

Сколько стоит оценить железную дорогу?



Виктор Зимин,
генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-
рейтинговой компании
«ЮНИПРАВЭКС»

Рынок оценочных услуг совершенствуется и развивается исходя из его потребностей. Рост объемов оценки во многом обусловлен важнейшим фактором – эффективностью саморегулируемых организаций оценщиков (СРО). Как показали результаты проведенного в I квартале 2010 года рейтингового мониторинга, это в полной мере относится к сегменту оценочных услуг для корпоративного сектора.

Среди важнейших факторов роста показателей корпоративной оценки не только расширение клиентской базы, но и ее относительная устойчивость, даже несмотря на кризисные явления, выраженные зачастую в крайне неблагоприятных для оценочного бизнеса формах. Это и неплатежеспособность клиентов, и задержки платежей по заключенным договорам, и сокращение бюджетов на проведение оценочных работ, и необоснованные отказы от проведения оценки. В целом проведенный анализ показал, что именно саморегулирование рынка оценочных услуг в корпоративном секторе не только позволило улучшить качество отчетов об оценке, но и предоставило клиентам действенные средства защиты от недобросовестной конкуренции в оценочной среде.

По отраслевому признаку корпоративных заказчиков оценочных услуг лидирует промышленный сектор экономики. В секторе услуг – банковско-финансовый и инвестиционный сегменты, страховой бизнес. Далее следуют транспорт (автомобильный, железнодорожный, воздушный, морской, речной, трубопроводный), логистика, связь, телекоммуникации.

Среди постоянных заказчиков у оценщиков значатся государственные и муниципальные учреждения, предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Не уменьшилось количество клиентов, представляющих гостиничный, ресторанный и туристический бизнес.

Интеллектуальная собственность и деловая репутация – неактуально

Корпоративный сектор является одним из самых консервативных по спектру оценочных услуг. В число наиболее востребованных вошли следующие виды оценки: стоимости предприятия (бизнеса), акций (в том числе в миноритарных пакетах), ценных бумаг, взносов в уставный капитал с целью определения вклада отдельных активов в стоимость

всего бизнеса, некотируемых акций, реорганизации предприятия (оценка неденежных взносов недвижимостью, оборудованием, ценными бумагами в уставный капитал), активов бизнеса, в том числе при слиянии, выделении предприятий, стоимости долей уставного капитала при выходе из состава учредителей, переоценки основных фондов, повышения эффективности управления активами (анализ активов с целью определения их оптимальной структуры), оценочный консалтинг (в комплексе).

Далее следует комплекс услуг по оценке стоимости объектов гражданских прав, машин, оборудования и транспортных средств, нежилой недвижимости, в том числе под залог, для купли-продажи, прав на земельные участки под корпоративную застройку.

Несмотря на усилия руководства страны, направленные на капитализацию интеллектуальной собственности, у представителей российского бизнеса самыми невостребованными видами оценочных услуг по-прежнему являются: оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, оценка и управление стоимостью брендов, товарных знаков, деловой репутации (гудвилла). Количество отчетов об оценке по данному виду работ ежегодно составляет не более 5%.

Цена вопроса

Стоимость услуг оценщиков, особенно при проведении экспертизы нестандартных объектов, существенно зависит от конкретных параметров объекта и вида оценки, поэтому на некоторые категории объектов цены указаны как наиболее вероятный интервал. В целом по России их разброс невелик, поскольку они регулируются соответствующими тарифными соглашениями. За последний год ценовые диапазоны не претерпели значительных изменений (см. таблицу 1).

К базовым принципам ценообразования современного рынка оценочных услуг можно отнести: количество оцениваемых объектов и их характеристики, срок выполнения заказа, цель оценки, комплектность исходных данных, предоставляемых заказчиком, прейскурант цен (прайс-лист), соглашение о минимальных ценах (тарифах). Иногда расценки формируются исходя из почасовой ставки работы эксперта-оценщика и трудозатрат, типичных для оценки каждого конкретного объекта.

У оценщиков существуют определенные правила, которые неукоснительно соблюдаются:

- тарификация не зависит от стоимости оцениваемого имущества;
- стоимость услуг пропорциональна объему работ, сложности оцениваемого имущества и срочности;

Таблица 1. Ориентировочные цены (тарифы) на оценочные услуги для корпоративного сектора

Объекты оценки в корпоративном секторе	Диапазон цен (тарифов) на услуги по оценке рыночной стоимости объектов оценки (руб.)
Коммерческая недвижимость (здания/нежилые помещения)	18 000–700 000
Имущественные комплексы	до 1 000 000
Земли сельскохозяйственного назначения	до 1 га: 13 000 свыше 10 га: 30 000 – 350 000
Городские земли	5 – 15 руб. за один кв. м площади, но не менее 50 000 за отчет
Отдельные сооружения и передаточные устройства	от 7800
Леса и многолетние насаждения	15 000 – 25 000
Обословленные водные объекты	25 000 – 30 000
Автодороги (за 1 км)	асфальтовые – 2400 – 3200 грунтовые – 1600 – 2100
Железнодорожные пути (1 км)	3500 – 4800
Трубопроводы (1 км)	7500 – 9000
Участки недр	31 500 – 55 000
Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	серийное технологическое: 1–10 единиц – 750 – 1500 руб./ед. 10–100 единиц – 375 – 750 более 100 единиц – 375 специальное – 7000 руб./ед.
Технологические линии	универсальные – 21 400 – 25 000 специальные – 45 000
Технологические комплексы	64 200 – 80 000
Специализированная строительная техника	9600
Автотранспортные средства	отечественные – 2500 – 3500 импортные – 4500 специальные – 6000
Морские и речные суда	океанские лайнеры – 112 500 танкеры, сухогрузы – 90 000 суда речного флота – 67 500
Самолеты	отечественные – 30 000 – 35 000 импортные – 45 000 – 50 000
Оценка стоимости предприятия (бизнеса) в зависимости от сложности работ	в среднем 50 000 – 450 000
Оценка пакета акций	150 000 – 350 000
Оценка пакетов некотируемых акций, в зависимости от количества	7500 – 45 000
Оценка инвестиционных контрактов, объектов, вовлекаемых в инвестиционную деятельность (за один объект)	300 000 – 700 000
Оценка недвижимости в рамках инвестиционных проектов	от 150 000
Оценка разработки технико-экономического обоснования (ТЭО) инвестиционного проекта	200 000 – 400 000
Оценка бизнес-плана инвестиционного проекта	300 000 – 500 000
Проведение анализа инвестпроекта с учетом оценки рисков, экспертного заключения	500 000 – 1 000 000
Оценка стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности (кроме гудвилла): товарных знаков и знаков обслуживания, патентов, ноу-хау, научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР), технической и технологической документации, компьютерных программ и баз данных	от 36 000 – 50 000 и более

Таблица 2. Повышающие и понижающие коэффициенты, применяемые при оценке объектов в корпоративном секторе

Объекты оценки в корпоративном секторе	Коэффициент
Повышающие коэффициенты	
Уникальные объекты недвижимости, редкие виды машин и оборудования, марок и типов транспортных средств	2,0
Незавершенное строительство, разуклоптованная транспортная техника, машины и оборудование	1,5 – 2,0
Разрабатываемые месторождения	1,5 – 3,0
Объекты для залога и разрешения имущественных споров	1,5 – 2,0
Оценка для целей судебного разбирательства	1,5 – 3,0
При выполнении работ в оперативном режиме – за срочность	1,5 – 2,0
При отсутствии у заказчика необходимой проектно-сметной документации по объекту оценки	1,5 – 2,0
В случае оценки объектов, расположенных за пределами города (района, области, края, республики) – территориальный коэффициент	1,2 – 1,7
Понижающие коэффициенты	
При оценке двух и более однотипных объектов, проведении оценки по заказу бюджетных организаций, повторной оценке, комплекса зданий, рыночной стоимости новых объектов	0,5 – 0,8

- стоимость оценки объектов недвижимости определяется исходя из общей площади, и, как правило, вводится дисконт на крупномасштабность;
- стоимость оценки объектов движимого имущества рассчитывается исходя из их сложности и уникальности, иногда вводится дисконт на их количество.

Как видно из приведенного перечня, основными факторами, оказывающими существенное влияние на систему ценообразования оценочных услуг, являются трудозатраты, информационная обеспеченность, сроки проведения работ. При выполнении отдельных видов оценки вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие, к примеру, необходимость привлечения высококвалифицированных и высокооплачиваемых специалистов, получения оценщиками специальных знаний,

умений и навыков и/или привлечения сторонних экспертов в соответствующих отраслях (специалистов по авиатехнике, кораблестроению, геологов, банковских аудиторов и т. д.).

Повышающие коэффициенты применяются для оценки:

- уникальных объектов недвижимости, редких видов машин и оборудования, марок и типов транспортных средств;
- незавершенного строительства, а также разуклоптованной транспортной техники, машин и оборудования;
- разрабатываемых месторождений;
- объектов для залога и разрешения имущественных споров;
- судебного разбирательства;
- при выполнении работ в оперативном режиме – за срочность.

Понижающие используются при оценке двух и более однотипных объектов, группы недвижимого имущества или комплекса зданий, рыночной стоимости новых объектов, проведении оценки по заказу бюджетных организаций, повторной оценке.

Все повышающие или понижающие коэффициенты имеют индивидуальную основу. К примеру, при оценке работ, услуг, информации, прав требования, обязательств (долгов) и иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, стоимость определяется строго индивидуально. Для комплексного заказа коэффициент, скорее всего, будет понижающим, а для клиентов, которым необходима пообъектная оценка (россыпью), конечно же, повышающим. Затраты на сбор информации в случае непредоставления ее заказчиком в полном объеме учитываются дополнительно исходя из фактических трудозатрат оценщика. Соответственно, при отсутствии у заказчика необходимой проектно-сметной документации по объекту оценки вводится повышающий коэффициент. В случае оценки объектов, расположенных за пределами горо-

Диаграмма 1. Оценка: тренды со знаком +

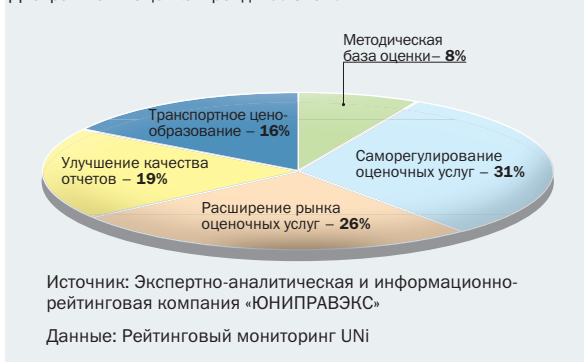


Диаграмма 2. Оценка: тренды со знаком –



да (района, области, края, республики), применяется повышающий территориальный коэффициент.

Средняя часовая ставка оценщика первой категории составляет 1300–2400 руб./ч, второй – 850–1600, без категории – 550–1200. По отдельным видам оценочных услуг стоимость нормо-часа выполнения работ может варьироваться в зависимости от сложности объекта и требуемой квалификации оценщика. Для нестандартных ситуаций при оценке нежилых помещений и других объектов трудозатраты определяются индивидуально, расчетным путем. Средняя стоимость нормо-часа консультаций по стоимости объекта составляет 500–800 рублей, то же самое с выездом на объект и выдачей справки – 1000–1500 рублей.

Лояльность – дорога с двухсторонним движением

Безусловным стимулом для клиентов оценщиков, являются индивидуальные программы лояльности. Во многих случаях они рассчитаны только на работу с юридическими лицами. В них предусмотрены понижающие коэффициенты для расчета стоимости услуг при выполнении заказов государственных структур за счет бюджетных средств. Есть определенная система скидок для страховых организаций в зависимости от объема оказанных услуг в течение месяца. Разработаны специальные дисконтные программы для предприятий по производству и переработке сельхозпродукции.

Достаточно широкое распространение получили бонусно-дисконтные привилегии (от лат. bonus – «добро», «процветание», «правое дело», «счастье») для постоянных клиентов, которые включают в себя бонусные программы дисконтных клубов; накопительные, нарастающие и другие виды скидок по дисконтным картам, к примеру, по серебряной – 10%, по золотой – 15%. Инвесторам предоставляются специальные скидки по системе инвестиционных дисконтных карт. В рамках кредитования для юридических лиц предлагаются выгодные условия по схеме «банк – страховая организация – оценочная фирма».

В качестве бонусов корпоративные клиенты поощряются бесплатно: разовыми консультациями по вопросам оценки или консультационным сопровождением на определенный период, экспресс-консультациями по оценке для принятия руководством компании-заказчика оперативных управленческих решений, первым часом консультирования (для новых клиентов), анализом новой проблемы (для постоянных клиентов «со стажем» более 5 лет), копиями отчетов об оценке.

В качестве клиентских привилегий предоставляются: оценочные услуги без предоплаты, снижение суммы аванса с 50% до 30%, отсрочка платежей до двух месяцев, комплексные скидки при долгосрочном корпора-



Бенчмаркинг – соотнесение позиций

Практика организации бизнеса на основе творческого изучения опыта других компаний получила широкое распространение и признание за последние три десятилетия. Этот подход получил название «бенчмаркинг», от английского термина benchmarking. Его семантика отражает стандарт, уровень, с которым другие величины должны быть сопоставлены при анализе. Конкурентный бенчмаркинг – есть соотнесение позиций компании и конкурентов относительно целевого сегмента. Бенчмаркингу с помощью технологии позиционирования могут быть подвергнуты компании, бренды и их продукты.

тивном заказе на сопровождение, существенные партнерские скидки для постоянных клиентов, сотрудничество с которыми продолжалось более пяти лет, выполнение срочных работ без коэффициента срочно-

Схема 3. Факторы, влияющие на выбор клиентом оценщика

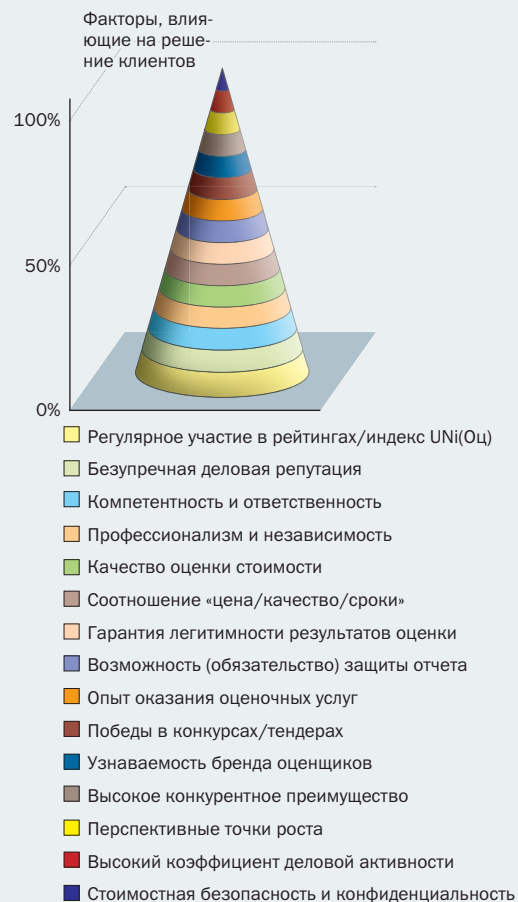


Схема 4. Причины прекращения деловых отношений с оценщиками, %



сти. Крупным заказчикам при оценке бизнеса производится оценка товарного знака в подарок. Многие оценщики активно участвуют в корпоративных программах лояльности для установления стабильных деловых отношений с корпоративными клиентами.

Ключевые тренды и прогнозы

К преобладающим положительным тенденциям российского рынка оценки более трети опрошенных экспертов-оценщиков отнесли «повышение ответственности за счет внутренней дисциплины», «полное саморегулирование оценочных услуг». Свыше четверти респондентов выделили «значительный рост объемов и расширение рынка оценочных услуг», в том числе, как показал углубленный анализ, в основном «за счет появления новых объектов оценки». Практически каждый пятый профессионал, заинтересованный в повышении ответственности оценщиков за выполненную работу, подчеркнул «значительное улучшение качества отчетов об оценке». Прозрачную (транспарентную) систему ценообразования оценочных услуг определили 16% опрошенных. К совершенствованию методической базы оценочной деятельности, более активному использованию опыта, в том числе с применением методов конкурентного бенчмаркинга стремились 8% респондентов. Было также отмечено, что «расширяются и интеграционные процессы с оценщиками из стран СНГ».

Вместе с тем участников рынка тревожит недобросовестная конкуренция, появление отдельных некачественно выполненных, а порой и «договорных» работ по оценке, «дискредитация профессии заказной оценкой», ценовой демпинг на оценочные услуги. Эти отрицательные тенденции отметил почти каждый третий опрошенный. Отсутствием информационно-ресурсных возможностей для проведения специализированных полномасштабных маркетинговых исследований с целью формирования стабильной клиентской базы озабочена четверть респондентов. Сюда же они отнесли «отрицательные тенденции», затрудняющие оперативный диалог с заказчиками: недостаточно уверенное владение оценщиками современными информационными технологиями, отсутствие навыков работы с большими массивами информации, слабое знание специализированных компьютерных программ. Закрытость (высокая степень конфиденциальности) коммерческой финансово-экономической информации по отдельным отраслям экономики и ее высокая стоимость для оценщиков оказались непреодолимым препятствием для пятой части экспертов. Следствием данной тенденции является «неадекватность используемой информации при проведении работ по оценке». «Частичную монополизацию рынка», в частности, за счет проведения «непрозрачных тендеров» и «нетранспарентных аккредитаций», как отрицательный тренд отметили 13% опрошенных. Некачественная подготовка оценщиков в вузах по 800-часовой программе вызвала негативную реакцию у 12% квалифицированных специалистов в области оценки. К этому же тренду, снижающему образовательный ценз, отдельные «пессимисты» отнесли и «перепроизводство оценщиков экспресс-методами».

На основе проведенного анализа рынка оценочных услуг для корпоративного сектора можно сделать следующий прогноз стратегии его развития на среднесрочную перспективу.

1. Несмотря на кризис, рынок будет активно развиваться по эволюционному пути, заметно расширится его инфраструктура, получат дальнейшее развитие процессы структуризации оценочного бизнеса, появится более глубокая специализация по видам услуг.

2. Развитие рынка в большей степени будет зависеть от макроэкономических кризисных процессов, происходящих во всех отраслях и базовых секторах экономики.

3. Заметно повысится уровень конкурентоспособности российских оценочных фирм, базирующийся на принципах саморегулируемости рынка.

4. В практику оценочной деятельности будет введен индекс удовлетворенности клиентов.

5. Оценщики будут активно вовлекаться в рейтинговый процесс, направленный на развитие рынков капитала, в рамках которого эмитентам присваиваются независимые рейтинги. ■