

## Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности: потребительский и образовательный аспект



**А. В. Зумберг,**  
методолог,  
Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»



**М. О. Ильин,**  
исполнительный директор,  
Ассоциация «СРОО «Экспертный совет»

Год назад, в конце лета 2017 г., стартовал прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности. С 01.04.2018 г. все Оценщики для оказания профессиональных услуг обязаны иметь квалификационный аттестат соответствующего направления (недвижимость, движимое имущество, бизнес). Потребители ожидали от экзамена повышения качества оценочных услуг, чиновники обещали сделать профессию «Оценщик» элитной [1]. Настало время подвести промежуточные итоги – что планировалось и что получилось по факту.

### 1. Непростая отрасль

Любые изменения следует анализировать в привязке к конкретной отрасли, к конкретному сообществу профессионалов и предпринимателей. Сфера оценочной деятельности имеет специфику, которая заслуживает быть описанной, пускай даже укрупненными мазками.

Авторами не ставится под сомнение необходимость повышения качества любых товаров, работ и услуг на благо Потребителя. Однако применительно к сфере оценочной деятельности наблюдается занимательный дуализм.

- С одной стороны, фиксируются множественные сигналы потребителей о необходимости повышения качества оценочных услуг. Например, это прослеживается в количестве судебных дел, в рамках которых в т.ч. ставятся под сомнение результаты, полученные в отчетах об оценке.
- С другой стороны, сложившиеся на рынке правила делового оборота таковы, что сами потребители не заинтересованы в получении услуги высокого качества. Большинство из них оценку стоимости рассматривают как «ритуальные танцы» и выбирают того «Оценщика» кто максимально дешево оформит в отчете их (заказчика) видение картины мира.

Кроме того, прослеживаются признаки ухода Государства от рыночной экономики (в которой результаты профессиональной деятельности Оценщика важны) в сторону плановой (командной) системы построения отношений (в которой Оценщик является ненужным элементом).

Значительную неопределенность вносит система управления сферой оценочной деятельности. По заложенной законодателем идее профессиональное оценочное сообщество должно самоочищаться через модель саморегулирования – полномочия по разработке стандартов деятельности и контроль за их выполнением были переданы в руки самих представителей профессионального оценочного сообщества, объединившихся в саморегулируемые организации оценщиков (СРОО). На практике, на июль 2018 г. на рынке присутствует 16 СРОО, ряд из которых имеют все признаки «коммерческих» (основной акцент деятельности – получение прибыли конкретными интересантами – руководством).

Уже много лет в связи с внутрикorporативным конфликтом неработоспособно национальное объединение СРОО, что негативно сказывается на диалоге профессионального оценочного сообщества с Государством и Обществом в целом – нет единого перегово-

ворщика, который бы представлял и защищал общие интересы отрасли.

При этом следует понимать, что недостаточная эффективность саморегулирования в рассматриваемой сфере деятельности имеет не только внутриотраслевые, но и внешние причины. Например, наряду с продолжающимся декларированием приверженности модели саморегулирования Государство демонстрирует возврат к госрегулированию отраслей – у профессиональных и предпринимательских сообществ последовательно изымается инструментарий (или изначально не выдается), необходимый для эффективно-го самоуправления.

Отдельного упоминания заслуживает тот факт, что сфера оценочной деятельности не имеет устоявшегося куратора ни в исполнительной (государственном уполномоченном органе), ни в законодательной ветвях власти. Например, в Минэкономразвития России за последние годы сменилось 5 пять (!) заместителей Министра, курирующих оценочную деятельность; в Государственной Думе законодательные инициативы в сфере оценочной деятельности рассматриваются сразу несколькими, часто конкурирующими между собой, Комитетами, что не добавляет слаженности в законодательное регулирование и исполнении законодательных новелл.

## **2. Результаты экзамена для потребителя оценочных услуг**

**1.** Признаки того, что экзамен привел к сколько-нибудь заметному повышению качества оценочных услуг, отсутствуют.

Форма и содержание экзамена таковы (см. раздел 3), что многие опытные и высококвалифицированные Оценщики не смогли его сдать или даже сознательно отказались сдавать (в т.ч. авторы тех учебников, из которых брались экзаменационные задачи). При этом вчерашние студенты, имеющие развитые навыки тестирования, показывают высокие результаты. Аналогия – заставить академиков сдать единый государственный экзамен (ЕГЭ).

Содержание значительной части экзаменационных заданий носит искусственный характер – не имеет отношения к реальной оценочной практике.

**2.** Снизилась доступность оценочных услуг для потребителей.

Количество Оценщиков значительно сократилось – сейчас квалификационные атте-

сты получили / получают от 1/4 до 1/3 оценщиков от списочного состава членов СРОО на лето 2017 г. В некоторых регионах стала физически ощущаться нехватка аттестованных специалистов. Например, массово фиксируются случаи, когда Оценщиков из соседних регионов просят принять участие в конкурсе, чтобы он банально состоялся.

Значительное сокращение количества оценщиков приводит к неминуемому росту цен на их услуги. Справедливости ради отметим, что рост цен меньше снижения численности и в большинстве регионах / сегментах рынка пока слабо заметен.

**3.** Активно развивается торговля подписями Оценщиков, имеющих квалификационный аттестат (новый «подвид стоимости» – стоимость права подписи отчетов об оценке).

Некоторыми оценщиками проводятся массовые рассылки с предложениями заключения договоров по совместительству для формального подписания отчетов, выполненных неаттестованными коллегами. Очевидно, что такая картина негативно отражается на качестве услуг.

**4.** В судебных спорах и профессиональных дискуссиях все чаще в попытке обосновать одну из позиций идет апелляция к ущербной базе вопросов и задач экзамена (ошибочным, дискуссионным вопросам и задачам).

**5.** На фоне описанного выше следует отметить и факторы, вселяющие ограниченный оптимизм:

- ожидается сокращение количества СРОО, получены первые пока еще неофициальные сигналы, что некоторые «коммерческие» СРОО уходят с рынка;
- сокращение как количества Оценщиков, так и СРОО, в теории, должно упростить процессы объединения профессионального оценочного сообщества, в т.ч. возрождения национального объединения СРОО.

## **3. Побочные явления**

Любое «лечение» отрасли имеет побочные явления. Применительно к квалификационному экзамену Оценщиков побочные явления представляют даже больший интерес, чем результаты.

**1.** Чиновники в лице Минэкономразвития в очередной раз продемонстрировали недостаточную компетентность в регулировании оценочной деятельности. Так было с единым квалификационным экзаменом экспер-

тов СРОО (активная фаза в 2013–2014 гг.), так повторилось сейчас.

Базу вопросов объявили закрытой. При этом достаточный уровень качества вопросов и ответов, а также организации и проведения самого экзамена обеспечить не удалось:

- база вопросов характеризуется наличием большого количества откровенно ошибочных и дискуссионных вопросов. Оценщики шутят, что для сдачи экзамена нужно «знать правильные ответы на неправильные вопросы» (эта тема заслуживает нескольких отдельных материалов);
- прием экзамена начался с задержкой на 8 месяцев, когда некоторые Оценщики уже потеряли право заниматься оценочной деятельностью;
- в заведомо неконкурентное положение были поставлены Оценщики из регионов, которых вынудили нести дополнительные финансовые и временные издержки на сдачу экзамена в Москве (постоянные пункты приема экзамена в регионах так и не были организованы, а долгосрочный график проведения в регионах – отсутствует);
- процедура апелляции превращена в полный фарс – в состав Апелляционной комиссии входят люди, не имеющих достаточной квалификации, а сама процедура не допускает личного участия Оценщика, не предполагает внятного обоснования решения апелляционной комиссии;
- была продемонстрирована полная неспособность Минэкономразвития к диалогу – обращения и предложения Оценщиков и их объединений на тему нормализации ситуации с экзаменом оставались либо вообще без ответа, либо ответ был формальным.

**2.** Произошло не имеющее аналогов стихийное объединение Оценщиков для противостояния экзаменационному произволу. Данное явление подробно описано в [2], приведем лишь несколько актуальных чисел.

- Оценщики инициативно сформировали Народную базу вопросов квалификационного экзамена оценщиков – вопросы восстанавливаются по памяти теми, кто принял участие в экзамене. Даже по самым консервативным оценкам, Народная база содержит 95%+ тех вопросов и

задач, которые фактически встречаются на экзамене. Для ее формирования данные прислали около 1 000 оценщиков со всей России, а данными самой базы воспользовалось свыше 10 000 оценщиков!

- Создано несколько сотен бесплатных методических материалов – теоретических методичек, решебников, видеокурсов и пр.
- Создано около 10 различных систем пробного тестирования, большинство из них бесплатны и открыты для всех желающих.
- Внутри профессионального оценочного сообщества значительно повысился уровень доверия, которое имеет фундаментальное значение для развития Общества [3].

Обратим внимание, что это объединение, к сожалению, происходит не под флагом «за», а под флагом «против» – объединяются озлобленные Оценщики против глупости экзамена. Почему озлобленные? Потому что они суммарно потеряли несколько сот миллионов рублей, сотни тысяч часов времени, а некоторые – источник дохода.

**3.** Получен бесценный статистический и аналитический материал по результатам подготовки и сдачи экзамена, который может быть интересен как потребителям услуг по оценке, так и тем, кто занимается учебно-методическим обеспечением оценочной деятельности. Об этом поговорим более подробно в следующем разделе.

#### **4. Занимательная статистика для сферы образования**

Первая неделя приема экзаменов (конец августа 2017) показала, что без специальной подготовки вероятность его сдачи невысока даже у высококлассных специалистов. И не только по причине необходимости «знать правильные ответы на неправильные вопросы» (см. выше), но и по ряду объективных причин. Был запущен маховик сбора статистических данных, которые впоследствии обширно используются при подготовке и проведении образовательных мероприятий по тематике экзамена.

С января 2018 года на портале **#оценщиквместе** [4] функционирует открытый для всех желающих модуль тестирования, осно-

ванный на Народной базе вопросов и эмулирующий процедуру сдачи экзамена. На текущий момент модулем воспользовались около 10.000 Оценщиков, которые выполнили более 210.000 тестов. Указанные величины позволяют говорить о репрезентативности данных.

Наряду с основной задачей – подготовкой к экзамену в условиях, максимально приближенных к реальным, – модуль тестов формирует обширную статистику. Например, по каждому из вопросов / задач ведется подсчет неправильных ответов, что позволяет выявить наиболее проблемные темы квалификационного экзамена. В отличие от статистики семинаров и вебинаров, направленных исключительно на решение задач, данный модуль позволяет помимо задач проанализировать результаты ответов на теоретические вопросы экзамена. Рассмотрим некоторые результаты обработки статистики.

**1.** Как отмечалось выше, внимание специалиста даже высокой квалификации можно сбить массовой атакой однотипных вопросов, имеющих незначительные отличия «на внимательность» (является / не является, может / должен и т.д.). К этой группе относятся до 1/3 всех ошибок.

**2.** Значительная часть ошибок допускается по вопросам на знание Гражданского Кодекса. Примеры вопросов-лидеров по количеству ошибок: «Влечет ли в соответствии с Гражданским Кодексом РФ замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?», «Могут ли ... вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества?», «Какой минимальный размер уставного фонда государственного унитарного предприятия в России?» Отметим, что даже практикующие юристы по памяти затрудняются ответить на многие вопросы этой группы, поскольку отсутствует необходимость держать в голове все многообразие Гражданского Кодекса, когда под рукой есть справочно-правовые системы.

**К 1 и 2 группе можно отнести и вопросы, в которых предлагается выбрать правильную формулировку, при этом предложенные варианты ответов достаточно обширны и различаются на 1–2 слова.**

**Суммарно на 1 и 2 группу приходится до половины всех ошибок.**

**3.** Затруднения вызывают вопросы по искусственному федеральному стандарту оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)». Почему стандарт назван искусственным? Потому что его применение является исключением – три опрошенных саморегулируемых организации оценщиков дали информацию, что в предоставленной их членами отчетности за прошедший год нет ни одного отчета, выполненного в соответствии с данным документом.

**4.** Теперь к практической части модуля – задачам. Значительное количество ошибок наблюдается в тех задачах, которые оторваны от реальной оценочной практики. Например:

- по направлению «Движимое имущество» – это задачи на доходный подход к оценке или задачи на реимпорт оборудования;
- по направлению «Оценка недвижимости» – задачи, где один из ценообразующих параметров искусственно включает влияние других или наоборот не нужно учитывать определенные значения (например, «определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения»), или задачи, в которых величина параметра определяется от «нестандартной» базы (например, «прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания»);
- по направлению «Оценка бизнеса» – задачи на многочисленные последовательные переводы «реальные» → «номинальные» или «рычаговые» → «безрычаговые» значения.

**5.** Несколько слов о методологических ошибках, которые тоже имеют место быть. В основном это ошибки:

- дисконтирования денежных потоков по переменной (плавающей) ставке (достаточно редкое явление, которое относится к оценке отдельных бизнесов или инвестиционных проектов);
- определения относительных корректировок;
- определения величины внешнего износа.

Сопоставимые результаты дали и личные наблюдения авторов статьи, которые за период с сентября 2017 года по март 2018 года

в рамках деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» провели около тридцати семинаров, вебинаров и других мероприятий по проблематике квалификационного экзамена в различных городах России, подготовлено несколько видеокурсов (например, [5]).

Весьма показательной является статистика решения задач из цикла вебинаров «Углубленный курс по подготовке к сдаче квалификационного экзамена», в котором приняли участие более ста человек из многих регионов России. За весь курс было решено чуть менее трехсот задач, при этом процент правильных ответов в целом составил 80,42% (медиана 82,97%). Средний процент правильных ответов непосредственно на вебинарах составил 74,29% (медиана 75,82%), в то время как домашние задания правильно решали 85,20% (медиана 87,50%). Видно, что при повторном решении задач, пусть и с измененными данными, ошибок допускали меньше. Были задачи, на которые участники вебинаров либо давали большинство неправильных ответов, либо не отвечали вовсе (количество решающих было значительно ниже среднего значения), но таких задач было весьма мало. Зачастую это были задачи, в которых «рядовому» оценщику сложно было найти логику, или условие задачи было сложно для восприятия.

По результатам семинаров его участникам предлагалось пройти «закрепляющий тест», состоящий из 29 задач (без теоретических вопросов). На текущий момент времени его прошли 500+ раз со следующими результатами: среднее количество правильных ответов – 75,59% (медиана 75,55%). При этом необходимо учесть, что тест состоит из задач, «изъезженных вдоль и поперек», у которых периодически изменяются только числовые значения.

Явно прослеживается «фишка экзамена», связанная с большой долей вопросов и задач на внимательность.

По какой причине составители вопросов сделали серьезный акцент на внимательность/невнимательность – не совсем понятно. С одной стороны, невнимательность – это плохо, но с другой стороны, мы имеем дело с экзаменом – большой психоэмоциональной нагрузкой, производной от которой является все та же невнимательность. Таким образом, экзаменационная невнимательность состоит из двух составляющих: а) невнимательности «природной», которая обусловлена изби-

рательностью нашего мозга при прочтении условия задачи, когда, например, числовая информация в виде цифр улавливается адекватно, а числовая информация, представленная прописью, игнорируется, и б) невнимательности, являющейся производной от психоэмоциональной нагрузки, а проще говоря, от волнения. Некоторые элементарные с оценочной точки зрения задачи решаются очень и очень плохо. Например, в задаче, где даны затраты на воспроизводство и три износа, а определить надо накопленный износ, около трети от общего количества решающих определяют рыночную стоимость. В оценочной практике при подобных исходных данных оценщик крайне редко определяет величину накопленного износа, и почти всегда определяет стоимость. Вот и здесь, увидев четыре известные величины, он автоматически считает рыночную стоимость вместо требуемого износа. Ошибка ли это? Да. Но насколько эта ошибка говорит о низкой квалификации оценщика?

Если говорить о статистике неправильных ответов из-за невнимательности, то изначально, по результатам первых семинаров осени 2017 г. и отзывов в социальных сетях о сдаче экзаменов, сложилось впечатление, что из-за невнимательности совершается от 20% до 30% от общего количества ошибок, а все остальные ошибки либо методологические, либо арифметические, либо технические (как по виде экзаменатора, так и по вине сдающего). В начале 2018 г., когда автором на мероприятиях по подготовке к экзамену начали использоваться онлайн-тесты с возможностью просмотра статистики, стало очевидно, что процент ошибок, допущенных по невнимательности, чаще всего находится в диапазоне от 50% до 100% от всех ошибок. В отдельных задачах все ошибки, допущенные во время решения, были только из-за невнимательности, хотя такие случаи и единичны.

Является ли проверкой квалификации оценщика заучивание наизусть всего пула законодательных актов в области оценочной деятельности? А с учетом еще нескольких кодексов и законов, отдельные статьи которых необходимо знать с точностью до запятой? Можно ли проверить квалификацию оценщика по результатам игры слов «может/должен» в теоретических вопросах экзамена? Оценщик, в первую очередь, – это «анализатор», а не «ячейка памяти».

И еще один статистический факт, который хотелось бы отметить: в более простых задачах процент ошибок бывал больше, чем в сложных. Вероятно, это тоже можно объяснить особенностями человеческой психологии: к простым задачам человек относится более пренебрежительно (неуважительно), чем к сложным.

Полученные статистические и аналитические данные, теоретически, способны привести к заметному повышению качества образовательных услуг в сфере оценочной деятельности. При наличии соответствующего запроса от потребителей данных услуг.

### **Заключение**

Профессиональное оценочное сообщество переживает серьезную встряску, положительные результаты которой пока слабо различимы.

В мероприятиях, направленных на повышение качества услуг по оценке, активное участие должны принимать не столько чиновники, сколько сами представители профессионального оценочного сообщества и потребители соответствующих услуг. В противном случае снова и снова будет актуальна фраза В.С. Черномырдина: «Хотели как лучше, а получилось как всегда».

### **Список источников**

1. Николай Подгузов: профессия оценщика в РФ должна стать элитной и высокооплачиваемой [Электронный ресурс] // Информационное агентство России «ТАСС». URL: <http://tass.ru/pmef-2017/articles/4310822>.
2. Ильин М.О. О формировании профессионального сообщества на примере ведомственного квалификационного экзамена Оценщиков [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <https://srosovet.ru/press/news/131117-2/>.
3. Фукуяма Ф. Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию: Пер. с англ. / Ф. Фукуяма. — М.: ООО «Издательство АСТ»: ЗАО НПП «Ермак», 2004.
4. Вики-портал #оценщикивместе [Электронный ресурс] // URL: <http://kvalexam.ru>.
5. Онлайн А.В. Зумберга курс по квалификационному экзамену «Оценка недвижимости» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт ООО «Экспертный совет». URL: <http://expertsovet.com/onlinekurs.php>

.....