

СОТРУДНИЧЕСТВО С ОЦЕНЩИКАМИ – ОБМЕН ОПЫТОМ

ЛУКОЙЛ является одним из крупных потребителей оценочных услуг в России.

Количество отчетов об оценке, составляемых по заказам организаций группы «ЛУКОЙЛ», превышает тысячу единиц в год.

По нашему мнению, осуществление сделок с учетом стоимости, определяемой независимыми оценщиками, свидетельствует о добросовестности хозяйственных субъектов.

ЛУКОЙЛ рассматривает независимую оценку не только как обязательную процедуру в определенных законодательством случаях, но и как важный инструмент снижения транзакционных рисков организаций группы.

Именно поэтому, в более чем трех четвертых случаев проводимая в ЛУКОЙЛе оценка носит необязательный характер.

Столь масштабное использование в деятельности группы «ЛУКОЙЛ» услуг оценщиков заставило нас выработать корпоративную политику в отношении независимой оценки, основными механизмами которой стали:

- аккредитация оценочных фирм и оценщиков;
- входной контроль качества отчетов;
- экспертиза отчетов в экспертных советах саморегулируемых организаций оценщиков.

АККРЕДИТАЦИЯ – МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ И СНИЖЕНИЯ ИЗДЕРЖЕК

С 2003 года ОАО «ЛУКОЙЛ» проводит аккредитацию оценщиков. На сегодня статус аккредитованных имеет 51 оценочная фирма.

Формирование пула оценщиков, рекомендуемых организациям группы для приглашения к тендерам по отдельным проектам оценки, позволяет на

этапе предварительного отсева определить оценочные фирмы, имеющие соответствующий персонал, опыт и, говоря современной терминологией, «коммитмент» работать с ЛУКОЙЛом.

Нашими надежными партнерами по оценке стали аккредитованные московские оценочные фирмы ЗАО «БДО Юникон», ООО «Нексия Пачоли Консалтинг», ООО «ОТКРЫТИЕ – корпоративные финансы», ООО «КО-ИНВЕСТ», ЗАО «Агентство «Русспромоценка», региональные фирмы ЗАО «ПЦФКО-Орион» из г. Нижнего Новгорода, ООО «РЕАН» из г. Саратова, ООО «Бизнес-Эксперт» из г. Волжского Волгоградской области.

В связи с изменениями законодательства и введением саморегулирования оценочной деятельности проводимая осенью 2008 года аккредитация существенно отличается от предыдущих. Впервые в нашей практике используется трехуровневое ранжирование уровней аккредитации:

- Оценочные фирмы, аккредитованные по третьему уровню, будут привлекаться для оценки наиболее простых, стандартных активов: жилой недвижимости, автотранспорта, офисного оборудования и т.д. Преимущественно на третий уровень будут аккредитованы небольшие региональные оценочные фирмы. Считаем, что сотрудничество с ЛУКОЙЛом открывает оценщикам таких фирм возможность профессионального роста.
- В штате оценочных фирм, аккредитованных по второму уровню, должны работать оценщики, профессиональная квалификация которых достаточна для осуществления оценки любых объектов недвижимости, машин, оборудования, а также товаров, работ и услуг.
- По первому уровню аккредитуются те оценочные фирмы, которые в состоянии обеспечить оценку любой сложности, включая оценку бизнеса.

Очевидно, что ключевое значение при подготовке отчетов имеет профессиональный уровень оцен-

щиков. В компании рассматривался вариант аккредитации исключительно оценщиков, которые согласно статье 4 действующей редакции Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» являются субъектами оценочной деятельности. Однако, несмотря на то что оценочные фирмы по законодательству субъектами оценочной деятельности не являются, было принято решение аккредитовывать именно их, а оценщиков включать в процедуру только как штатных сотрудников организаций. В большом числе случаев ЛУКОЙЛу требуется оценивать крупные комплексные объекты, что индивидуальному оценщику не по силам. Это работа для крупных, слаженных трудовых коллективов, где отдельные сотрудники являются профессионалами по конкретным направлениям – оценка земли, улучшений, технологического оборудования, анализ финансово-хозяйственной деятельности – и дополняют компетенции других оценщиков фирмы. Кроме того, только в устойчивом коллективе оценщиков может быть обеспечена система менеджмента качества.

Ключевым документом, предоставляемым оценочной фирмой при аккредитации в ОАО «ЛУКОЙЛ», является декларация претендента, подписывая которую руководитель проходящей аккредитацию оценочной фирмы обязуется:

- не прибегать к методам недобросовестной конкуренции при участии в тендерах;
- осматривать объекты оценки;
- привлекать к работе по проектам предприятий группы «ЛУКОЙЛ» наиболее квалифицированных оценщиков;
- соблюдать конфиденциальность в отношении получаемой от организаций группы «ЛУКОЙЛ» информации – в частности при работе с инсайдерской информацией;
- обеспечивать внутренний контроль качества отчетов.

Следует отметить, что проводимая ЛУКОЙЛом аккредитация оценочных фирм и оценщиков не подпадает под регулирование антимонопольных органов. Во-первых, ограничения по выбору оценочных фирм компания вводит исключительно для себя. Во-вторых, аккредитация не только не ограничивает конкуренцию на рынке оценочных услуг, но, напротив, ужесточает ее. В частности, ЛУКОЙЛ предъявляет к аккредитуемым оценочным фирмам жесткие требования по количеству работающих оценщиков, минимальной страховой защите гражданской ответственности, наличию системы менеджмента качества.

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА – ВАЖНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

Бороться с ошибками оценщиков извне – малопродуктивно. Наш опыт показывает, что большое ко-

личество ошибок, допускаемых в отчетах об оценке, связано с отсутствием адекватного выходного контроля. Именно поэтому при аккредитации пристальное внимание уделяется системе менеджмента качества в оценочных компаниях.

Новацией для оценочного сообщества является требование ЛУКОЙЛа, чтобы все отчеты об оценке подписывали и, соответственно, несли имущественную ответственность в соответствии с требованиями законодательства как минимум два аккредитованных оценщика – руководитель проекта и контролер. Последний не должен непосредственно участвовать в составлении отчета, а лишь проверять его. Такой контроль одного аккредитованного оценщика, составившего отчет, другим, по сути, является базовой системой менеджмента качества, которой, согласно декларации претендента, намерены следовать проходящие аккредитацию оценочные фирмы.

Требования, предъявляемые ЛУКОЙЛом к оценочным фирмам, претендующим на аккредитацию первого и второго уровня, еще жестче. Они должны иметь систему менеджмента качества. Причем с 2010 года система менеджмента качества оценочных фирм, претендующих на первый уровень аккредитации, должна пройти сертификацию по стандарту ISO 9001.

Что мы понимаем под «системой менеджмента качества»? Это внутренний регламент (политика в области обеспечения качества), в котором изложены процедуры, предпринимаемые для повышения качества оказываемых оценочных услуг, включая:

- многократный внутренний контроль качества отчетов об оценке внутри оценочной фирмы;
- разработку эталонных отчетов об оценке различных видов активов и работ (услуг), которые оценщики должны использовать в качестве шаблонов при составлении своих отчетов об оценке;
- рассылку всем оценщикам фирмы меморандумов о выявлении систематической ошибки;
- проведение с оценщиками занятий, посвященных стандартам оценки и ее методологии.

В любой фирме, проходящей аудит на соответствие системы менеджмента качества стандарту ISO 9001, должен быть назначен заместитель директора по качеству, отвечающий за реализацию политики в области обеспечения качества. При этом в процесс ее реализации должны быть вовлечены все сотрудники фирмы.

Сертификация системы менеджмента качества – не панацея от ошибок оценщиков. Но это инструмент, позволяющий существенно снизить их количество.

ВНУТРЕННЯЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ

Важным механизмом обеспечения качества отчетов является внутренняя экспертиза заказчика в ходе сдачи-приемки отчетов.



Для проведения такой экспертизы в главном управлении казначейства и корпоративного финансирования ОАО «ЛУКОЙЛ» был сформирован отдел оценки, специалисты которого имеют практический опыт работы оценщиками.

Специалисты отдела вместе с ответственным за независимую оценку в организациях группы «ЛУКОЙЛ» выполняют следующие основные функции:

- подготовку заданий на оценку;
- координацию сбора информации для оценки и заверение документов в соответствии с требованиями пункта 11 федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- информационную и методологическую поддержку аккредитованных оценщиков, у которых зачастую возникают вопросы, связанные, оценкой нефтегазовых активов;
- экспертизу отчетов об оценке при сдаче-приемке оценочных услуг.

Цель внутренней экспертизы – помочь оценщикам сделать их отчет об оценке совершеннее.

При экспертизе отчетов об оценке, мы не забываем о том, что в соответствии со статьей 16 Закона *«не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки»*. Основная функция внутренних экспертов – убедиться в достоверности информации, которую использовали в своей работе оценщики, и подтвердить обоснованность сделанных выводов и заключений.

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ ОЦЕНЩИКОВ

В случаях реализации значимых сделок хорошей практикой стало направление отчетов об оценке на экспертизу в экспертные советы СРО. Именно за экспертными советами СРО статьей 24.2 Закона закреплена функция экспертизы отчетов об оценке.

Арбитражная практика предприятий группы «ЛУКОЙЛ» убедительно показала, что выполненная экспертным советом СРО независимая экспертиза отчета об оценке является веским аргументом при рассмотрении спорных ситуаций.

ОАО «ЛУКОЙЛ» активно сотрудничает с экспертными советами крупнейших российских СРО:

- некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- некоммерческого партнерства «Саморегулируемая ассоциация российских магистров оценки»;
- Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Экспертные заключения и консультации экспертных советов СРО важны не только для защиты отчета об оценке в суде, но и для самих оценщиков, непредвзятый взгляд на работу которых объективного эксперта позволяет им критически оценить свой труд.

Надеемся, что опыт ОАО «ЛУКОЙЛ» по организации сотрудничества с оценочными фирмами, оценщиками и саморегулируемыми организациями будет полезен как для потребителей оценочных услуг, так и для оценочного сообщества.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
КАЗНАЧЕЙСТВА И КОРПОРАТИВНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО АККРЕДИТАЦИИ
ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ И ОЦЕНЩИКОВ
ОАО «ЛУКОЙЛ»
С.В. Зенкин