просто с констатацией факта величины стоимости, а стоимостным консультантом, умеющим обосновать полученную стоимость, способным сформулировать наилучшее использование объекта исходя из заданных условий и факторов внешней среды.

2. Трансформация роли оценщика задает необходимость в изменении законодательства, регулирующего оценочную деятельность. Необходимо сформулировать новые стандарты оценки, учитывающие современные экономические реалии, опираясь на опыт других стран [8]. Разработать и принять стандарты оценки нужно исходя из целей оценки, особенно актуально рассмотреть стандарты для оценки крупных объектов, по которым сделки происходят редко и носят кулуарный характер, а также оценку специализированных объектов.

3. Необходимо полностью поменять систему подготовки оценки путем введения многоуровневой системы обучения с одной стороны, и введением института стажировки оценщиков, с обязательным повышением квалификации, с другой. При этом должны быть пересмотрены сами программы обучения в сторону их большей практической направленности, отвечающей конкретным ситуациям, с которыми сталкиваются оценщики, это не должны быть чисто теоретические модели.

4. Выделить в отдельные сферы деятельности оценщиков оценку имущества для государственных нужд и оценку кадастровой стоимости. Для данных целей оценки сформировать определенные институциональные основы, направленные на прозрачность и коллегиальность принимаемых результатов оценки. Частично эта идея реализована в Дорожной карте «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденной Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 г. N 1744-р. В частности в п.9 устанавливается обязанность «по опубликованию

отчетов об оценках случае вовлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при условии соблюдения требований о сохранении коммерческой или государственной тайны». Предусмотрен ряд мер по совершенствованию кадастровой оценки, включая обязательность досудебного оспаривания, требования к исходной информации, проведению кадастровой оценки и др. В то же время, коллегиальность принятия решений осталась за пределами Дорожной карты, при этом стоит учитывать, что оценщик является субъектом, который объективизирует свою деятельность через утвержденные методики и рыночную исходную информацию, поэтому с целью снижения субъективного мнения целесообразно коллективное принятие решения на основе отчета и его защиты независимым оценщиком.

Некоторые авторы [9] предлагают введение института государственных оценщиков, так называемых ассессоров, работающих при органах местного самоуправления и обеспечивающих оценку имущества для целей взимания налогов и государственного управления. Данная возможность существует, но в то же время имеет ряд ограничений, связанных с большей возможностью организации коррупционных схем, оторванности оценщиков от рыночных данных и потому нуждается в дальнейшей проработке.

5. Формирование совокупности институтов, накапливающих и обеспечивающих оценщиков качественной, достоверной информационно-аналитической информацией, необходимой для проведения оценки. На сегодняшний момент оценщики по крупицам собирают информацию о доходности объектов оценки, данные о сделках, показатели, характеризующие оценку рисков. Такие институты могут быть сформированы как при саморегулирующихся организациях, так и при аналитических агентствах. Это позволит повысить объективность проводимых оценочных работ, верификацию результатов. С другой стороны, стоимость информации, предоставляемой для оценщиков должна учитывать

сложившийся на рынке оценочных услуг уровень цен и демпинговые тенденции последних лет [9, 10].

6. Трансформация роли саморегулируемых организаций, заключающаяся в лидирующей роли по формированию настоящего сообщества оценщиков – профессионалов. Переход от формального исполнения своих обязанностей, которые заключаются фактически в «регистрации оценщиков» и принятии мер по жалобам, к реальным скоординированным действиям по формированию реально работающих стандартов и правил оценки, информационных баз для оценки, разработки механизмов, упорядочивающих взаимоотношения «клиент – оценщик» и др.

Таким образом, необходимо сформировать «новую» систему оценочной деятельности в основу которой должен быть положен принцип реальной рыночной конкуренции на рынке оценки при сохранении качества выполняемых работ.

#### **Литература:**

1. Лондарева Л.А., Терентьев В.А., Побегайлов О.А. Факторы и принципы регулирования рынка стоимости земли и объектов жилищного строительства [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2013, №4. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/2066> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. Sarah Sayce et al., Property Appraisal: From Value to Worth, Blackwell Publishing, 2006 (Ch. 12). С.176-193.
3. W. Kinnard, “New thinking in Appraisal theory (real estate Appraisal), The Appraisal Journal, July 2001. С.33-38.
4. May В. Глобальный кризис проходит через экватор. // Ведомости №16 (3520) 03.02.2014. С.3.
5. Гафарова Л.А. Субъектно-факторный анализ создания и распределения стоимости. [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2013, №4. – Режим доступа:

<http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/1970> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз.рус.

6. Мау В. Ловушка восстановительного роста. // Ведомости №26 (3530) 17.02.2014. С.3

7. Кохв В.В., Тертыченко Э.И. Экспертная деятельность российского оценщика в качестве частного эксперта, не обладающего статусом государственного судебного эксперта. // Вопросы оценки, 2013. № 2. С. 27 – 34.

8. Артеменков А.И. Артеменков И.Л. О международных и национальных квалификационных механизмах в области оценочной деятельности: страновой анализ. // Вопросы оценки, 2013. № 2. С. 2 - 18.

9. Озеров Е.С. Концепция совершенствования оценочной деятельности [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1746> - Загл. с экрана. – Яз.рус. Время обращения 15.02.2014.

10. Косорукова И.В. Влияние организационно-правовой формы предприятия на идентификацию и описание бизнеса как объекта оценки. // Вопросы оценки, 2011. № 2. С. 26 - 32.