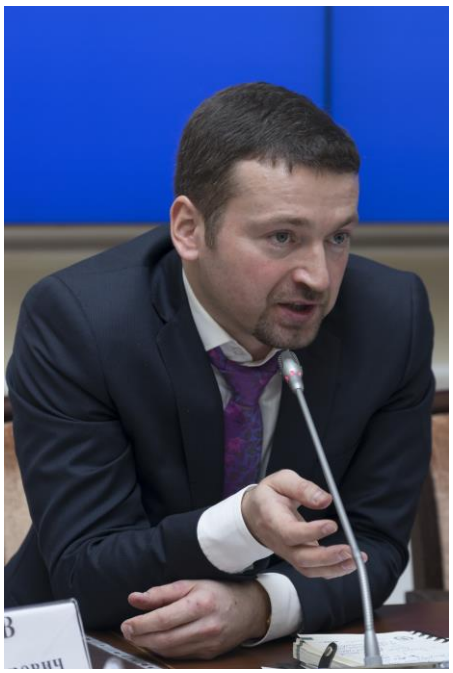
ЭТИКА КАК ОСНОВА ВОЗРОЖДЕНИЯ РЫНКА ОЦЕНКИ

Карцев Павел Валерьевич, к.э.н., MRICS, член Совета РОО, Генеральный директор Valrus Ltd.



Как многие знают, с 1 апреля вступила в действие законодательная норма, что субъектом оценочной деятельности, специалистом-оценщиком и членом СРО может быть только специалист, сдавший квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности. Изначально я поддерживал введение данного экзамена, поскольку в настоящее время в оценочной профессии действительно собралось достаточно много людей с низкой квалификацией, особенно для оценки сложных активов. А, как вы знаете, образование и звание «оценщик» позволяло оценивать все, от квартир до крупнейших предприятий и интеллектуальной собственности. При отсутствии единых профессиональных и образовательных стандартов, а также нежелании саморегулируемых организаций устанавливать дополнительные требования введение хоть какого-то входного ценза было нужно. Это также позволяет решить проблему «мертвых» душ в реестрах некоторых СРО и, соответственно, переформатировать систему саморегулирования, устранив недобросовестные мелкие организации, которые имеют те же права, что и серьезные

профобъединения, и зарабатывающие на положительных экспертизах на «заказные» отчеты.

В конце 1 квартала Минэкономразвития РФ обнародовало результаты сдачи квалификационного экзамена по состоянию на 31 марта 2018 года. Подтвердить свою квалификацию в оценке недвижимости высказали намерение около 9 тыс. оценщиков, в качестве оценщиков движимого имущества — чуть больше 4 тыс. человек, специалистами оценки бизнеса подано около 1,5 тыс. заявок. В результате подтвердили свою квалификацию 67,5% российских оценщиков, в категории оценки движимого имущества успешно сданных экзаменов чуть больше – 69%, на подтверждение квалификации в оценке бизнеса с экзаменом справилось 63,8%.

Для меня результаты вполне ожидаемые. Сейчас уже можно говорить, что будут сдавать экзамен и сдадут его порядка 60% от всех ранее числившихся в реестрах СРО оценщиков. С одной стороны, количественно рынок как бы расчищен, и, казалось бы, стоит ожидать увеличения спроса на услуги и роста цен. Однако, на самом деле, в силу низкого порога сложности экзамена, а также действий ряда организаций по опубличиванию базы вопросов с подробным разбором решений задач, что позволяет не имея глубоких знаний натренироваться на прохождение теста, квалификационный экзамен стал барьером только для самых низкоквалифицированных оценщиков. Основной отсев происходит за счет людей старшего возраста, которые элементарно уже не хотят тратить свои нервы на прохождение данных экзаменов и таким образом либо будут продолжать дальше работать без аттестатов, предоставляя отчеты за подписью других специалистов, либо совсем уйдут на пенсию.

Плюс значительное количество решивших не сдавать экзамен — это работники банков и других организаций и так фактически не осуществляющие деятельность в качестве независимых оценщиков.

Соответственно для основной доли рынка, для большинства оценочных компаний и основных заказчиков ничего принципиально не меняется. Я не вижу сейчас предпосылок для увеличения спроса, дефицита в исполнителях и повышении цен на услуги. В моем понимании, без радикального решения вопроса с «заказными» оценками, демпингом, недобросовестной конкуренцией и другими нарушениями базовых этических принципов оказания оценочных услуг, таких как независимость оценщика от заказчика, отсутствие интереса в объекте оценки, отсутствие какой-либо взаимосвязи между вознаграждением и результатом оценки, рынок не очистится. Проблема должна решаться совместными усилиями государства, в первую очередь правоохранительными органами и саморегулируемыми профессиональными организациями. Пока же у государства до оценщиков не дошли руки, т.к. сначала надо решить более серьезные коррупционные вопросы, а профессиональные организации, в чьих рядах члены с пониженной социальной ответственностью занимают достаточно весомую долю, живут за счет членских взносов, и самостоятельно без серьезных рисков утраты своего статуса не хотят этим заниматься.

Не случайно Международные Стандарты Оценки, стандарты оценки RICS начинаются именно с кодекса этики, принципов независимости, принципов работы при наличии конфликта интересов. Этим вопросам необходимо уделять первостепенное внимание. Но принципы надо не только декларировать, но и соблюдать, в том числе сурово наказывать за их нарушение. Самые важные и проблемные вопросы, - как это контролировать, доказывать несоблюдение, и кто будет судьями в таких вопросах. Есть

разные предложения по их решению. Но единого или хотя бы главенствующего мнения пока не сформировалось.

Ситуация в профессии на данный момент достаточно печальна. Вопросы этики заняли целую секцию на проведенной в апреле Конференции RICS в РАНХиГС. Например, специалисты нашей компании имеют огромный опыт оценки крупных коммерческих объектов, в том числе торговых комплексов, хорошо понимают принципы функционирования подобной недвижимости, порядок формирования арендных доходов с учетом особенностей концепции и расположения объекта, направлений деятельности и выручки арендаторов, структуры площадей внутри комплекса. За консультациями к нам обращаются специалисты даже из ведущих международных компаний. Оценка подобных объектов – это серьезная и дорогостоящая работа. Сотрудники компании Valrus свободно владеют несколькими языками, мы можем проводить оценки достаточно уникальных предприятий, проводя исследования, напрямую используя данные зарубежных источников, изучая финансовую отчетность и иные документы на английском и немецком языках, находя и анализируя данные по сделкам и прочим параметрам. Тем не менее зачастую заказчики выбирают подрядчиков, которые на трех аналогах из встроенно-пристроенных помещений с корректировками по известным экспертным сборникам быстро и недорого посчитают и напишут в отчете требуемую цифру, либо проведут оценку бизнеса проиндексировав по инфляции финансовые показатели предприятия.

Со своей стороны, как оценщик и руководитель оценочной компании, я начинаю наблюдать тенденции к объединению среди добросовестных оценщиков, среди крупных СРО. Это первый шаг в данном направлении. Общие проблемы заставляют сплачиваться. Из предлагаемых вариантов борьбы с недобросовестными оценщиками – и максимальное придание

подобных случаев огласке, и создание некоего единого центра по разрешению этических вопросов в профессиональной и предпринимательской сфере. Но все же вопросов пока все же больше, чем ответов.

Пассивное поведение профессионального сообщества, его деградация в этическом плане приводит к тому, что все больший объем рынка уходит из внешней, независимой оценки во внутреннюю. Мы наблюдает это в оценке для кредитования, в кадастровой оценке, на очереди оценка жилья для ипотеки. Крупные государственные заказчики тоже имеют большие подразделения, работающие с оценщиками, и в большинстве случаев внешние оценщики лишь исполняют их предписания и выдают отчет якобы независимого оценщика, который им нужен лишь для выполнения законодательных требований и переноса ответственности за принимаемые решения.

Положительной тенденцией становится рост спроса на оценки для целей разрешения споров о стоимости, рост объема оценок для судебных целей, судебных оценочных экспертиз. Также, на мой взгляд, увеличилось количество заказов для оценок по сделкам, как продажи активов и бизнесов, так и для их приобретения госкорпорациями. Я полагаю, что именно сегмент оценки для судопроизводства станет основным в ближайшее время, поскольку основной потребностью клиентов станет спор с внутренними оценщиками банков, госкорпораций и государственными асессорами. Из судебных оценок можно отдельно выделить оценки и экспертизы в рамках дел по оспариванию кадастровой стоимости.

Однако и тут в судебных оценках можно наблюдать те же проблемы. Суды часто назначают «экспертов» существенно более низкой квалификации,

которые указывают в официальном счете за экспертизу минимальный тариф, при этом в нарушение этики данные лица уже за рамками процесса берут очень большие деньги с интересантов за «правильный» результат. А на поверхности получается, что услуги, оказываемые нашей компанией и другими профессиональными оценщиками, как будто слишком дорогие, и мы выглядим менее конкурентоспособно, хотя на самом деле все обстоит ровно наоборот. А суд, особенно в вопросах оспаривания кадастровой стоимости, где на другой стороне государство с зачастую менее компетентными оппонентами и чиновниками, для которых главное не интересы бюджета, а сохранить свое место, подобное коррупционное поведение экспертов устраивает, поскольку в этом случае занимающий про-активную позицию истец не оспаривает результаты, процесс закрывается быстрее и бесконфликтно.

Большой проблемой в судебных экспертизах стало и то, что многие «оценщики» используют для проведения своих операций несколько компаний. Нередки случаи, когда от одной компании делается отчет, с которым истец заходит в суд, обосновывая свои требования, а другую компанию из той же группы предлагают в качестве судебного эксперта. Мы наблюдаем подобную ситуацию в Московском регионе и предполагаем, что аналогичные вещи происходят на других субъектах. Зачастую доказать аффилированность таких компаний крайне сложно. Пока самым действенным способ противодействия подобной недобросовестной практике работы может являться опубличивание подобной информации, проведение разъяснительной работы с заказчиками. В будущем я практически уверен, что данной деятельностью рано или поздно заинтересуются и специальные ведомства, поскольку объемы денежных средств в данной сфере весьма значительны и вряд ли останутся без внимания. Можно просто взять крупнейшие оспоренные объекты в Москве, например, имеющие стоимость

более 2-3 млрд. рублей и детально рассмотреть каждую оценку и судебную экспертизу, - найдется много интересного.

01.06.2018г.