

РЫНОК ОЦЕНКИ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА

ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ
КОМПАНИЙ «АВЕРС»,
ЧЛЕН СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
НП «СМАОС»

Михаил Александрович
Зельдин



Сегодня, как и в предыдущие периоды, рынок оценки Северо-Западного региона во многом зависит от развития экономики и бизнеса в целом. Чем активнее идут деловые процессы, тем более востребованы услуги профессиональных оценщиков, и тем выше требования, которые к ним предъявляются. Это связано со многими факторами: с изменением требований банков к заемщикам, со стремлением компаний выйти на международный рынок, а также с бурным развитием инвестиционных процессов в регионе. Так, в 2006–2007 годах Санкт-Петербург занял первое место среди регионов РФ по показателю инвестиционного климата, достигнув наилучшего соотношения высокого потенциала в сочетании с минимальным риском. А объем иностранных инвестиций в 2007 году составил 6284 млн. долларов, что в 9 раз превысило уровень 2003 года.

Подавляющее большинство – по разным оценкам, от 80 до 90% – оценочных компаний Северо-Западного региона сосредоточено в Санкт-Петербурге.¹ Часть из них активно усиливает свое присутствие в столичном регионе. Это следствие естественной и всеобщей тенденции к укрупнению. Так, на петербургском

рынке тоже появляются московские оценщики, которые открывают свои филиалы или скупают небольшие, а иногда и достаточно крупные, местные компании.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Следуя за потребностями бизнеса, оценщики Северо-Запада России предоставляют полный спектр оценочных услуг, однако традиционно самой сильной стороной региона является оценка недвижимости. Так сложилось, что петербургская школа оценки недвижимости считается ведущей в России и на всем постсоветском пространстве. Имена таких специалистов, как Е. С. Озеров, С. В. Грибовский, Е. А. Тарасевич, известны далеко за пределами региона во многом благодаря их деятельности. Методологическая база петербургских оценщиков в сфере недвижимости признана одной из самых лучших.

Немалое влияние на становление и развитие этого направления в оценке оказало наличие в составе городского управления инвентаризации и оценки недвижимости при Комитете по управлению госимуществом администрации Санкт-Петербурга (далее – ГУ ГИОН) экспертно-аналитического отдела и отдела практической оценки. Через первый в обязательном порядке проходят абсолютно все отчеты независимых оценщиков, которые касаются объектов, находящихся в собственности государства; силами второго проводится постоянный мониторинг рынка недвижимости для нужд имущественного блока, разрабатываются модели массовой оценки городской недвижимости и составляются прогнозы. Это уникальное, сугубо петербургское явление, именно здесь появляются и постоянно совершенству-

¹ Под «оценочной компанией» здесь и далее в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2008 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации» понимается юридическое лицо, имеющее в штате не менее двух оценщиков, являющихся членами саморегулируемой организации оценщи-

ков и застраховавших свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства, а также соблюдающие требования статьи 15.1 указанного

закона (статья 4 и 15.1 Закона «Об оценочной деятельности»).

Таблица 1

**ДЕСЯТКА ЛИДЕРОВ В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ
ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Наименование компании	Выручка за 2007 год (тыс. рублей)
Институт проблем предпринимательства (Санкт-Петербург)	160980
«Аверс» (Санкт-Петербург)	136084
«МООР СТИВЕНС РУС» (Москва)	120965
«2К Аудит – Деловые консультации» (Москва)	117782
ФБК (РКФ) (Москва)	103229
«Гориславцев и Ко. EuraAudit» (Москва)	100307
«НЭО Центр» (Москва)	99334
Центральная финансово-оценочная компания (Москва)	92400
Объединенное предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций («Спецоценка») (Москва)	79646
Центр менеджмента оценки и консалтинга (Москва)	79442

Источник: Рейтинговое агентство «Эксперт РА»

ются лучшие методологические разработки для оценки объектов недвижимости.

Жесткие требования, предъявляемые к отчетам, заставляют оценщиков тесно взаимодействовать с Комитетом по управлению городским имуществом администрации Санкт-Петербурга (далее – КУГИ Санкт-Петербурга) и ГУ ГУИОН: непрерывно повышать качество отчетов и использовать разработанные там методики для оценки федеральных и городских объектов недвижимости. В городе сейчас активно идут инвестиционные процессы, поэтому потребность в таких отчетах очень велика, а жесткий контроль снижает вероятность появления «недобросовестных» оценок.

На петербургский рынок вышли крупные московские компании, но на данный момент они вряд ли могут составить конкуренцию петербургским оценщикам, поскольку их отчеты по оценке госсобственности не всегда учитывают специфику и особенности Санкт-Петербургского рынка. Именно поэтому на сегодняшний день среди аккредитованных при КУГИ Санкт-Петербурга оценщиков – практически только петербургские компании. Еще одно из убедительных доказательств – результаты ежегодных рейтингов, которые регулярно публикуются в специализированных и деловых изданиях. В них оценочные компании Северо-Западного региона являются бесспорными лидерами в области оценки недвижимости, тогда как в оценке бизнеса преуспевают столичные компании.

Еще одной особенностью оценочной деятельности в Санкт-Петербурге можно назвать оценку зданий, входящих в реестр объектов культурно-исторического насле-

дия. Сейчас многие дома-памятники разрешается брать на инвестиционных условиях: естественно, при этом городу необходимо точно знать их стоимость. Крупные петербургские компании имеют достаточный опыт составления таких отчетов и совместно с городом разрабатывают новые методики оценки зданий-памятников.

Основные ожидания специалистов в сфере оценки объектов недвижимости в ближайшее время связаны с принятием закона о преимущественном праве выкупа помещений добросовестными арендаторами. Его вступление в силу может вызвать волну обращений в оценочные компании со стороны тех арендаторов, которым закон позволит приобрести занимаемое помещение без проведения аукциона, по цене, установленной независимым оценщиком. Правда, скорее всего, для таких отчетов будет требоваться проведение экспертизы в ГУ ГУИОН.

Если говорить о *методологии* оценочной деятельности, то существующая ныне тенденция характерна для оценочного сектора не только в Петербурге, но и в России в целом. Активно идет процесс гармонизации стандартов и правил оценки со стандартами финансовой отчетности, а также с требованиями крупнейших заказчиков, в частности из банковского сектора. Иными словами, посредством саморегулируемых организаций оценщики формируют реальные правила собственной работы. В том числе и для этого был создан Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее – Совет). В состав его рабочих органов вошли многие известные представители петербургской школы. Приятно также отметить, что весной этого года за активное участие в разработке проектов федеральных



стандартов оценки в составе рабочих групп Совета сразу два петербуржца, С. В. Грибовский и Н. П. Баринев, были награждены благодарностями Министра экономического развития и торговли Российской Федерации Э. С. Набиуллиной. Теперь начатая работа будет продолжена Национальным советом по оценочной деятельности, куда также вошли представители петербургской школы оценки.

Сегодня задача, которая стоит перед специалистами, – обобщение наилучшей практики и опыта. Как следствие, у оценщиков появляется четкое осознание, что принятые правила придется выполнять. Выработка стандартов, несомненно, приведет и к тому, что доля «недобросовестных» оценок, которые до сих пор еще появляются на рынке, сократится, поскольку общие стандарты и схемы значительно затруднят их составление.

ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

До недавнего времени ситуация с оценкой объектов при кредитовании оставалась сложной. Еще несколько лет назад банки крайне осторожно относились к кредитованию крупного бизнеса и инвестиционных проектов, среди заказчиков оценочных компаний преобладали физические лица, приобретающие объекты недвижимости в кредит. Теперь же проектное финансирование функционирует более четко. Банки уже не боятся «долгих» кредитов, очень часто «обслуживают» международные проекты – счет идет на десятки миллионов долларов. Естественно, выдавая столь значительные суммы, банки заинтересованы в получении адекватного и ликвидного залога, и правильная оценка очень важна. Отчеты далеко не всех компаний вызывают у банков доверие: как правило, у каждой кредитной организации есть перечень аккредитованных при ней оценочных компаний, и попасть в этот список очень непросто. Клиенты банка все чаще делают выбор в пользу крупных оценочных компаний.

Кроме того, сейчас активно обсуждается идея выработки единых рекомендаций или стандарта оценки объектов залога, который бы соответствовал как требованиям банков, так и федеральным стандартам оценки, регламентирующим деятельность оценщиков. Это позволило бы заемщику при обращении в оценочную компанию получить «универсальный» отчет, удовлетворяющий требованиям кредиторов. Специалисты не исключают, что уже довольно скоро подобные стандарты вполне могут появиться, например, и Ассоциация российских банков, и Ассоциация банков Северо-Западного региона уже активно занимаются этим вопросом. Однако даже появление некоего универсального «свода» не обеспечит заемщику возможность выхода на международный рынок, поскольку у западных банков требования к отчетам оценочных компаний совершенно иные. Пока зарубежные кредиторы, как правило, отказываются принимать отчеты российских оценщиков, исключением являются отчеты об оценке, выполненные компаниями «большой четверки», представленными на российском рынке кон-

салтинга. Специалисты уверены, что со временем ситуация исправится, и отечественные компании чаще будут участвовать в крупных международных проектах, зарабатывая себе имя и репутацию надежных партнеров на внешних инвестиционных и финансовых рынках.

Сейчас в Северо-Западном регионе наблюдается устойчивый спрос на услуги оценщиков со стороны потенциальных заемщиков. Это обусловлено общим экономическим ростом в регионе и развитием бизнеса с масштабным привлечением заемных средств. За 2007 год кредитный портфель банков Северо-Запада увеличился до уровня 956 млрд. рублей (рост, как и в 2007 году, – 60%), что составляет более половины (67%) суммарных активов региональных кредитных организаций.

Меняется качественный состав заказчиков: сегодня это могут быть абсолютно разные компании – от совсем «небольших» до «гигантских». Меняются и объекты залога: обеспечением по кредитам служат не только объекты недвижимости, но и транспортные средства, акции, имущественные и иные права. От оценщиков при этом требуется определенная гибкость, умение грамотно подойти к объекту, увидеть его специфику, правильно выбрать методику работы.

Специалисты в сфере оценки объектов залога подчеркивают, что этот сегмент находится в сильной зависимости от состояния банковского сектора. Если вследствие каких-либо причин банки будут не в состоянии финансировать кредитные продукты, то спрос на услуги оценочных компаний тоже упадет. Кроме того, на Западе довольно широко практикуется выдача так называемых необеспеченных кредитов крупному бизнесу, когда банки руководствуются сведениями о компании, ее положении на рынке и о наличии средств на счетах. При этом для получения кредита не требуется залога, соответственно, услуги оценщиков также не нужны. Это неизбежно отражается на том блоке оценочных компаний, которые работают с крупными участниками рынка. Если российские банки тоже придут к подобной схеме, то это сильно скажется на оценочном секторе, ориентированном на обслуживание крупного бизнеса.

НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Развивается тенденция выхода компаний на рынок внешних инвестиций. Именно поэтому перспективным представляется сектор *оценки для целей МСФО* (Международные стандарты финансовой отчетности). На данный момент отнюдь не все компании смогут пройти проверку по западным стандартам и выйти с полученными результатами на зарубежный рынок: условия по стандартам очень строгие и требуют от компании не только отличных финансовых показателей, но и полной прозрачности в совокупности с хорошей многолетней репутацией. Стремление бизнеса к выходу «из тени» стало одной из примет времени; можно предположить, что в ближайшем будущем у оценочных компаний появится много заказчиков, желающих провести оценку для МСФО.



Также к услугам оценщиков прибегают в рамках комплексного консалтинга. Все больше компаний заинтересованы в проведении проверок *Due Diligence*. Они являются необходимым элементом сделок по приобретению компаний и слиянию-поглощению и заключаются в комплексной проверке юридической, финансовой, маркетинговой и иных сфер деятельности компании. В таких проверках чаще всего заинтересованы покупатели, при этом им необходимо иметь максимально точное представление как о рыночной, так и об инвестиционной стоимости объекта.

Оценочные компании Северо-Западного региона предоставляют услуги *по оценке бизнеса и акций*, однако, как и в прошлые годы, столичные компании остаются ведущими в этом сегменте. Как уже было сказано, на данный момент лидерство принадлежит компаниям «большой четверки», на совокупную долю которых приходится самый большой объем оказываемых услуг, од-

нако уровень и качество работы профессионалов из ведущих российских компаний ни в чем им не уступают. В этом мы видим несомненную перспективу для развития российского консалтинга.

Резюмируя, следует отметить, что уже сегодня можно с уверенностью говорить о том, что 2008 год стал знаковым для оценочных компаний. С января вступили в силу изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которым лицензирование оценочной деятельности было отменено, а управление оценщиками передано *саморегулируемым организациям*. Высший орган саморегулирования оценщиков – Национальный совет по оценке – должен начать работу в самое ближайшее время. Эксперты единодушны во мнении, что появление института саморегулируемых организаций в оценочной деятельности сделает рынок более прозрачным и цивилизованным.