

Ассоциация взяла интервью у Натальи Рудольфовны Киршиной – члена Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» из г. Санкт-Петербург.



Наталья Рудольфовна Киршина

– Наталья, Вы долгое время работали в сфере недвижимости, а затем перешли в оценку. Расскажите про Ваш путь к профессии Оценщика?

Я закончила физфак Ленинградского университета, но мне, как и многим в эпоху перестройки, не удалось остаться в науке. Через год после выпуска у меня родилась дочка, а когда я вышла на работу, не было уже ни СССР, ни Ленинграда, а мой институт, ГОИ (крупнейший научно-исследовательский оптический институт в мире, в котором работали великие физики), был на грани закрытия. Поэтому мне вежливо предложили уволиться по собственному желанию.

Один из моих знакомых (тоже физик) к тому времени уже сделал карьеру в качестве агента по продаже недвижимости. Никакого специального образования для этого не требовалось, и я решила последовать его примеру. Так я устроилась на работу в одно из агентств Петербурга. Конкурс был 15 человек на одно место, но меня взяли! Для «новобранцев» был устроен трехдневный курс лекций, на которых владелец агентства, американец, изо всех сил старался изменить наши советские взгляды на работу и бизнес. Его простые тезисы, если честно, до сих пор помогают мне в работе:

- все важные соглашения должны быть в письменной форме;
- нет ничего плохого в том, чтобы хорошо зарабатывать;
- не доверяйте посредникам.

Он постоянно говорил нам, что не стоит смущаться, если чего-то не знаешь или не умеешь – все когда-то были такими. И еще нужно обязательно рассказывать окружающим чем ты занимаешься – чем больше людей знают о тебе и твоей работе, тем больше у тебя шансов заполучить нового клиента.

В то время рынок жилья активно рос: за полгода цены в Петербурге в валюте поднялись на 30%. У меня быстро появились клиенты, а через несколько месяцев я чувствовала себя вполне уверенно в финансовом плане. Один из моих клиентов хотел приобрести несколько помещений для своей компании. Тогда, а это был 1993 год, помещения в собственность не продавались. Была так называемая «малая приватизация», когда коллективы парикмахерских, мастерских по ремонту обуви, магазинов и т.д. могли организовать некое юрлицо (впоследствии они стали ООО, тогда назывались иначе), которое имело право выкупить помещение в некотором непонятном будущем по некоей непонятной цене. Но в этом обществе, как оказалось, можно заменить участников на покупателя, передав ему таким образом права на помещение. Сложно? Да. Запутанно? Да.

Рискованно? Да! Мало кто из агентов хотел с этим связываться, но мы с несколькими ребятами решились и не прогадали – такие сделки очень хорошо оплачивались. К слову сказать, коммерческая недвижимость в те времена стоила в разы дороже жилой.

В общем, мне этот опыт понравился, и я все больше делала сделок не с жильем, а с нежилыми помещениями, даже продавала целые здания. В одном из зданий, купленных при моем участии, с 1996 года находится офис крупного банка.

Первые про курсы оценщиков я услышала в начале 1994 года: один из агентов похвастался, что получил сертификат оценщика недвижимости. Правда, не было ясно, что с этим сертификатом делать, так как желающих что-то оценить на горизонте не наблюдалось. После 3 лет работы агентом по продаже недвижимости я поняла, что мне стало скучно. Я начала думать, как бы пойти на курсы оценщиков. Некоторое время мои идеи насчет перспектив развития направления оценки не находили понимания у руководства агентства, но все-таки в начале 1997 года нас, четверых агентов, специализировавшихся на коммерческой недвижимости, отправили на курсы в Москву. Это были 5-дневные (кажется, а может, и 3-дневные) курсы оценки недвижимости у В.М. Рутгайзера в Академии народного хозяйства. Кстати, считали мы на финансовом калькуляторе и итоговый тест был на бумаге – напоминает теперешний квалэкзамен. Жалею, что сразу не решилась тогда же пройти курс оценки машин и оборудования, а также курс оценки бизнеса. В то время это были «дополнительные опции» к основному курсу оценки – оценки недвижимости.

Первый заказ на оценку у меня появился сразу же, как я вернулась домой из Москвы – это был клиент, который незадолго до этого продал один из своих офисов с моей помощью. Сработал подход, который я упомянула раньше – надо всем рассказывать, чем ты занимаешься, ведь чем больше людей о тебе и твоей работе знают, тем больше шансов заполучить клиента.

– Пригодился ли опыт работы в недвижимости для работы в качестве Оценщика? На чем Вы сейчас специализируетесь?

Конечно, знание рынка недвижимости «изнутри» помогает в работе оценщика недвижимости. Ты лучше представляешь, что скрывается за строчками объявлений, потому что сам также пытаешься втиснуть максимум информации об объекте в ограниченный объем газетной публикации. Ты знаешь, как именно покупатель смотрит на набор предложений о продаже. Наконец, многие объекты тебе просто знакомы, и ты помнишь, как они продавались раньше. Иногда можно опознать в двух разных объектах один и тот же, потому что ты хорошо знаешь город. В общем, агент по продажам в своем регионе легко может переквалифицироваться в оценщика.

С 1997 года я занималась только оценкой недвижимости, параллельно работая и как агент по продаже недвижимости. Со временем акцент в работе сместился на оценку.

Когда просто сертификата для легальной работы оценщиком стало недостаточно, я пошла учиться на курсы, которые всем известны как «школа Озерова». Евгений Семенович и его коллеги – прекрасные оценщики и преподаватели, учеба в МИПК дала мне очень многое.

Мой диплом по оценке бизнеса получен в 2002 году. Первый отчет по бизнесу – это мой «дипломный» отчет. Я писала его сама, долго и старательно, а вот подписал его оценщик, у которого диплом уже был (и лицензия тоже).

В период до 2005 года, пока я работала в агентстве недвижимости, я занималась в основном оценкой недвижимости – квартир, помещений, зданий, коттеджей. Были и нестандартные работы: например, немецкие власти заказали нам серию оценок квартир тех, кто эмигрировал в Германию и там обратился за пособием, предъявив договор, в котором была указана инвентаризационная стоимость (во много раз ниже рыночной). Немцы дотошные, они быстро поняли, что их пытаются обмануть и заказали у нас оценку.

Еще одна интересная оценка тех лет – оценка нескольких (около 20) помещений, в которых ранее находились обувные магазины. Новый собственник хотел получить ответ, за какую цену целесообразно их выставить на продажу или по какой ставке сдать в аренду. Спустя год мы с ним свели данные оценки и реальных сделок в общую таблицу и выяснили, что по всем объектам, которые были проданы, среднее отклонение суммы сделки от оценки составило менее 5%, а на все объекты, которые он решил сдавать в аренду, нашелся арендатор, и ставка устроила обе стороны. Было приятно получить «подтверждение рынка»!

После 2004 года стали появляться заказчики, которым требовалась оценка бизнеса, а с 2005 года я перешла в новую компанию. Среди наших клиентов есть крупные компании, у которых есть потребность как в оценке бизнеса, там и в оценке отдельных видов активов, в том числе НМА. Сейчас примерно половина моих отчетов – это оценка бизнеса.

– Расскажите о Вашем обучении, где и как Вы получали знания? Считаете ли Вы, что Оценщику необходимо постоянно повышать уровень знаний – или достаточно квалификационного аттестата?

Я училась на курсах у В.М. Рутайзера, потом в МИПКе у Е.С.Озерова и Н.А.Бухарина, там же в МИПКе дважды была на курсах повышения квалификации.

С тех пор, как повышение квалификации перестало быть обязательным, стараюсь по возможности участвовать в конференциях и семинарах. Не всегда удается посетить все, что хотелось бы, ведь много разных мероприятий проводится в довольно далеких от Петербурга местах, а участие в некоторых стоит довольно дорого.

В конце 2013 года в Москве проходили курсы оценки бизнеса, организованные IACVA (International Association of Consultants, Valuators and Analysts) совместно с РОО. Сразу после курсов можно было сдать тест на сертификат CVA (Certified Valuation Analyst, теперь это ICVS - International Certified Valuation Specialist). Было очень интересно, но непросто, так как занятия и сам экзамен были на английском.

Как мне кажется, оценщику очень нужно не ограничиваться тем, что он уже умеет и знает, а развиваться, узнавать новое, ведь оценка – очень динамичная отрасль. Подумайте, всего 20 лет назад метод парных сравнений был везде и всегда, а теперь мы используем и регрессионный анализ, и многое другое. А что будет в оценке через 10 лет мы и представить пока не можем (но надеюсь, будет что-то хорошее и интересное).

– Как Вы считаете: на сегодняшний день создана ли в России достаточная образовательная база, которая может готовить международных специалистов? Как Вы повышаете свой уровень?

Сложно судить о том, хорошая ли образовательная база в России в целом. Уровень подготовки в ряде вузов, причем не обязательно столичных – очень хороший. У начинающего оценщика есть возможность пройти обучение в хорошей школе у отличных преподавателей. Но не все идут по этому пути, ведь это связано с серьезной нагрузкой, в том числе с самостоятельным написанием курсовых и дипломных работ. К сожалению, по некоторым отчетам можно догадаться, что существуют и такие оценщики, которые не владеют азами оценки, не понимают, что именно они делают, как следствие, делают очень плохие отчеты.

Как я повышаю свой уровень? Я стараюсь не отказываться от работы, даже если ни разу не оценивала какой-то новый для меня тип объектов. Стараюсь разобраться в деталях, читаю статьи, консультируюсь с более опытными коллегами. У меня очень большая библиотека литературы по оценке. Я стараюсь не пропускать новые книги, в том числе и в смежных областях. Правда, прочитать все не получается, но я примерно представляю, в какой книге на полках что содержится. Еще у меня благодаря одному заокеанскому коллеге

есть большая электронная библиотека книг и журналов на английском, многие публикации пока не переводились на русский язык.

Не так давно с Владимиром Игоревичем Лебединским написала [статью](#) «Оценка услуг за предоставление поручительства». Всерьез думаю о том, чтобы поступить в магистратуру по оценке (экспертизе), а также пойти на курсы английского языка для экономистов (и сдать потом соответствующий экзамен). К сожалению, на все это нужны время и деньги, причем немаленькие.

– Наслышана, что в работе вы предпочитаете «нестандартные» объекты оценки. Расскажите, о самых сложных и необычных примерах из Вашей практики.

Я действительно люблю оценивать что-нибудь «этакое».

Много лет назад оценивала редкоземельный изотоп (это было очень давно, задолго до саморегулирования и ФСО). Однажды чуть было не взялась за оценку необработанных драгоценных камней (даже нашла консультанта-ювелира, который был готов подписаться под заключением о составе и качестве этих камней), но клиент отказался от работы. Для одного заказчика как-то оценивала опцион на покупку акций. В общем, я люблю новое и необычное!

В прошлом году у меня выдался непростой период, когда несколько клиентов перенесли на неопределенное будущее сразу несколько работ. В итоге у меня образовалось много свободного времени, а также появилась ощутимая нехватка денег. К счастью, у меня много друзей среди оценщиков и один из них предложил поучаствовать в большой совместной работе по оценке движимого имущества. Сначала я отнеслась к этому скептически (как это я, оценщик бизнеса, буду оценивать «движку»?). Но делать было нечего, согласилась. И, к моему удивлению, оказалось, что оценивать движимое имущество, очень интересно!

Мы оценивали в основном металлолом. Казалось бы, кругом полно объявлений «куплю лом дорого». Но удельная цена для 1 кг лома и для 1 тонны лома сильно отличаются (тонна дороже). Лом надо рассортировать, разделить, перегрузить, доставить до места, на месте может выясниться, что партия лома имеет «засор» больше допустимого, да и много еще всяческих нюансов. В общем, я увлеклась, мы сделали хорошую работу, подготовили удобный расчетный файл для тех, кто должен был делать эту оценку впоследствии. Также для меня большим сюрпризом было то, что со мной были готовы разговаривать и отвечать на вопросы заготовители лома по всей стране. Я вставала в 6 часов, чтобы позвонить во Владивосток или Хабаровск, говорила с огромным количеством людей, и это был удивительный опыт.

– Как вы считаете, есть ли отличия в работе Оценщика в Америке и в России? Какие проблемы в отечественной оценке вы видите?

Не буду отвечать «за всю Америку», но от американских и канадских оценщиков бизнеса я слышала, что там оценщик не отвечает за свой отчет (там отчет является отражением мнения оценщика) в той мере, в которой отвечает оценщик в России. В большинстве случаев оценка не является обязательной и результат, который получен оценщиком, это только основание для дальнейших переговоров.

Как мне кажется, оценка в России сильно зарегулирована, наблюдается тенденция к еще большему «закручиванию гаек».

Думаю, что если бы у нас за основу были бы приняты международные стандарты, в которых упор сделан не на конкретизацию способов (методов) расчета, а на уточнение и понимание понятий и концепций, то было бы лучше как для оценщиков, так и для заказчиков оценки.

Также, на мой взгляд, российские оценщики мало задумываются об этике оценщика. Некоторые даже не знают, что с конца 2015 года в РФ [утверждены](#) «Типовые правила этики

оценщиков», которые «определяют этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами...». Очень советую всем прочесть, что там написано.

– Многие знают о Вашем экстремальном увлечении (подводное плавание с акулами). Расскажите, чем вы занимаетесь в свободное время?

Я увлеклась дайвингом больше 10 лет назад. Одной из первых поездок была поездка на острова Фиджи (их даже трудно найти на карте, это восточнее Австралии, в Тихом океане). Местные дайверы когда-то смогли уговорить рыбаков не вылавливать акул, а получать деньги за счет туризма и дайвинга. Они организовали одно из первых в мире (а может и первое) «шоу» для дайверов, во время которого акул приманивают кусками рыбы, акулы приплывают на запах вкусной еды, а дайверы могут наблюдать за пиром, не находясь в клетке, а в естественных условиях (то есть нет ощущения «зоопарка»). Акулы так увлечены своим обедом, что на дайверов почти не обращают внимания. Это было немного страшно, но очень увлекательно! Однажды гид провёл куском рыбы по моей спине, и акула прошлась боком прямо по мне, «потерлась» об меня – прямо как кошка.

Каждый дайвер, ныряя в разных местах и в разных условиях, постепенно понимает, что именно в дайвинге ему нравится больше всего. Кто-то любит нырять на затонувшие корабли, кто-то ныряет на севере под лёд, некоторые ищут сокровища или военные трофеи, многие ныряют «посмотреть рыбок», кое-кто способен часами выискивать малышей-голожаберников размером с ноготь. А я люблю акул и скатов. Это грациозные, древние рыбы, очень красивые. И совсем не страшные, если их не бояться).

Я знаю немало оценщиков, которые также увлекаются дайвингом. А некоторые из дайверов, с кем я познакомилась в поездках, стали впоследствии заказчиками работ по оценке.

В океане еще много мест, где я очень надеюсь нырнуть. Это, например, Мексика, где водятся киты и огромные манты, а также Коста-Рика, где рядом с островом Кокос можно нырять с самыми разными акулами (кстати, Кокос – это тот самый Остров сокровищ из романа Стивенсона).

– С какими неожиданностями Вы столкнулись на квалэкзамене? Считаете ли вы, что он способен повысить качество оценочных услуг? Как вы считаете, консолидировано ли оценочное сообщество?

Пока я могу судить только об экзамене по недвижимости. Я сдавала его в конце августа, когда экзамен только начали принимать. Неожиданностей не было, поскольку про калькулятора, бумажные тесты и тому подобное было уже известно. Конечно, сдавать экзамен по оценке, не используя MS Excel, основной рабочий инструмент оценщика, очень странно! Как я уже рассказывала, экзамен с финансовым калькулятором я однажды сдавала, и было это 20 лет назад. С тех пор финансовым калькулятором я не пользовалась. По-моему, я была одной из первых, кто вычитал пункт про финансовый калькулятор в постановлении про экзамен, и еще в июле нашла магазин с калькуляторами (покупать не стала – дорого), а также приложение, которое и установила на смартфон. Попутно нашлись и инструкции, и объяснения для оценщиков по использованию калькулятора для 6 функций, и задачки, которые решены на калькуляторе и разобраны в интернете. Большим откровением во время подготовки к экзамену стало то, что использование калькулятора подробно описано в учебнике «Оценка недвижимости» под ред. Федотовой. Можно было просто открыть рекомендованный учебник и увидеть все нужное, но мы же не ищем легких путей).

Сразу после экзамена мне казалось, что он был очень трудный. Но уже через несколько часов я поняла, что это не совсем так. У меня после решения всех задач и ответов

на все вопросы осталось достаточно времени на то, чтобы все проверить и перепроверить, а после этого – еще минут 15 до конца экзамена. Больше всего времени ушло на борьбу с кнопками калькулятора, а не на решение задач. Если бы экзамен был на компьютере, наверное, можно было бы уложиться в час-полтора.

Мне попались две задачи, верное решение которых противоречило формуле, приведенной в глоссарии. Я считаю, что такое недопустимо – это серьезный «минус» организаторам экзамена и неведомым авторам вопросов.

База вопросов обязательно должна быть публичной, ведь просто зазубрить полторы тысячи вопросов невозможно, а даже если кто-то и сможет это сделать, то он в результате будет знать достаточно, чтобы получить «входной билет» в профессию.

Несмотря на то, что мы столкнулись с необходимостью сдавать этот навязанный извне экзамен, все это неожиданно дало и позитивный эффект: множество незнакомых ранее оценщиков объединились для подготовки к экзамену, обсуждают разные аспекты не только экзаменационных тем, но и оценки вообще, люди после экзамена делятся опытом, рассказывают не только о своих успехах, но и о неудачах, предупреждают коллег от «ловушек». Мне кажется, оценочное сообщество существует. Я очень рада, что познакомилась со многими оценщиками из разных городов и надеюсь, что наше общение не ограничится только экзаменом!