



**«Система управления качеством
оценочной деятельности»**

Версия 1.0

Внутренний стандарт ЗАО «ПРИМА аудит»

«Утверждаю»
Генеральный директор
ЗАО «ПРИМА аудит»

_____ Л.М. Комаедова
«02» февраля 2009 года

Внутренний стандарт ЗАО «ПРИМА аудит»
«Система управления качеством
оценочной деятельности»
Версия 1.0

Внутренний стандарт ЗАО «ПРИМА аудит»

«Система управления качеством оценочной деятельности»

Версия 1.0

Введение

Термины, определения, условные обозначения

В тексте термины и определения, отмеченные знаком « * », соответствуют официальным определениям в ИСО 8402, отмеченные знаком «**», соответствуют официальным определениям ФСО.

Качество* – совокупность характеристик объекта, относящихся к его способности удовлетворить установленные и предполагаемые потребности.

Политика в области качества* – основные направления и цели организации в области качества, официально сформулированные высшим руководством.

Общее руководство качеством (административное управление качеством)* – аспекты общей функции управления, которые определяют политику в области качества, цели и ответственность, а также осуществляют их с помощью таких средств, как планирование качества, управление качеством, обеспечение качества и улучшение качества в рамках системы качества.

Система качества оценочной деятельности – совокупность соответствующим образом систематизированных элементов организационно-технической и производственной деятельности оценочной организации, от которых зависит качество отчетов и других услуг, предоставляемых оценщиками. Система качества охватывает: организационную структуру организации, ответственность и полномочия персонала, его права и обязанности, технологию осуществления оценочной деятельности, контроля, оценки и улучшения качества отчетов, а также исправления дефектов в процессе оценочных работ, приемки их результатов и в процессе использования отчетов.

Управление качеством* – методы и виды деятельности оперативного характера, используемые для выполнения требований к качеству.

Обеспечение качества* – все планируемые и систематически осуществляемые, а также подтверждаемые (если это требуется) виды деятельности в рамках системы качества, необходимые для создания достаточной уверенности в том, что объект будет выполнять требования к качеству.

Улучшение качества* – мероприятия, предпринимаемые в организации с целью повышения эффективности и результативности деятельности и процессов для получения выгоды как для организации, так и для ее потребителей.

Продукция* – результат деятельности или процессов.

Потребитель* – получатель продукции, предоставляемой поставщиком.

Поставщик* – организация, предоставляющая продукцию потребителю.

Процесс* – совокупность взаимосвязанных ресурсов и деятельности.

Организация* – компания, корпорация, фирма, предприятие, учреждение или их подразделения, объединенные или нет, общественные или частные, выполняющие самостоятельные функции и имеющие администрацию.

Программа качества* – документ, регламентирующий конкретные меры в области качества, ресурсы и последовательность деятельности, относящейся к конкретной продукции, проекту или контракту.

Заявка на подряд* – заявка, сделанная поставщиком в ответ на предложение выполнить контракт на обеспечение продукцией.

Контракт* (договор подряда, договор поставки) – требования, согласованные между поставщиком и потребителем и переданные с помощью любых средств.

Требования общества* – обязательства, вытекающие из законов, правил, инструкций, кодексов, уставов и других соображений.

ОТК – отдел технического контроля.

Информационное обеспечение – совокупность действий по созданию в организации методов и средств сбора и анализа информации, необходимой для обеспечения и контроля качества отчета об оценке.

Алгоритмическое обеспечение – совокупность действий по обеспечению процесса расчета стоимости надежными алгоритмами, методами их проверки (верификации), поиска и исправления ошибок (дефектов).

Документированная процедура системы качества (ДП СК) – документ, содержащий необходимые сведения для эффективного управления определенным видом деятельности организации, влияющим на качество продукции и охватывающим завершённый элемент системы качества или его составную часть.

Соответствие – выполнение установленных требований.

Несоответствие – невыполнение установленных требований.

Дефект (по ГОСТ 16504) – каждое отдельное несоответствие продукции установленным требованиям.

Явный дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, предусмотрены соответствующие методы, правила, средства.

Скрытый дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, для выявления которого в нормативной документации, обязательной для данного вида контроля, не предусмотрены соответствующие методы, правила, средства.

Критический дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

Значительный дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, который существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность, но не является критическим.

Малозначительный дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, который существенно не влияет на использование продукции и ее долговечность.

Устранимый дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, устранение которого технически возможно и экономически целесообразно.

Неустранимый дефект (по ГОСТ 16504) – дефект, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно.

Скрытые работы – работы, качество выполнения которых не может быть проконтролировано при промежуточной приемке объекта или приемке объекта в эксплуатацию без вскрытия конструкций или отделки.

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную оценочную деятельность в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности».

Оценочная организация – юридическое лицо, в штате которого находятся два или более оценщиков.

Организация оценщиков – формальное или неформальное объединение оценщиков, их профессиональных знаний, навыков, информации и других ресурсов с целью совместного выполнения одного или нескольких договоров на оценку

Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки. Наиболее эффективного использования объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки** – срок от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Этапы оценки:**

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку** должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Требования к информации, используемой при проведении оценки: достаточность и достоверность.

Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Принципы построения Системы

Следующие принципы положены в основу создания системы управления качеством оценочной деятельности.

Нормативность – соответствие букве и духу Законодательства, Российских и международных стандартов в сферах оценочной деятельности, управления качеством, инвестиционном проектировании и смежных областях. В случае противоречивости нормативных документов оценщик сознательно и аргументировано выбирает свою профессиональную позицию.

Содержательность – содержание Системы важнее её формы. Лучше иметь вовсе неформализованную, но функционирующую систему, чем наоборот.

Документированность – Система должна документироваться в объеме, достаточном для сертификации.

Открытость – Система доступна для изучения и использования, находится в открытом доступе на сайте компании. Ссылки на авторов и компанию обязательны.

Ориентация на потребителя – Заказчик является носителем качества, его потребности удовлетворяет оценщик. Уважение и внимание к заказчику и его нуждам – главное в работе оценщика.

Объективность, адекватность – оценщик, сохраняя объективность и адекватность оценочной ситуации, наилучшим образом помогает Заказчику в достижении его целей, будь то купля – продажа или хозяйственный спор.

Опора на смежные научные дисциплины – Система должна учитывать не только стандарты оценки и управления качеством, но и достижения смежных научных дисциплин (микро- и макроэкономика, бухгалтерский учет и аудит, социология и психология, архитектура и градостроительство, теория надежности систем, строительная механика, техническая экспертиза и др.).

Изменчивость – Система обновляется один раз в год.

Многовариантность (альтернативность) – генерация, перебор и обоснованный выбор вариантов – наиболее рациональный способ принятия решений.

Следствие 1. Отказ даже от одного из подходов крайне нежелателен.

Следствие 2. В рамках каждого подхода желательно реализовать не менее 3-х методов.

Методы могут отличаться как формулами, так и источниками используемых исходных данных.

Следствие 3. Так как нет абсолютно адекватных моделей, оценщик должен потратить свой ограниченный ресурс на реализацию 2-3х методов, а не на повышение адекватности одного единственного.

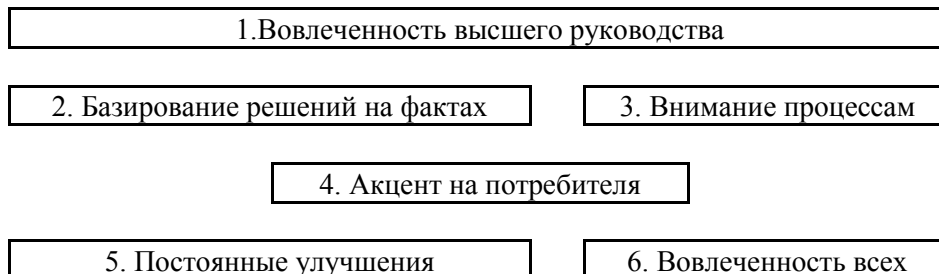
Творческий подход – система не должна ограничивать творческий потенциал оценщика, создавать препятствия на пути разработки и внедрения новых методов, моделей и форм.

Гуманизм – в центре оценочной деятельности стоит человек со своими потребностями.

Оценка – это моделирование поведения людей в сфере обмена ценностями. Задача оценщика – понять и описать языком математики процесс принятия решения по поводу покупки (продажи) объекта оценки.

Принципы и постулаты управления качеством и их интерпретация применительно к оценочной деятельности

Ниже на схеме приведены важнейшие элементы TQM, которые должны обеспечить успех стратегии, ориентированной на качество.



Следствия для оценщиков:

- § Все руководители оценочной деятельности в компании должны оставаться практикующими оценщиками, т.е. принимать личное участие в подготовке и выполнении отчетов.
- § Оценщикам следует избегать формул "по мнению оценщика". Доказательность оценки должна базироваться на фактах, т.е. числах. Оценщик, как и математик, должен отличать суждения, которые кажутся справедливыми, от суждений, справедливость которых может быть доказана. Главный способ доказательства – логически верные выводы из установленных фактов. Кроме «классических» для управления качеством статистических методов, оценщик активно использует в своей работе другие методы вычислений (линейное и нелинейное программирование, численное решение уравнений и др.).
- § Внимание оценщиков должно быть сосредоточено не на проверке отчетов, а на организации процесса работы, позволяющего свести к минимуму вероятность ошибок и максимально повысить удовлетворенность заказчика.
- § Заказчик оценки (потребитель) нуждается в наиболее достоверной и доказуемой оценке, которая поможет ему в достижении своих целей.
- § Повышение качества должно производиться не от стандарта к стандарту, а от отчета к отчету.
- § Ключевая фигура управления качеством – оценщик как автор отчета. Все вспомогательные службы должны участвовать в создании наиболее благоприятных условия для качественной работы оценщиков.

Ниже в таблице приводятся так называемые постулаты Деминга и попытка их интерпретации применительно к оценочной практике.

№ п/п	Постулат	Комментарии
1	Сделать постоянной целью улучшение качества продукции и услуг	Оценка – не предпринимательство, цель которого увеличение прибыли согласно Гражданскому кодексу, а профессиональная деятельность, цель которой – максимальное качество услуги.
2	Принять новую философию (постоянного и непрерывного улучшения)	Сегодня она чужда большинству предпринимателей в России, в т.ч. и предпринимателям – оценщикам.
3	Прекратить зависимость от инспекции (неявный контроль)	Проверка готовых отчетов – низкоэффективная деятельность, требующая огромных затрат и приносящая минимальный эффект. Надо понимать, что качество отчетов – это не вопрос добросовестности и квалификации, а вопрос организации.
4	Прекратить практику заключения контрактов на основе низких цен	Большинство конкурсов в России, в том числе и для государственных закупок, производится по единственному критерию – минимум цены. Участвовать в таких конкурсах недопустимо.
5	Постоянно улучшать систему	Каждый следующий отчет должен быть лучше предыдущего. Построение системы качества – главная задача организации оценщиков.
6	Обучение на рабочем месте	Не надо надеяться на ВУЗы и курсы повышения квалификации. Система наставничества (мастер-оценщик и ассистент оценщика) – основа повышения квалификации.
7	Учредить руководство (помощь и двухсторонняя связь)	Руководитель в оценке – не носитель власти, а наставник и новатор. Оценщик, к которому товарищ обратился за помощью, должен отложить свои дела и оказать посильную помощь. «Сам погибай, а товарища выручай» (А.В. Суворов).
8	Искоренить страх перемен	Любая реконструкция (даже перестановка мебели) должны приветствоваться. Любые изменения лучше, чем их отсутствие.
9	Устранить барьеры между отделами и группами	Любая организационная структура является злом (часто неизбежным). Нам нужна не просто матричная структура, а вообще отсутствие структуры. Ничто не должно мешать прямому взаимодействию людей.
10	Избегать пустых лозунгов	К таким относятся «клятвы» оценщиков в добросовестности и независимости. Негативные лозунги – это постоянные обвинения оценщиков в недобросовестности и некомпетентности.
11	Исключить цифровые квоты для управления работой	Сдельная оплата труда в оценке недопустима. Стимулируется качественное и своевременное выполнение заданий вне зависимости от их рентабельности. Внутренний «хозрасчет» запрещен.
12	Дать возможность гордиться принадлежностью к компании	Есть такая возможность? Пока нет. Надо очень много сделать для того, чтобы разумный человек, аналитик по профессии, мог считать свою компанию лучшей.
13	Поощрять образование и самосовершенствование	Надо поручать оценщику всё более сложные и непонятные задачи, поощряя его творческие усилия и достижения.
14	Вовлечь каждого в работу по преобразованию компании	Может быть нужны кружки качества? Каждый оценщик может внести свой вклад в преобразования, дополнив папки «Модели для расчетов» или «Проекты/2008» своими лучшими работами и сообщив об этом коллегам.

Федеральные стандарты оценки как система требований к отчетам

(курсивом выделены цитаты из ФСО).

*При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности); содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности); состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости); отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).
Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.*

Подпись руководителя и печать заверяют только факт наличия трудового договора с оценщиком (оценщиками). Вся ответственность за содержание и качество отчета лежит на оценщике (оценщиках), подписавшем отчет.

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:*
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;*
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;*
 - итоговая величина стоимости объекта оценки;*
- б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;*
- в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.*

Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;*
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.*

Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;*
- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в*

саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

- информация о текущем использовании объекта оценки;

- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

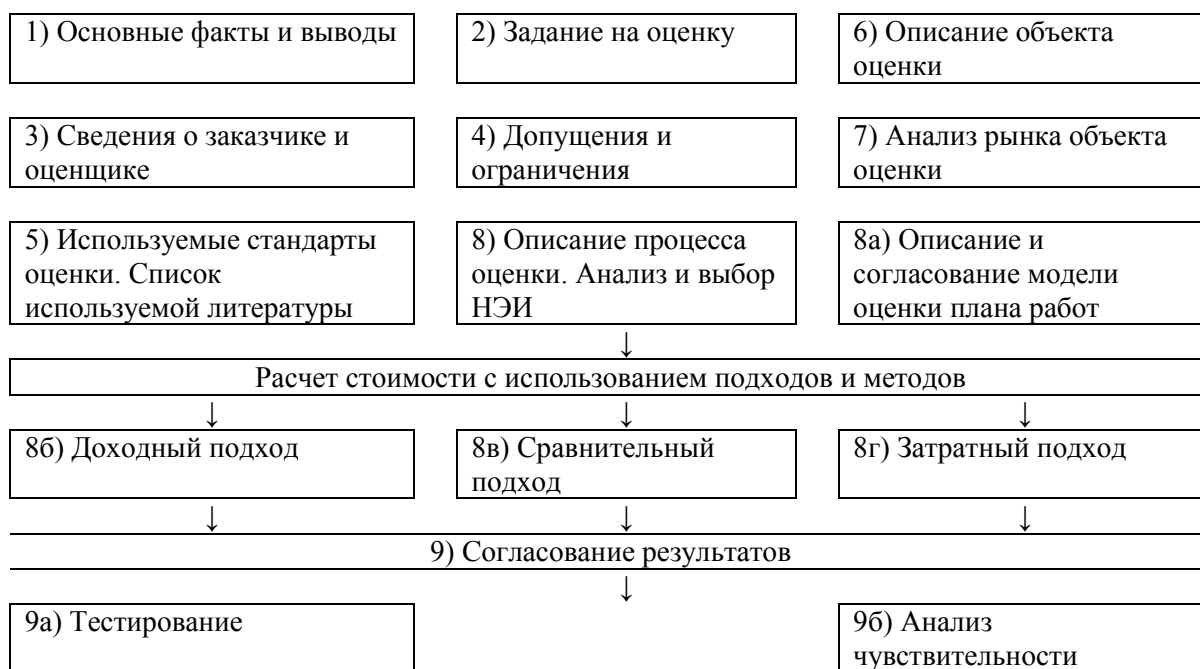
Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Пункты а) – и) представляют собой структуру (оглавление) отчета:

- 1) Основные факты и выводы
- 2) Задание на оценку
- 3) Сведения о заказчике оценки и об оценщике.
- 4) Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
- 5) Применяемые стандарты оценочной деятельности
- 6) Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 7) Анализ рынка объекта оценки
- 8) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке
- 9) Согласование результатов
- 10) В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз.

Структура отчета может быть представлена в форме блок-схемы



В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Для нормативных документов приводятся: вид документа, принявший орган, номер документа, дата принятия, номер пункта или статьи.

Для периодических изданий приводятся: наименование издания, номер и дата выхода, номер страницы, наименование статьи и автор.

Для монографий приводятся: автор, наименование, издательство, год выпуска, номер страницы.

Для сайтов Интернета приводятся адрес и распечатка страницы.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик, отправляя заказчику запрос на информацию, должен предупредить, что для формирования отчета ему будут необходимы заверенные копии документов (подписывается каждая страница).

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

В отчете приводятся сведения об экспертах, предоставивших информацию: фамилия, имя, отчество, специальное образование, ученая степень и звание, опыт работы (значимые работы, занимаемая должность, публикации, стаж). Анализ на соответствие рыночным условиям – это указание диапазона рыночных данных, внутри которого находится (или не находится) мнение эксперта. Необходимо помнить, что «рыночные данные» - это тоже мнение людей (покупателей, продавцов, специалистов по ценообразованию).

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В Отчете не могут использоваться тексты, цифры, таблицы, сведения общего характера, в том числе о бизнесе, предприятии, не имеющие прямого отношения к процессу оценки.

Необходимо заносить эти сведения в Приложение к отчёту об оценке.

Прежде, чем записать ту или иную фразу, оценщик должен спросить себя, насколько она необходима для понимания отчета профессионалом или рядовым потребителем услуг оценщиков, в т.ч. и «чайником». Отчет об оценке недвижимости не должен превышать 50-ти страниц текста (с приложениями), об оценке предприятия (комплекса) – не более 100 страниц.

Сердцевина отчета – блок-схема алгоритма с формулами и связями между ними (стоимость – расчетная величина, т.е. результат расчета). Тексты отчета – это комментарии к алгоритму, позволяющие лучше понять его логику и обоснование

Идеальная форма отчета – это совокупность следующих таблиц (листов) в формате электронных таблиц (MS Excel).

- «Итог» - основные факты и выводы
- «ТЗ» - задание на оценку, сведения о заказчике и оценщике, участие оценщиков и других лиц, допущения и ограничения
- «ОО» - описание объекта оценки
- «Рынок» - анализ рынка объекта оценки
- «СО» - используемые стандарты оценки, список используемой литературы
- «БС» - блок-схема процесса (алгоритма) оценки
- «НЭИ» - анализ и выбор НЭИ
- «ДП» - доходный подход
- «СП» - сравнительный подход
- «ЗП» - затратный подход
- «Согл» - согласование результатов, тестирование, анализ чувствительности

Каждая таблица может иметь следующую структуру (каждой строке соответствует один параметр):

№ п/п	Наименование	Обознач.	Ед. изм.	Значение	Источник	Комментарии

Если параметр является исходным, то Источник – это описание источника получения информации.

Если параметр является промежуточным или окончательным результатом, то Источник – это формула или ссылка на формулу, которая приведена в другом месте отчета (или в приложении).

В колонке Значение для исходных параметров находится число, для других клеток – ссылка на формулу или стандартную функцию Excel.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

После получения согласованного значения – результата оценки, должны быть реализованы:

- § Качественный анализ на соответствие анализу рынка
- § Тестовые задачи и их решение. Тест – это упрощенная модель, результат применения которой должен быть согласован с результатами оценки.
- § Анализ чувствительности – таблицы подстановки и графики, которые показывают изменение результата оценки в зависимости от изменения (вариации) некоторых параметров (ценообразующих факторов).

Международные стандарты оценки

Внедрение МСО во внутренние стандарты компании будет произведено в следующей версии стандартов.

Фирменные стандарты оценки

Настоящая версия стандарта является первой редакцией.
 Вторая должна быть подготовлена к 01.10.2009.

Требования к организации деятельности

По каждому оценочному проекту, в котором участвует более одного специалиста-оценщика, назначается руководитель проекта, который отвечает за координацию деятельности оценщиков, разрабатывает план оценки, формирует итоговый отчет.
 В отчете должны быть указаны исполнители и разделы отчета, выполненные каждым из них. Отчет считается законченным тогда, когда его расчетный и текстовый файл будут сданы в архив.
 Законченный отчет подвергается двойной проверке и внутренней экспертизе.

Измерение качества в оценке

Качество отчета выявляется в процессе его проверки и экспертизы.
 Выделенными специалистами «ПРИМА аудит», проверяющими отчеты, являются Кузнецов Д., Сухов С., Калашников А., Русанов М.
 С точки зрения правописания, формальных юридических пропусков и подготовке к печати – Куксова Н.В.
 Внутренняя экспертиза осуществляется теми же специалистами с привлечением других оценщиков компании и сторонних специалистов.
 Механизм проверки отчета подразумевает заполнение специального бланка в формате EXEL.
 В процессе ответов на вопросы бланка формируется экспертное заключение.

Сформулированы количественные критерии, позволяющие методами квалиметрии оценить интегральный коэффициент качества отчета по формуле

$$ИКК = \sum Vi * (Pi - Piбр) / (Piэт - Piбр), \text{ где}$$

- ИКК – интегральный коэффициент качества для отчета;
- Vi – вес (коэффициент важности) показатели с номером I;
- Pi – абсолютный показатель качества;
- Piэт- и Piбр - эталонный и браковочный значения абсолютного показателя качества;

Типовой набор показателей приведен в таблице:

Состав показателей качества отчета об оценке		Брак	Эталон
1	Соответствие требованиям российских стандартов оценки и ФЗ	2	5
2	Соответствие требованиям международных стандартов оценки	2	5
3	Соответствие требованиям методических рекомендаций	2	5
4	Кол-во реализованных независимых подходов и методов.	1	9
5	Кол-во использованных аналогов	5	50
6	Кол-во реализованных тестов по проверке правильности расчетов	0	5
7	Кол-во оценщиков, участвующих в проекте и проверяющих его	1	5
8	Кол-во переменных в анализе чувствительности	0	5
9	Доля выписанных и откомментированных формул	0	100%
10	Доля текста, не используемого в расчетах	100%	0
11	Оценка за оформление отчета	2	5
12	Кол-во использованных источников (книги, статьи, сайты)	0	10



В случае, если по одному из первых трех критериев получено браковочное значение – отчет снимается с рассмотрения и подлежит переделке.

Требования к оформлению и хранению информации

Отчет об оценке формируется в виде двух файлов – в формате WORD и в формате EXCEL, которые хранятся в архиве (Папка/Проекты/2009/Тематическая папка). Все «черновики» должны быть удалены или перемещены в Архив. Файлы могут быть связаны между собой. Отчет может быть выполнен полностью в формате EXCEL, включая все тексты и комментарии.

Требования к оформлению отчета:

- § В отчете не допускается приведение сведений, не имеющих прямого отношения к процессу расчета рыночной стоимости.
- § Оценщик должен избегать формулировок типа «по мнению оценщика».
- § Все заимствованные тексты должны оформляться как цитаты с указанием источника.
- § Для всех данных должны указываться источники их получения.
- § Нумеровать таблицы и графики не обязательно, если они следуют непосредственно за текстом, в котором дается ссылка на них. То есть допускается следующая конструкция: «...на графике, приведенном ниже...»
- § В отчете приводится актуальный список источников, т.е. те нормативные документы, книги, статьи, сайты, которые использовались при подготовке отчета.
- § В отчете приводится список терминов, которые использовались в тексте отчета.
- § Рассчитанная стоимость как сумма прописью приводится только для итогового значения стоимости.
- § Округление до тысяч рублей или до миллионов рублей используется только для итогового значения стоимости. Округление промежуточных результатов не допускается.
- § Валютой отчетов является рубль РФ, кроме случаев, оговоренных в задании на оценку.
- § Денежные единицы в отчете приводятся без копеек с разделением трех разрядов.
- § Для всех численных значений в обязательном порядке приводятся единицы измерения.
- § В тексте отчета допустимо использование не более 5-ти стилей.
- § В отчете приводятся блок-схемы алгоритмов расчетов (не менее одной).
- § Ниже приведена блок-схема укрупненного алгоритма расчета рыночной стоимости:

Изучение ОО	Организация оценки	Изучение окружения	Подготовительный этап
Параметры: технология, физические, загрузка, возраст, состояние и др.	Контакты, цель, база, сроки, авторы, уровень качества	Состояние и тенденции: Россия, регион, отрасль. Кризис и его влияние	
Качественная оценка объекта (по отношению к конкурентам)			
Анализ Наилучшего и Наиболее эффективного использования			

Подходы к оценке			Основной этап
Доходный	Сравнительный	Затратный	
Текущая стоимость будущих доходов	Скорректированная цена продажи аналогов	Полные затраты на замещение	
Методы оценки			
Прямая капитализация	Квалиметрия	Рынок замещения	
Модели капитализации	Регрессионные модели	УПВС	
Численное дисконтирование	Корректировочные таблицы	УПВС-ВР и сметы	

Согласование и расчет итогового значения, в т.ч. метод анализа иерархий Т. Саати			Заключительный этап
Тестирование (верификация) расчетов			
Качественный анализ результатов оценки			
Анализ чувствительности по отношению к параметрам			
Оформление отчета:			
Описание ОО (карты, чертежи, фотографии, документы)			
Описание окружения (сектор рынка, цены, тенденции)			
Допущения (основные и специальные)			
Описание методов оценки (алгоритмы, формулы, таблицы)			
Проверка отчета:			
Проверка текста отчета на внутреннюю логику	Калашников А.		
Проверка расчетов на наличие ошибок	Кузнецов Д.		
Проверка отчета на соблюдение требований к оформлению	Куксова Н.		
Фиксация замечаний внутренних рецензентов	Автор		
Фиксация замечаний заказчика и проверяющих	Автор		

Требования к структуре и форме электронных таблиц

Все расчеты по оценке выполняются в электронных таблицах (ЭТ). Как правило, они сводятся в один файл (книгу)

Все формулы в ЭТ должны быть связаны. Если в клетке ЭТ находится формула, то в ней могут использоваться только адреса других клеток (ячеек).

Рекомендуется избегать «длинных» формул и разбивать их на части

Рекомендуется везде, где это возможно, использовать стандартные функции. Ниже приведен перечень наиболее полезных для оценщика стандартных функций EXCEL.

Финансовые: ПС, БС, ПЛТ, КПЕР, НОРМА, ЧПС

Статистические: СУММ, МИН, МАКС, СРЗНАЧ, ЛИНЕЙН, ТЕНДЕНЦИЯ, ЛГРФПРИБЛ, РОСТ

Математические: ОКРУГЛ, СУММ, СУММПРИЗВ

Другие: СУММЕСЛИ, СЧЕТЕСЛИ, ВПР, ГПР, ИНДЕКС

Все расчетные таблицы должны иметь рамки, данные в колонках выравнены по центру или по правому краю, иметь одинаковый формат. Для денежных единиц используется денежный формат с разделением трех разрядов.

Шапки таблиц должны быть максимально краткими. Ширина колонок и высота строк должны определяться размером данных, а не текстов.

ЭТ не должны иметь внешних связей (кроме специально оговоренных случаев)

Все графики должны снабжаться заголовками.

Исходные данные (клетки, в которых находятся числа) должны быть сгруппированы на отдельном листе.

В отчете приводятся два-три графика «Анализ чувствительности», которые строятся по схеме: Таблица постановки – Точечная диаграмма».

В отчете должен быть раздел «Проверка (верификация) выполненных расчетов», в котором содержатся тесты. Так, для метода дисконтирования денежных потоков тестом является прямая капитализация по норме отдачи (модель бесконечного денежного потока). Для корректировочной таблицы – расчет минимального, максимального и среднего значений. Для сметных расчетов стоимости замещения – расчеты по УПВС.

При построении таблиц доходного подхода используются «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов».

Расчетный файл ЭТ и текстовый файл отчета связываются через процедуру «Специальная вставка – Связать – Лист ЭТ». При изменении в ЭТ таблицы в текстовом файле должны меняться при обновлении связей.

Настоящий стандарт разработал
Кузнецов Д.Д., к.т.н.,
директор по оценке
ЗАО «ПРИМА аудит»