Пять причин регресса оценочной деятельности в России

Введение института саморегулирования в оценочном бизнесе так и не решило проблему демпинга, которая становится сейчас серьезным препятствием для освоения перспективных сегментов оценки. О демпинге и качестве оценочных услуг журналу «ЭС» рассказал руководитель оценочного интернет-портала «Империя консалтинга», генеральный директор ООО «Аксерли» Виктор Валентинович Уманский.

Сегодня оценка в Российской Федерации, по моему мнению, вошла в фазу глубокой депрессии. Навязанное оценщикам саморегулирование оценочной деятельности осуществляется уже три года, и за это время не произошло никаких изменений — не повысилось качество услуг оценщиков, не вырос уровень их достатка.

Проблем в российской оценке так много, что выделить основные трудно. Если все же попытаться, то можно назвать следующие:
- низкое качество услуг по оценке;
- экспертиза отчетов об оценке;
- низкая стоимость оценки;
- отсутствие саморегулирования как такового;
- управление оценочной деятельностью непрофессионалами-оценщиками.

Наверное, это и есть те пять причин, которые сегодня не дают оценочной деятельности развиваться в деловом сообществе России. Давайте кратко рассмотрим каждую в отдельности.

Прежде всего разберемся, что подразумевается под низким качеством услуг по оценке. В подавляющем большинстве случаев — несоответствие отчета об оценке законодательству. Однако товарная ценность такого отчета состоит в определении рыночной стоимости объекта оценки. Задумайтесь, какой отчет об оценке нужен потребителю: тот, что полностью соответствует всем формальным требованиям законодательства, или тот, в котором указана определенная оценщиком стоимость, соответствующая рынку? Большинство ответит: потребителю нужен отчет, соответствующий законодательству, в котором указана «правильная» стоимость. Мы понимаем, что услуга оценщика в первую очередь заключается в определении стоимости. Как раз в этом и кроется проблема.

Оценщиков учат, что отчет должен соответствовать законодательству. Следовательно, исполнитель отчета на подсознательном уровне понимает, что главное для него — не максимально объективное определение стоимости объекта оценки, а соответствие отчета законодательству. Это, как мне кажется, в конечном итоге может привести к большим проблемам вплоть до исчезновения самой профессии оценщика, потому что никому не нужен сапожник, который не шьет сапог. Один из лидеров оценочной деятельности высказал «революционную» идею о том, что отчет об оценке должен быть составлен «на двух листах». Если она получит законодательное оформление, всем станет ясно, что основная причина низкого качества услуг кроется именно в неумении грамотно определять стоимость объекта оценки.

Вторая проблема — экспертиза отчетов об оценке — вытекает из первой, поскольку подобную экспертизу производят такие же оценщики, как и те, что составляли отчет об оценке. Их выбирают из числа оценщиков простым голосованием, а не в связи с их глубокими знаниями и опытом. Многие экспертные заключения, с которыми мне зачастую приходится сталкиваться, иначе как филькиной грамотой не назовешь. Не говоря о том, что экспертизу отчетов об оценке многие используют в своих коммерческих или иных интересах.

Главная проблема экспертизы в оценке — это безграмотность самих экспертов в сочетании с гордыней и ощущением власти, которое возникает, когда оценщик рассматривает себя в качестве последней инстанции. Законодательное введение экспертизы в России автоматически сделало оценщиков плебеями профессии, что, возможно (как бы парадоксально это ни звучало), в конечном итоге положительно скажется на самой профессии. Почему? Потому что се-

годня в России слишком много оценщиков, «хлеба насущного» на всех не хватает. Отсюда и так называемый демпинг, о котором я скажу несколько слов чуть ниже. Через некоторое время (при условии повышения профессионализма экспертов в оценке) именно эксперты станут «настоящими оценщиками». И будет их не 15 000, как сегодня, а около 1000. Прочие или уйдут из профессии, или будут помощниками оставшихся.

Низкая стоимость услуг по оценке обусловлена ограниченностью рынка подобных услуг и многочисленностью специалистов в этой области. Соответственно, рассчитывать на улучшение, то есть повышение общего уровня стоимости услуг по оценке, сегодня не приходится. Еще в 2009 году «Империя консалтинга» проводила исследования рынка государственных и муниципальных тендеров. Средняя скидка на услуги по оценке относительно первоначальной цены составляла тогда более 70%.

Сегодня, когда мы все дальше уходим от кризиса, стоимость услуг по оценке не растет. Ситуация только усугубляется, и это касается как регионов, так и Москвы. Причем во многих регионах стоимость оценки настолько низка, что это вызывает улыбку, грустную или ироничную. Исследования, которые сегодня проводит Оксана Тевелева (так называемый кикиторинг), подтверждают наш вывод двухлетней давности.

Теперь самое время поговорить об отсутствии саморегулирования как такового. Оценщики оказались не готовы к саморегулированию как демократичной форме организации сообщества. Нельзя в феодальном обществе насильно «построить коммунизм». Сегодня саморегулирование заключается в сборе членских взносов, экспертизе отчетов саморегулируемыми организациями и оказании давления со стороны тех же саморегулируемых организаций на своих членов. Речь не идет о защите интересов членов СРО, представлении их интересов в процессе взаимодействия с государственными и муниципальными заказчиками услуг по оценке, информировании и повышении их квалификации. Нередко сотрудники исполнительных дирекций СРО оценщиков в рамках «феодальных взаимоотношений» в оценочном сообществе слишком много себе позволяют. Девиз исполнительных дирекций СРО оценщиков: «Вы платите членские взносы за возможность заниматься профессией». И основная масса оценщиков России искренне в это верит.

Низкая стоимость услуг по оценке обусловлена ограниченностью рынка подобных услуг и многочисленностью специалистов в этой области.

Люди боятся исполнительной дирекции СРО — как бы не наказали, как бы не исключили. Налицо конфликт интересов: противостояние СРО в лице исполнительной дирекции и ее рядовых членов.

Наличие последней проблемы — управления оценочной деятельностью непрофессионалами-оценщиками — обусловлено всеми вышеупомянутыми проблемами. Оценщики (в том числе руководство СРО оценщиков) понимают, что качество услуг по оценке в большинстве случаев находится на уровне «ниже плинтуса», что их нельзя назвать богатыми людьми, способными лоббировать свои интересы в государстве, что оценочное сообщество не является сплоченным, а интересы его членов (как и сообщества в целом) не защищены.

Переход на саморегулирование, как я уже упоминал, был навязан оценщикам и руководителями оценочных тогда еще не саморегулируемых организаций. Несмотря на то что оценщики уже давно работают в условиях саморегулирования, все законодательные нововведения спускаются сверху. Эти нововведения, по мнению оценочного сообщества, «уводят нас непонятно куда».

ПЭС 11075/03.06.2011