

Ставить перед собой амбициозные цели и достигать их!

В интервью с Ириной Алексеевной Комар, управляющим партнером ООО «Профессиональная Группа Оценки», вице-президентом СПО «Союз „Федерация специалистов оценщиков“», членом Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кандидатом экономических наук, MRICS, данном специально для журнала «ЭС», мы обсудили меры, предлагаемые Минэкономразвития для регулирования оценочной деятельности и наведения нового порядка в отрасли. И конечно же не оставили без внимания изменения в отрасли в целом и в компании «Профессиональная Группа Оценки» в частности, связанные со снижением деловой активности в период пандемии COVID-19.



Ирина Алексеевна, расскажите, пожалуйста, о самых значимых достижениях ООО «Профессиональная Группа Оценки» в 2019 году.

ООО «Профессиональная Группа Оценки» — динамично развивающаяся компания с четким вектором, направленным на рост. В 2019 году у нас произошло много стратегически важных событий, и я с удовольствием поделюсь с вами нашими достижениями.

Во-первых, в 2019 году мы отметили юбилей — 15-летие компании! Это солидный возраст для оценочной организации, который говорит о том, что нас знают на рынке, нам доверяют клиенты и партнеры, мы работаем эффективно и слаженно.

Во-вторых, наша компания вошла в топ-10 и заняла 6-е место в рейтинге делового потенциала оценочных компаний РФ, проведенном рейтинговыми агентствами «Эксперт РА» и «RAEX-Аналитика».



В-третьих, наша компания прошла квалификационный отбор в две серьезные государственные структуры: ПАО «Банк „ТРАСТ“» и ГК «Агентство по страхованию вкладов». И та и другая корпорация специализируется на работе с проблемными активами, а у нашей компании как раз имеются сильные компетенции и большой релевантный опыт в проведении оценки таких активов: прав требований, активов обанкротившихся предприятий и финансовых институтов. В отличие от рядовой оценки тут приходится работать в условиях, когда может не быть всей документации на объекты, приходится часто выезжать в регионы, совмещать работу оценщика с другими смежными профессиями (например, проводить инвентаризацию, техническую и финансово-экономическую экспертизу и т.д.).

➤ Для оценочной организации 15 лет — это солидный возраст, который говорит о том, что нас знают на рынке, нам доверяют клиенты и партнеры, мы работаем эффективно и слаженно.

В-четвертых, следуя за территориальным перемещением многих крупнейших потребителей оценочных услуг (Газпром, СИБУР и т.д.), мы открыли обособленное подразделение в Санкт-Петербурге, которое возглавила Наталья Киршина, известный в нашей отрасли методолог, профессионал высочайшего класса. Наталья займется развитием направления оценки в Северо-Западном федеральном округе.

И в-пятых, наш московский офис переехал в Москва-Сити, мы занимаем теперь прекрасный современный видовой офис на 31-м этаже в башне «Федерация». Такое местоположение мотивирует к тому, чтобы ставить перед собой еще более амбициозные цели и достигать их.

Ирина Алексеевна, Вы являетесь членом Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития России. Скажите, какие законодательные инициативы проводит мегарегулятор оценочной деятельности? Какие изменения ждут отрасль?

Сегодня Министерство экономического развития предлагает осуществить ряд мероприятий, связанных с регулированием оценочной деятельности и наведением нового порядка в отрасли.



В апробационном режиме заработал апелляционный рабочий орган (АРО) при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. В данный орган поступают жалобы на бездействие саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) в отношении их членов — оценщиков, которые, по мнению заявителей жалоб, нарушили законодательство оценочной деятельности при составлении отчета об оценке, существенно завысили или, наоборот, занизили рыночную стоимость объекта оценки или указали в отчете недостоверные сведения. Ранее контроль за деятельностью дисциплинарных комитетов СРО никем не осуществлялся, а планируется, что решение АРО станет для СРО обязательным. Это может быть решение об исключении оценщика из СРО, приостановлении его деятельности или наложении штрафа на само СРО.

Министерство экономического развития планирует внедрить открытый реестр отчетов об оценке, где будет содержаться консолидированная информация по всем отчетам, выпущенным всеми оценщиками РФ. Например, если несколько оценщиков выпустят отчеты об оценке одного и того же объекта, а его стоимость будет существенно различаться, это будет сразу видно и привлечет внимание к таким отчетам. К сожалению, сегодня распространена практика, когда клиент просит завысить или понизить стоимость своего объекта в зависимости от того, для чего предназначена оценка. Если оценка производит-



ся для получения кредита в банке под залог объекта, такая оценка может быть сильно завышена, а для целей оспаривания кадастровой стоимости оценить объект могут существенно дешевле. Планируется достичь прозрачности в отрасли и навести порядок с «заказными» оценками.

В планах — внести поправки в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ужесточив требования к оценочным компаниям, которые проводят оценку государственной собственности. Сегодня никаких дополнительных требований к исполнителям госконтрактов на оказание услуг по оценке нет, основным критерием выбора поставщика выступает предложенная им цена. Кто предложит меньше, тот и выиграл тендер. Зачастую в закупках царит демпинг, участвуют даже такие компании, которые не обладают трудовыми ресурсами и компетенциями для выполнения работы. В проекте поправок предусматривается, что к оценке госсобственности будут допущены только оценочные компании, имеющие в штате не менее семи оценщиков, для которых это будет основным местом работы.

Еще по заданию министерства рабочий орган по стандартам оценочной деятельности проводит работу по разработке новых федеральных стандартов оценки. Цель разработки новых стандартов — максимально приблизить их к международным.

Уже более двух месяцев экономическая деятельность в связи с пандемией COVID-19 осуществляется в условиях снижения деловой актив-

сти. Каждая отрасль в этой ситуации столкнулась со специфическими проблемами. Расскажите, пожалуйста, с какими трудностями столкнулась оценочная деятельность в этот период вынужденного простоя, и Ваша компания в частности.

Если честно, во второй половине апреля был такой момент, когда мне казалось, что все замерло, поставлено на паузу. Суды были закрыты, судебные заседания отложены, а с ними связаны некоторые наши проекты по оценке и судебной экспертизе; стройки остановились, опять же у нас много клиентов — это девелоперы и застройщики; банки перешли на удаленную работу, деловая активность резко упала. Нам оставалось только не паниковать и спокойно доделывать те проекты, которые уже были в работе. Но прошли майские праздники, а с ними ожили звонки, посыпались запросы, возобновились переговоры — и вот мы уже опять полностью за-

➤ В нашей отрасли компании самостоятельно справляются с кризисом. В сложившейся ситуации надо не терять оптимизма и искать новые возможности!

гружены работой. Сейчас, оглянувшись назад, я могу сказать, что основной кризис наша компания преодолела. В основном он возник из-за перестройки бизнес-процессов и жесткого карантина у наших клиентов и партнеров, но время идет — и сейчас мы наблюдаем, как начинает отыгрываться отложенный спрос.

Если говорить об отрасли в целом, то она, конечно, пострадала, но в первую очередь это коснулось небольших фирм и оценщиков-индивидуальных предпринимателей, основными клиентами которых являются физические лица, тех компаний, кто проводит оценку для ипотеки, вступления в наследство, раздела имущества. Жизненный цикл одной такой работы очень короткий: так, например, отчет об оценке квартиры, автомобиля или акций для наследства можно выполнить за один-два часа. Соответственно, чтобы иметь стабильный доход, необходим поток таких клиентов. А как они могут обратиться в оценочную компанию, если им запретили выходить из дома? Если офисы продаж и риелторские компании закрыты? Если стройки и нотариусы остановили работу? Если осмотр квартиры невозможен из-за страха заразиться COVID-19? Вот таким компаниям пришлось несладко, их вы-

ручка просела на 80 и более процентов. Думаю, они еще долго будут восстанавливаться до докризисного уровня или перестроятся и переведут работу в онлайн, запустят IT-продукты. Возможно, мы увидим какие-то новые интересные интернет-сервисы или платформы по оценке таких объектов в недалеком будущем.

А те оценочные компании, которые ориентированы на выполнение сложных проектов для крупных банков или государственных структур, в большинстве своем смогли сохранить свой поток заказов на оценку.

Какие проблемы, связанные с ограниченным передвижением и удаленным режимом работы, решены в ООО «ИГО»? Какие цифровые нововведения (разработки, методика) позволяют преодолеть кризис?

Оценочная деятельность в основном связана с работой за компьютером, поэтому я не скажу, что нам было сложно перестроиться в связи с новыми правилами. Мы построили нашу работу следующим образом. Офис закрыли для внешних посетителей, все встречи, переговоры перевели в онлайн с использованием удобных сервисов, таких как *Skype* для бизнеса и *Zoom*. Для обмена документами мы используем облачные технологии, для защиты безопасности пересылаемых данных устанавливаем на файлы пароли. Основные штатные сотрудники-оценщики сейчас переведены на удаленную работу, у нас есть общая группа в *WhatsApp*, где мы размещаем важную информацию, которую надо мгновенно донести до всех сотрудников, и несколько раз в неделю мы онлайн проводим конференц-коллы со всеми, чтобы поддержать боевой командный дух, обсудить текущие дела и загрузку, «сверить часы» по проектам.

Нам повезло, за годы работы у нас сложился хороший коллектив, сотрудникам не требуется какая-то дополнительная мотивация или контроль. На сегодня у нас в штате нет стажеров или помощников оценщиков, а также оценщиков с невысокой квалификацией, таких, кого надо было бы контролировать на каждом шагу, проверять или «стоять над душой». Все наши сотрудники обладают высокой квалификацией, более чем 10-летним стажем работы в оценке, самостоятельностью, самодисциплиной и сильными компетенциями. Достаточно дать проект по оценке или экспертизе любой сложности — и он будет реализован на высоком качественном уровне. Конечно, для выполнения сложных проектов мы объединяемся в рабочие группы, проводим моз-

говые штурмы, заранее обсуждаем методологию, делим задачи и определяем сроки, но если раньше мы собирались в переговорной, то сейчас это происходит в режиме онлайн-конференции.

В нашем офисе все это время дежурил технический персонал, который обеспечивал бесперебойную работу: принимал звонки, переводил клиентов на менеджеров, распечатывал и брошюровал отчеты об оценке, координировал доставку документов.

В целом мы можем работать в таком режиме без ущерба для качества и эффективности, единственное, чего нам не хватает, это привычного общения и свободы передвижения. А мне лично не хватает постоянных ежедневных деловых встреч, различных мероприятий, конференций, круглых столов, нетворкинга, я соскучилась по нашему офису и царившей в нем атмосфере, по суете Москва-Сити, по деловому импульсу и энергетике этого места.

Сфера профессиональной оценочной деятельности несет заметные потери, однако не вошла в перечень пострадавших отраслей. Это может привести к крайне негативным последствиям: разорению оценочных компаний, уходу оценщиков из профессии. Предпринимают ли Федерацией специалистов оценщиков какие-либо меры по получению государственной поддержки сферы оценочной деятельности?

К сожалению, каких-либо мер по получению государственной поддержки сферы оценочной деятельности не удалось добиться, несмотря на то, что наша отрасль — это малый бизнес. Основной причиной этого является то, что мы не относимся к отраслям, которым была запрещена деятельность в период карантина, таким, например, как общественное питание, индустрия красоты, офлайн-торговля непродовольственными товарами.

В нашей отрасли компании самостоятельно справляются с кризисом. Для кого-то кризис — это время стать лучше и сильнее, а для кого-то — время пересмотреть свое предназначение, возможно, уйти из профессии, сменить сферу деятельности. Уинстону Черчиллю приписывают такие слова: «Любой кризис — это новые возможности» и «Пессимист видит трудность в каждой возможности, оптимист видит возможность в любой трудности». Эти утверждения, как никогда, актуальны сейчас. В сложившейся ситуации надо не терять оптимизма и искать новые возможности!

ПЭС 20051 / 30.05.2020