**С 81 Стоимость собственности: оценка и управление: материалы Девятой Международной научно-методической конференции [23 ноября 2017г.]: сб./ сост. И.В, Косорукова. – М.: Университет «Синергия», 2017.-328с.**

# Методическое обеспечение оценочной деятельности и практика проведения квалификационного экзамена оценщиков

**Косорукова И.В**.

д.э.н., профессор, заведующий кафедрой оценочной деятельности и корпоративных финансов, директор Центра профессиональной переподготовки Университета «Синергия».
Россия, г. Москва,
cppmfpa@yandex.ru
8-495-280-78-21.

***Аннотация.*** Накопившиеся системные проблемы в оценочной отрасли привели к серьезному кризису саморегулирования оценочной деятельности, отсутствия взаимопонимания между регулирующим органом и оценочным сообществом. При этом критерием качества принятия последних решений в оценочном законодательстве может служить квалификационный экзамен в области оценочной деятельности. В статье анализируются причины и возможные последствия принятых непродуманных изменений в законодательстве и роль методического обеспечения в этой проблеме.

***Ключевые слова:*** оценочная деятельность, методическое обеспечение, оценщик, квалификационный экзамен оценщиков.

Ситуация в оценочной профессии вошла в серьезную зону неопределенности для большинства оценщиков. Последние изменения в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – ФЗ № 135)[1], которые с крайне низким качеством ратифицируются уполномоченным органом, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности[2], создают серьезные опасения в отношении возможности продолжать профессиональную деятельность после 1 апреля 2018 года.

Что же привело отрасль в такое состояние? Какова роль квалификационного экзамена в области оценочной деятельности в развитии профессии? И какова роль методического обеспечения профессии в деятельности оценщиков и в проведении экзамена?

---

[1] Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 3.07.2016, с изм. от 5.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс

[2] Постановление Правительства РФ от 5 июня 2008 г. N 437 "О Министерстве экономического развития Российской Федерации" (с изм. и доп.) // СПС КонсультантПлюс

Постараемся ответить на поставленные вопросы и разобраться в создавшейся ситуации.

Сначала разберемся с понятием «методическое обеспечение». Несколько перефразировав это определение, которое используется в образовательной деятельности и преломив его в отношении оценочной профессии получается, что:

- с точки зрения содержания, методическое обеспечение – это необходимая информация, разнообразные методические средства, оснащающие и способствующие более эффективной реализации профессиональных задач;
- как вид деятельности, методическое обеспечение - это процесс, направленный на создание разнообразных видов методической продукции, на оказание методической помощи профессиональному сообществу, на выявление, изучение, обобщение, формирование и распространение положительного профессионального опыта.

Методически обеспечить какой-либо вид деятельности – это означает: вовремя прийти на помощь реализатору этой деятельности, методически грамотно устранить затруднения, предоставить обоснованные ответы на возникающие вопросы, связанные с организацией и осуществлением профессиональной деятельности[3]

**Кто же сегодня занимается методическим обеспечением профессии?**

Согласно ФЗ № 135 ответственность за разработку федеральных стандартов оценки и других стандартов и правил с момента перехода на саморегулирование лежала на Национальном совете по оценочной деятельности[4]. Однако, как мы все хорошо знаем, этот орган перестал быть легитимным из-за невозможности договориться членами этого органа. Функции были переданы Совету по оценочной деятельности, при котором было создано ряд рабочих органов для решения текущих задач. Однако и Совет по оценочной деятельности по факту не функционирует уже более года, деятельность рабочих органов не востребована.

В результате через 8 лет после начала саморегулирования, благодаря усилиям Минэкономразвития России, приняты федеральные стандарты оценки (далее - ФСО) по направлениям оценочной деятельности, сформировано несколько методик оценки для конкретных случаев и объектов оценки.

Отдельные научные разработки осуществляют научные кадры образовательных учреждениях высшего образования.

---

[3] Виды методической продукции http://gigabaza.ru/doc/312.html

[4] Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности: Правовые, теоретические и математические основы. М.: изд. 3-е: Учебник, МФПУ «Синергия», 2012. – 336 с.

А что же саморегулируемые организации оценщиков (далее - СРОО)? Были ли выпущены какие-либо комментарии или методические рекомендации по применению ФСО и разрешению спорных вопросов в их применении со стороны СРОО? Имеются ли у всех СРОО свои стандарты и правила? Дают ли они возможность улучшить качество отчетов об оценке? К сожалению, на большую часть вопросов ответ отрицательный. Частично положительным они являются для очень узкого круга СРОО.

А между тем, согласно ст. 22.1. ФЗ № 135 к функциям СРОО относятся:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ***организация информационного и методического обеспечения своих членов!***

Протоколом заседания Совета по оценочной деятельности от 06.10.2015 № 74-НП были утверждены, и на основании Положения начали свою деятельность рабочие органы (далее - РО) Совета:

- РО по стратегии развития оценочной деятельности;
- РО по защите прав и законных интересов оценщиков и СРОО;
- РО, по кадастровой оценке;
- *РО по квалификации и контролю качества*;
- РО по методическому обеспечению и экспертизе;
- РО по электронному документообороту.

Рабочие органы действовали в соответствии с регламентом, в том числе, в части введения экзамена и порядка его проведения. В РО по квалификации и контролю качества было создано две комиссии: Комиссия по квалификации и контролю качества.

Решения рабочего органа были оформлены протоколами и направлены Совету в виде выписок из протокола заседания. На заседаниях рабочих органов и комиссий по направлениям присутствовали представители Министерства экономического развития Российской Федерации (*Положение о рабочих органах совета по оценочной деятельности (Приложение 2, Приказа Минэкономразвития России от 5 ноября 2014 г. № 700 г.*).

В план работы на 2016 год комиссии по квалификации были включены следующие пункты (конец 2015 года):

- подготовка предложений в дорожную карту по оценочной деятельности по п. 22 и 23 (требования к уровню образования оценщика и изменения в ФСО 6);
- актуализация вопросов единого квалификационного экзамена экспертов;
- разработка требований к образовательным программам оценщиков;

– разработка изменений в профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности»[5];
– анализ основных образовательных программ вузов по подготовке оценщиков и др.

Статья 21 ФЗ № 135 указывает, что профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации. При этом каких-либо официальных требований к программам подготовки оценщиков ни со стороны Министерства образования, ни со стороны уполномоченного органа, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности (Минэкономразвития России), нет.

Но требования к организации профессионального обучения сформулированы в ст. 73 Федерального закона от 29.12.2012 № 273 «Об образовании», которые указывают о необходимости учета при реализации программы профессионального обучения профессиональных стандартов. Как известно, такие стандарты имеются в оценочной деятельности[6]. Однако требования к уровню образования оценщика в ФЗ № 135 и Приказе Минтруда России от 4 августа 2015 г. 539н отличаются. Есть и проблемы с профессиональными компетенциями специалиста на этапе входа в профессию.

При этом анализ, проведенный Комиссией по квалификации показал, что 77% образовательных учреждений осуществляют подготовку оценщиков по программам очень близким к программе, утвержденной Государственными требованиями к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации (согласованы Минимуществом России 19.04.2000 г. № СМ-14/6174) и 53% по программе повышения квалификации, утвержденной Министерством имущественных отношений от 22 мая 2003г. N ЗР-4/10060 и согласованных с Министерством образования и науки РФ.

Налицо нестыковка в законодательстве в сфере оценочной деятельности с нормативными документами, подготовленными Министерством труда и Министерством образования, о чем и сообщали в своих протоколах РО и Комиссия по квалификации.

Так РО и Комиссией по квалификации за 18 месяцев фактической работы были представлены 8 Протоколов (от 03.12.20015 г, 23.11.2015 г., 24.02.2016 г, 6.10.2016 г., 10.11.2016 г, 19.01.2017 г., 14.02.2017 г., 28.02.2017 г.), где в частности, отмечалась необходимость разработки *Типовой профессиональной программы по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности*. Однако, Совет и созданные в целях

---

[5] Приказ Минтруда России от 04.08.2015 №539н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» // СПС КонсультантПлюс
[6] Там же

подготовки решений Совета по оценочной деятельности, рабочие органы, не были допущены или не услышаны при формировании вопросов государственной политики в области оценочной деятельности. Протоколы заседаний Рабочих органов и комиссий, созданных при Совете, не учтены.

На протяжении нескольких последних лет с трибун многих конференций, форумов и других мероприятий научно-практического характера от представителей СРОО хором называлась проблема низкого качества отчетов об оценке и основным виновником, по их мнению, был низкий уровень подготовки оценщиков. То есть виноваты обучающие организации, которые поставляли на рынок большое количество кадров, иногда не высшей квалификации, которые начинали конкурировать и демпинговать на рынке. И вместо того, чтобы бороться за разработку требований к обучению и устранение с рынка образовательных услуг некачественно работающих, с позволения сказать, образовательных учреждений, а также установить дополнительные барьеры входа в СРОО, просто обвиняли все учебные заведения вместе взятые. И все эти обвинения легли в обоснование необходимости введения квалификационного экзамена оценщиков со стороны Минэкономразвития России.

С введением квалификационного экзамена с 1.07.2017 года и наличия стажа работы в размере 3 лет, желающих идти в профессию, стало в разы меньше. Казалось, теперь можно было бы и успокоиться! Но теперь ситуация стала еще хуже. Теперь возникает реальная возможность потери профессии многими оценщиками, не сдав экзамен, и ухода с рынка СРОО, численность которых снизится ниже порогового значения.

Рассмотрим ситуацию с квалификационным экзаменом в области оценочной деятельности. Проведем анализ источников информации, тем, глоссария и вопросов, опубликованных на сайте Минэкономразвития России, с точки зрения, в том числе, методического обеспечения.

Анализ источников информации квалификационного экзамена в области оценочной деятельности указывает на следующие моменты:

1. Отдельные нормативные документы в области оценочной деятельности представлены не в действующей редакции.
2. Рекомендованы для использования в массовом порядке учебные пособия, сформированные после введения действующих федеральных стандартов оценки (только 2 из 16, т.е. 12,5% датированы 2016 и 2017 гг.).
3. Один из представленных в перечне учебников не существует вообще, никогда не издавался: Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Изд. «Интерреклама», 2001 (учебник с таким названием и авторами издавался в

издательстве «Финансы и статистика» в 1998 году (позднее в 2004 г. было переиздание), а в издательстве «Интерреклама» издавался учебник с другим названием и коллективом авторов в 2003 году).

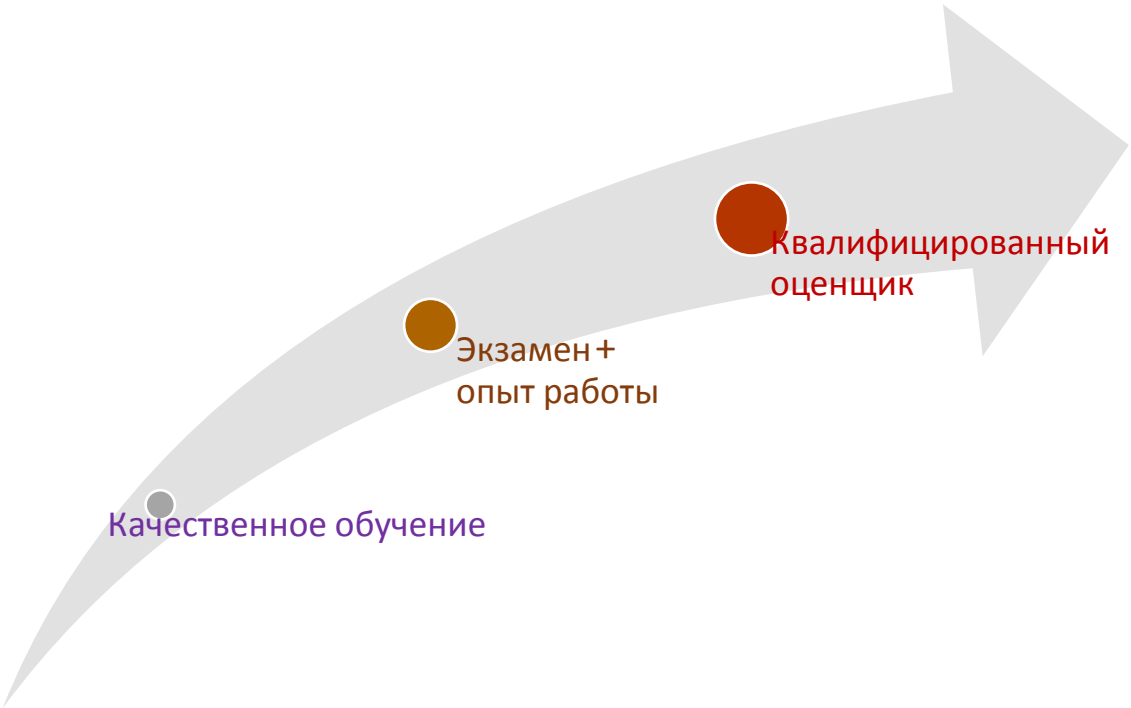


Рис. 1 Ожидания от изменений в законодательство в области оценочной деятельности до введения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

Рис. 2 Реалии текущей ситуации в оценочной деятельности

Анализ перечня тем квалификационного экзамена в области оценочной деятельности указывает на то, что:

1. Перечень тем менялся трижды за 2 месяца, причем последние изменения уже после 1.07.2017 года.

2. Анализ действующих образовательных программ подготовки оценщиков показал, что 77% вузов осуществляет подготовку оценщиков по программе очень близкой, к утвержденной Государственными требованиями к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации (согласованы Минимуществом России 19.04.2000 г. № СМ-14/6174). Однако перечень тем содержит темы, которых оценщики России никогда не изучали и изучать не должны. Например, *участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе.*

3. Представлены темы, сформулированные неверно с точки зрения методологии оценочной деятельности, описанные в учебниках и нормативных документах, например:

– «реверсия (терминальная стоимость)» – *это не синонимы*[7]*;*
– «расчет утилизационной (скраповой) стоимости» – *таких видов стоимости нет ни в ФСО*[8]*, ни в ФЗ № 135*;
– «нормализация прибыли» – *такой темы нет ни в одном рекомендованном учебнике;*
– «терминальная стоимость (Модель Гордона)» – *это не синонимы;*
– «метод восстановительной стоимости в затратном подходе в оценке нематериальных активов» - *при указании в источниках единственного учебника по оценке нематериальных активов: Оценка нематериальных активов/Р. Рейли, Р. Швайс – М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2005, просто не может быть описан не в российском учебнике! Где же знакомиться с методологией оценки этим методом? Может быть в ФСО 11*[9]*? Но и там такого метода нет!*

Анализ глоссариев квалификационного экзамена в области оценочной деятельности указывает, что:

1. Понятийный аппарат расходится с требованиями действующих ФСО (эта проблема имеется в глоссариях по всем направлениям оценочной деятельности) и других нормативных документов.
2. Часть предлагаемых в глоссариях терминов трактуется неверно с точки зрения представленных в списке учебников и/или отсутствуют в представленных источниках, а иногда и вообще во всех других источниках
3. Одни и те же термины/показатели имеют разную трактовку и даже единицы измерения внутри одного направления оценочной деятельности

**Например,** определения «Аналога» данные в Глоссарии основных терминов, используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» и в ФСО №10[10] не совпадают, а именно:

[7] Приказ Минэкономразвития России от 1.06.2015 года № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // СПС КосультантПлюс

[8] Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // СПС КосультантПлюс

[9] Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)" // СПС КосультантПлюс

[10] Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)"// СПС КосультантПлюс

**Таблица 1** – Сопоставление определений из глоссария по направлению «Оценка движимого имущества» и ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»[11]

| Глоссарий | П.14 в,г ФСО №10 |
|---|---|
| Аналог классификационный - Оцениваемый объект и объект сравнения относятся к **одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению и техническим характеристикам.** | в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: **наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики**; |
| Аналог функциональный - Оцениваемый объект и объект сравнения обладают сходством назначения, т.е. они способны выполнять одинаковые функции. При этом могут отличаться по конструкции, принципу действия, потребляемым ресурсам. | г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме; |

Определение аналога классификационного вводит в заблуждение, т.к. не соответствует ни одному из существовавших ранее и действующих по сей день классификаторов в России.

[11] Таблицы 1 и 2 подготовлены с использованием замечаний Топал Е.Г. и Пятковой Е.П.

**Таблица 2** – Примеры анализа терминологии в глоссариях по всем направлениям оценочной деятельности[12]

| Термин | Синоним термина /английское обозначение | Определение | Комментарий/ формула | Комментарии от экспертов |
|---|---|---|---|---|
| Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии | | Рассчитывается по формуле | $\frac{TV}{(1+disc)^N}$ *, где*<br>*TV - терминальная стоимость,*<br>*disc - ставка дисконтирования,*<br>*N - количество периода прогнозирования.* | ФСО № 8 утверждено определение терминальной стоимости |
| Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) | **Полная стоимость** воспроизводства, стоимость воспроизводства | Затраты на создание копии существующего объекта с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов (без учета износа и устареваний объекта оценки). | | Вводятся термины, отличающиеся от терминологии в ФСО № 10 |
| Затраты на замещение (без учета износа и устареваний | Полная стоимость замещения, стоимость замещения | Затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний объекта оценки). | | |
| Коэффициент капитализации для земельного участка | Ставка капитализации для земельного участка | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на земельный участок к его рыночной стоимости. | | Коэффициент и ставка не идентичные понятия. Более того, ФСО закреплен термин ставка, понятия коэффициент капитализации не соответствует общепринятому. Коэффициент – числовой множитель при буквенном выражении. Ставка - это процент. Ставка дисконтирования — это процентная ставка, |
| Коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости | Ставка капитализации для единого объекта недвижимости | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом | | |

[12] Сайт Минэка

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | недвижимости, к его рыночной стоимости. | | используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости. |
| Коэффициент капитализации для улучшений | Ставка капитализации для улучшений | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на улучшения, к их рыночной стоимости. | | |
| Метод Ринга | | Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами. | Норма возврата капитала = 1/n, где<br>n - оставшийся срок экономической жизни. | Утрирована и упрощена экономическая суть методов возврата капитала. Опытного оценщика это ставит в тупик, начинающего только в заблуждение. |
| Метод рыночной экстракции | | Метод определения **коэффициента капитализации** на основе анализа соотношения чистого арендного дохода и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов недвижимости при условии, что существующее использование объектов соответствует их **наилучшему и наиболее эффективному использованию**. | | В одном определение сразу две ошибки терминологии, утвержденной действующей нормативной базой. Нет термина Коэффициент капитализации. Нет термина наилучшее и наиболее эффективное использование. |
| Метод сравнительной единицы | | Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного объекта. Для расчета **полной стоимости оцениваемого объекта** скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем). | | Термин «полная стоимость оцениваемого объекта» **в ФСО № 2 отсутствует!** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Процентная корректировка | Относительная корректировка | Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. | | Совершенно не правильное понимание относительной корректировки. Процентная корректировка не равна относительной корректировке, и наоборот. |
| Срок физической жизни остаточный | Срок физической жизни оставшийся | Разница между **полным и фактическим сроками жизни**. | | Везде разные дополнительные термины, какую смысловую нагрузку для компетенции оценщика они несут? |
| P/BV | Price to Book Value Multiple | Мультипликатор отношения **рыночной стоимости собственного капитала** к балансовой стоимости собственного капитала, Цена / Балансовая стоимость собственного капитала | | **1. Не соответствует Equity value внутри глоссария!!!**<br>**2. Не соответсует требованиям п. 12.2. ФСО № 8**<br>**3. В представленных в списке учебниках А. Дамодарана и под ред. М.А. Федотовой, такой формулы нет! В числителе используется цена аналога, а не его рыночная стоимость.** |
| ROA | Рентабельность активов<br>Return on Assets | | ROA = (**Чистая прибыль**) / (**Совокупные активы**) | **В представленных в списке учебниках А. Дамодарана и под ред. М.А. Федотовой, такой формулы нет! У А. Дамодарана в числителе этой формулы используется EBIT, а в знаменателе должно быть использовано среднее значение совокупных активов. Это азы финансового анализа!** |
| Метод дисконтированных денежных потоков | | Метод дисконтированных денежных потоков основывается на предпосылке, что **стоимость бизнеса (предприятия)** равна текущей стоимости будущих денежных потоков, которые | Стоимость = Сумма текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода + текущая стоимость терминальной стоимости | Стоимость бизнеса и предприятия согласно ФСО № 8 не тождественные понятия |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | будут получены в условиях меняющихся потоков дохода. | | |
| **Метод скорректированных чистых активов** | | В рамках **метода чистых активов** стоимость определяется как разница между величиной рыночной стоимости активов и обязательств | | Метода скорректированных чистых активов нет ни в одном, представленном в списке, учебнике |
| Рыночная стоимость собственного капитала | Equity value | | Стоимость собственного капитала = Стоимость инвестированного капитала - Чистый долг<br>$\text{Стоимость собственного капитала} = \sum_{t=1}^{n} \frac{FCFE}{(1 + \text{стоимость собственного капитала}^{t})}$<br><br>Стоимость собственного капитала в рамках модели постоянного роста = $FCFE_1$/(Стоимость собственного капитала – темп роста ожидаемого денежного потока) | **Ошибка в записи формулы. Неверно указано место употребления степени.**<br>**В числителе мультипликатора в сравнительном подходе, видимо, используется такой расчет числителя?** |
| Средневзвешенная стоимость капитала | Стоимость инвестированного капитала<br>Cost of invested capital, WACC | | WACC= Стоимость собственного капитала× [собственный капитал/(долг + собственный капитал)] + стоимость долга × [долг/(долг + собственный капитал)] | **1. Средневзвешенная стоимость капитала и Стоимость инвестированного капитала – это не синонимы!**<br>**2. Понятия «Стоимость собственного капитал» и «Стоимость инвестированного капитала» используются для обозначения двух разных показателей в глоссарии! Один в процентах, другой в рублях!**<br>3. **Англоязычная аббревиатура не соответствует англоязычной расшифровке** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Цикл оборотного капитала | Период оборачиваемости Working capital cycle | | Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности = Выручка/Средний остаток дебиторской задолженности (величина дебиторской задолженности на конец периода)<br><br>Коэффициент оборачиваемости запасов = Себестоимость/Средний остаток запасов (величина запасов на конец периода)<br><br>Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности = Себестоимость/Средний остаток кредиторской задолженности (величина кредиторской задолженности на конец периода)<br><br>Оборачиваемость в днях = 365 (360) /Коэффициент оборачиваемости | 1. Не понятно по какой формуле рассчитывается «цикл оборотного капитала».<br>2. В учебниках есть понятие операционный цикл и финансовый цикл, но понятия «цикл оборотного капитала» нет |
| Чистые активы | | Величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации, суммы ее обязательств. | Согласно. приказу Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов» | **По Приказу № 84н формула расчета другая!** Как это знание связано с оценочной деятельностью и оценкой бизнеса? |

Приведенный на сайте Министерства экономического развития РФ, глоссарий представляет собой вольную трактовку терминов и понятий, закрепленных действующим законодательством в области оценочной деятельности, рекомендованной учебной литературой, научно установленными экономическими и статистическим определениями, и свидетельствует о непрофессионализме составителей глоссария и вопросов.

Видимо, даже тот небольшой спектр методического обеспечения оценочной деятельности, который имеется на сегодняшний день, не под силу изучить составителям заданий. А уж что говорить о сдающих экзамен оценщиках, которым приходиться на практике руководствоваться одними терминами и понятиями, а для экзамена изучать «научные» труды составителей заданий?!

*Это недопустимо в режиме закрытого перечня вопросов!*

Анализ перечня вопросов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности показал, что:

1. Общее понимание сути нормативных документов для сдачи экзамена недостаточно. Нужно знать определения наизусть, претендента пытаются «подловить» на том, что в действующих ФСО и ФЗ № 135 часто встречается требование об одном и том же, но разными словами (богатый русский язык в сдаче экзамена только вредит).
2. Нечеткие формулировки условий задач. Например, в условиях не указан метод, с помощью которого претендент должен рассчитать совокупный износ, а варианты ответов при этом содержат результаты с учетом двух вариантов решений.
3. Практические задания в области оценки движимого имущества в большей степени на применение доходного подхода, тогда как в практике этот подход в данном направлении практически не используется. А оценка имущественных комплексов, где он используется, должна быть отнесена к направлению «Оценка бизнеса».
4. Имеются среди опубликованных на сайте Минэкономразвития вопросы и задания, не имеющие верного ответа, дискуссионные, не имеющие отношения к оценочной деятельности. Например, по направлению «Оценка бизнеса» 26% заданий являются некорректными по тем или иным причинам. При отсутствии реального института апелляции такое состояние дел приводит к высокой степени недоверия к компетентности составителей заданий, тем и глоссария, приводит к высокому проценту несдачи экзамена.

Выводы:

1. Теперь еще более острым и совершенно непонятным стал вопрос подготовки оценщиков. То методическое обеспечение, которое размещено на сайте Минэкономразвития России, для целей проведения квалификационного экзамена,

мягко говоря, не является эталонным! Но как учить слушателей, которые должны будут сдать этот экзамен по представленным в перечне темам, глоссариям, вопросам, которые противоречат и действующему законодательству, и указанным учебникам? Ответа на этот вопрос у меня нет. Необходимость разработки требований к обучению оценщиков очевидна.

2. Отсутствует система методического обеспечения оценочной деятельности, которая приводит к низкому качеству работ и появлению нормативных документов в смежных областях, противоречащих требованиям нормативных документов в области оценочной деятельности.
3. Имеющиеся нестыковки законодательства в области оценочной деятельности с нормативными документами Минтруда, Центрального банка, Минобразования не обсуждаются, а отсутствие этих решений будет приводить все к более глубокому кризису в отрасли.
4. Формально у оценщиков нет национального объединения, которое бы выступило единым фронтом в решении всех создавшихся проблем.
5. Налицо отсутствие ***продуманной и грамотной стратегии развития профессии***

Таким образом, напрашиваются следующие *предложения*:

1. *Оперативная задача* - привлечение профессионалов к формированию вопросов и задач экзамена и/или раскрытие базы вопросов.
2. *Стратегические задачи*:

– выработка продуманной стратегии развития профессии;
– консолидация оценочного сообщества.

**Список литературы**


1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СПС КонсультантПлюс
2. Постановление Правительства РФ от 5 июня 2008 г. N 437 "О Министерстве экономического развития Российской Федерации" (с изм. и доп.) // СПС КонсультантПлюс
3. Приказ Минтруда России от 04.08.2015 №539н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» // СПС КонсультантПлюс
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // СПС КосультантПлюс
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // СПС КосультантПлюс
6. Приказ Минэкономразвития России от 1.06.2015 года № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // СПС КосультантПлюс

7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)"// СПС КосультантПлюс
8. Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО N 11)" // СПС КосультантПлюс
9. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности: Правовые, теоретические и математические основы. М.: изд. 3-е: Учебник, МФПУ «Синергия», 2012. – 336 с.
10. Перечни обобщенных тем, глоссария, источников информации, экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлениям http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601
11. Виды методической продукции http://gigabaza.ru/doc/312.html

**Приглашаем Вас на обучение в Центр профессиональной переподготовки по следующим программам:**

| № п/п | Название программы | Количество часов | Форма обучения | Выдаваемый документ | Стоимость, руб |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»<br><br>- подготовка оценщиков | 810 | очная<br><br>заочная форма с привлечением дистанционных технологий (приезд в Москву на 11 дней) | Диплом | 65000<br><br>35000 |
| 2. | Повышение квалификации в области оценочной деятельности<br>- оценщиков | 104 | дистанционная | Удостоверение | 15000 |
| 3. | Повышение квалификации «Оценка стоимости недвижимости: профессиональный уровень» | 1 Модуль - 32<br>2 Модуль - 72<br>3 Модуль - 40 | дистанционная | Свидетельство/ Удостоверение | 1 Модуль - 7200<br>2 Модуль - 9000<br>3 Модуль - 9000<br>Все модули - 20000 |
| 4. | Подготовка на аттестаты специалистов финансового рынка (ранее ФСФР)<br>Базовый курс<br>Курс серии 1.0<br>Курс серии 4.0 | количество часов зависит от программы | | Аттестат | |
| 5. | Оценка стоимости имущества для целей залога | 72-140 | | | |
| Короткие программы: | | | | | |
| | Управление государственными и муниципальными закупками в контрактной системе | 8-16 | Дистанционная, очная, Очно-заочная | Свидетельство | |

| № п/п | Название программы | Количество часов | Форма обучения | Выдаваемый документ | Стоимость, руб |
|---|---|---|---|---|---|
| | Противодействие отмыванию преступных доходов и финансированию терроризма (ПОД/ФТ) | 72-108 | Дистанционная, очная, Очно-заочная | Свидетельство | |
| 6. | Управленческий анализ бизнеса | 72/20вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 13500 |
| 7. | Финансовый анализ | 72/20вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 13500 |
| 8. | Оценка недвижимости: базовый уровень | 20/16вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 6800 |
| 9. | Оценка стоимости недвижимости (включая Оценку стоимости земли) | 138/44вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 10500 |
| 10. | Оценка стоимости предприятия (бизнеса) | 72/30 вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 8000 |
| 11. | Оценка стоимости машин и оборудования | 72/16 вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 8500 |
| 12. | Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС) | 72/20вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 7500 |
| 13. | Оценка стоимости ценных бумаг | 20/16вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 6500 |
| 14. | Оценка транспортных средств | 20/16 вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 6800 |
| 15. | Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов | 20/16вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 6500 |
| 16. | Бухгалтерский учет с нуля. | 20/16вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 3000 |
| 17. | «Бухгалтерский учет: упрощенная система налогообложения» | 16/8вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 3000 |
| 18. | Формируем отчетность (годовая отчетность) | 16/4вебинар | Очная/дистанционная | Свидетельство | 3000 |
| 19. | Упрощённая система | 72 | Очная/дистанционная | Свидетельство | 7500 |