

Оценку не спасли реформы

Невысокий спрос на услуги оценщиков и демпинг в прошедшем году оставались одной из основных проблем рынка. И даже введение аттестации оценщиков не изменило ситуацию. Новые подходы к оценке кадастровой стоимости также не дали рынку ожидаемых точек роста. Впрочем, эксперты отмечают, что заметны на рынке и позитивные перемены, которые способны привести к его консолидации и повышению ожидаемого качества услуг оценщиков.

— бизнес —

2018-й стал, по словам экспертов, еще одним кризисным годом для рынка оценки, несмотря на происходящие изменения. Все, что раньше формировало спрос на услуги по оценке, падает — объемы корпоративных сделок и сделок на рынке недвижимости, объемы кредитования, оценка для МСФО. Проблема низкого качества услуг была и остается основной сегодня на рынке. О ней заявляют Минэкономразвития, Росимущество, ЦБ, крупнейшие потребители оценочных услуг. И произошедшие изменения, в том числе на законодательном уровне, проблемы не решают.

Введение аттестации

Ранее многие эксперты говорили, что введение аттестации оценщиков позволит решить проблему качества отчетов об оценке. И потому одним из важнейших событий на рынке оценки стало вступление в силу с 1 апреля 2018 года требования закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому подписывать отчет об оценке может лишь обладатель квалификационного аттестата по одному из трех направлений — оценка недвижимости, оценка бизнеса и оценка движимого имущества. Аттестат выдается после сдачи квалификационного экзамена. К 31 марта 2018 года, по данным Минэкономразвития, претенденты успешно сдали 10 169 экзаменов. Доля провалов при сдаче экзамена на аттестат составила 32,5%. По данным Росреестра, по состоянию на 26 июня 2019 года аттестаты имеют 17,3 тыс. оценщиков.

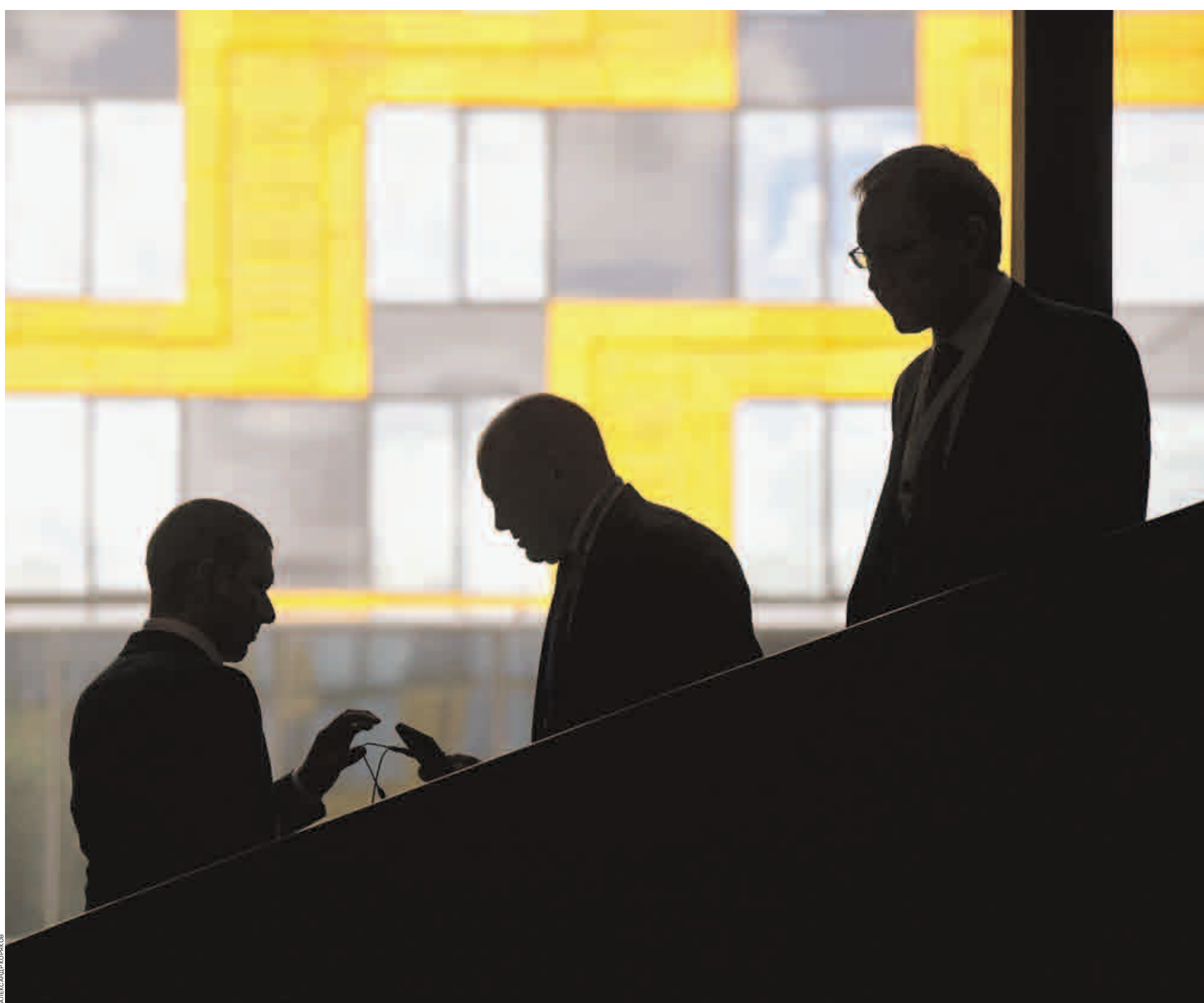
Участники рынка по-разному оценивают введение обязательных аттестатов для оценщиков. «Экзамен ощутили повлиять на рынок: ушли как отдельные специалисты, так и оценочные компании, это заметно по статистике СРО», — отмечает Екатерина Зовутина, руководитель направления оценки инвестиционных проектов и коммерческой недвижимости ООО «АДН Консалт» — Международный центр оценки и финансовых консультаций.

По словам генерального директора НАО «Евроэксперт» Екатерины Синогейкиной, ожидалось, что введение аттестации сможет обеспечить рост качества услуг, став ограничением для вхождения на рынок неаккредитованных оценщиков. «Но чуда не случилось», — резюмирует госпожа Синогейкина. С ней согласна Екатерина Зовутина, отмечающая, что несмотря на введение аттестации качество отчетов об оценке было и остается серьезной проблемой рынка в целом.

Эксперты указывают, что в нынешнем виде экзамен оценщика не может подтвердить реально его квалификацию и повлиять на качество. «На мой взгляд, в вопросах экзамена слишком много теории, которая крайне мало имеет отношения к реальной работе оценщика», — отмечает начальник отдела оценки компании «Финэкспертиза» Павел Михалев. — В итоге практически любой желающий, приложивший минимум усилий, может его сдать, но сможет ли он после этого составить грамотный отчет — вопрос. Эксперт пошутил, что это как с теорией при сдаче на автомобильные права — теорию сдают все, однако на реальные навыки вождения это никак не влияет.

«Мы изначально не ожидали серьезного изменения в качестве услуг по оценке после введения квалификационного экзамена», — замечает директор департамента оценки ФБК Grant Thornton Станислав Новиков. — Введение экзамена позволило отсеять только действительно не работающих на рынке специалистов, которые числились в качестве оценщиков в СРО, но практически не принимали участия в оценочной деятельности, так называемые мертвые души. При этом сложность вопросов не очень высока, поэтому экзамен может сдать практически любой практикующий специалист, у которого было время подготовиться». Эксперт указал, что основными причинами, влияющими на качество, являются опыт работы оценщика и его профессиональная компетенция, поэтому в требованиях по опыту надо оставить минимум три года непрерывного стажа работы в оценочной деятельности в оценочной компании.

Высокая же доля провалов на экзамене, пояснил Павел Михалев, объясняется закрытостью вопросов. Именно поэтому семь са-



Участники рынка отмечают, что на сегодняшний день маржинальность оценочного бизнеса низка

морегулируемых организаций оценщиков — ассоциация «СРО „Экспертный совет“», НП «СРО „Деловой союз оценщиков“», ассоциация «СРО „Национальная коллегия специалистов-оценщиков“», НП «СРО „Свободный оценочный департамент“», СРО «Союз „Федерация специалистов оценщиков“», СРО «Ассоциация оценщиков „Сообщество профессионалов оценки“» и ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» — подали иск в суд с требованием признать недействительным положения приказа Минэкономразвития от 29 мая 2017 года №257, по которому вопросы квалификационного экзамена являются закрытыми. Однако в мае 2018 года апелляционная коллегия Верховного суда РФ подтвердила правомерность проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по не раскрытым заранее вопросам.

Впрочем, правила игры для экзаменов на аттестат оценщиков нельзя считать окончательно сформированными. В будущем году рынок ждет некоторое смягчение. Так, в июле текущего года Госдума приняла в первом чтении проект закона, по которому с 90 до 30 дней сокращается срок, по истечении которого претендент допускается к повторной сдаче квалификационного экзамена. Кроме того, отменяется требование об опыте работы в качестве помощника оценщика или оценщика не менее года из последних трех лет работы кандидата.

Кадастровая стоимость

В положении компаний, занимающихся оценкой недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости, за последнее время также произошли серьезные изменения. В 2018 году были приняты поправки в Налоговый кодекс, вступившие в силу в 2019-м, касающиеся определения и оспаривания кадастровой стоимости для целей налогообложения. Введен единый подход к применению кадастровой стоимости для объектов налогообложения недвижимого имущества. В качестве налоговой базы теперь может применяться только кадастровая стоимость, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). До 1 января 2019 года была возможность проведения индивидуальной оценки: кадастровая стоимость сначала устанавливалась, затем могла быть скорректирована по решению суда или комиссии в сторону снижения, далее муниципалитеты могли вновь привлечь оценщика и повысить ее. В итоге — масса судебных разбирательств регистрационных органов с собственниками, с третьими лицами, споры налоговиков и налогоплательщиков по налогу на имущество.

«Оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости могла бы стать новым источником спроса услуг оценщиков», — указывает Екатерина Синогейкина. — Но этого не произошло — по факту ее все чаще выполняют вновь созданные специально и только для этих целей компании. Учитывая, что сей-

час оспаривание кадастровой стоимости делается через суд, все чаще за оценку берутся юридические компании, привлекая двух необходимых человек с квалификационными аттестатами. Как эксперт СРО и судебный эксперт могу с уверенностью утверждать, что качество таких отчетов низкое».

Грядущий год принесет на рынок новые изменения, касающиеся определения кадастровой стоимости. К 2020 году все регионы России перейдут на новую систему кадастровой оценки. В стране будет действовать институт государственных кадастровых оценщиков, и полномочия по определению кадастровой стоимости будут переданы государственным бюджетным учреждениям, созданным субъектом РФ. Эти государственные учреждения будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость объектов недвижимости вне зависимости от объекта — громадный завод или крохотный садовый участок.

Ранее в Росреестре отмечали, что механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок, чтобы сократить количество обращений о пересмотре кадастровой стоимости. По словам Екатерины Зовутиной, это серьезнейшая новация, которая существенно повлияет на рынок, поскольку работать в условиях, когда отчет об оценке будет буквально «под лупой» изучать в госорганах, готовы не все участники рынка.

Оценка уходит в цифру

Еще одним трендом на рынке оценки эксперты назвали уход оценки в цифру по типовым объектам, например по объектам недвижимости, являющимся предметом залога для получения ипотечных кредитов в банках. Казалось бы, переход на электронный оборот был бы удобен и самим оценщикам (как минимум экономия бумаги), и заказчикам отчетов. Однако и тут не все гладко. По словам директора департамента оценки ФБК Grant Thornton Станислава Новикова, многие кредитные организации уже сейчас готовы работать с электронными отчетами оценки, а оценщики — их представлять, но единого формата такого отчета нет. Кроме того, по словам Оксаны Матюшенко, руководителя отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов Райффайзенбанка, даже если банк уже имеет возможность принимать отчет об оценке в электронном виде, то в Росреестр заемщикам необходимо представлять заверенный печатью и подписью бумажный отчет.

Решение проблемы может прийти со стороны банковского рынка. В ассоциации банков «Россия» решили разработать удобный единый электронный отчет об оценке при ипотечном кредитовании в машиночитаемом формате, предложить его Минэкономике для обсуждения с рынком оценщиков и последующего внесения необходимых изменений в законодательство. По оценке Станислава Новикова, стандартизация и переход на единый формат электронного отчета позволят в конечном итоге оценочным компаниям сократить расходы, однако могут нести и определенные

риски. Например, нестандартные объекты недвижимости могут плохо укладываться в единый упрощенный отчет. «В регионах у отдельных игроков могут быть сложности при переходе на полностью машиночитаемый формат», — указал он. В то же время эксперты сошлись во мнении, что упрощенный машиночитаемый отчет по типовым объектам в будущем может быть интересен всем сторонам — оценщикам он позволит снизить трудозатраты, банкам — получить удобный документ.

Конкурсы и ФАС

Отмечали эксперты и интересные тренды, связанные с участием оценочных компаний в тендерах и закупках услуг на проведение оценки. «В настоящее время они формируют большую долю рынка», — указывает Екатерина Синогейкина. — И в то же время мы сейчас видим «управляемые» тендеры, где тендерная документация написана под конкретного, заранее известного победителя». Этот тренд был всегда, отметила эксперт, однако именно 2018–2019 годы показали резкое увеличение числа жалоб в ФАС на требования, содержащиеся в закупочной документации, и, что важно, увеличение числа отмененных закупок по решениям ФАС, принятым на основании жалоб.

В то же время, отметил Павел Михалев, подобный тренд может иметь и негативную сторону: «Порой заказчику нужны конкретные компетенции, опыт работ по схожим объектам или даже в исключительных случаях может быть необходим конкретный оценщик, ранее оценивавший данный объект. И потому в отдельных случаях желание заказчика видеть определенного исполнителя может быть вполне оправдано, поскольку если в итоге оспаривания тендер выиграет по цене малоопытный оценщик, то он просто не сможет качественно выполнить работу».

С ним согласна и Екатерина Синогейкина, отмечая, что всегда в тендере есть два критерия — квалификация и цена предложения. Выигрывать можно либо по квалификации, либо по цене, либо по оптимальному сочетанию квалификации и цены. Поэтому в этом сегменте рынка, как и на рынке оценки в целом, присутствует демпинг.

«Но в текущей ситуации виноваты не только оценщики, но и заказчики, которые очень часто устанавливают в своей конкурсной документации единственный критерий выбора оценщика по цене либо придают этому критерию максимальный вес», — указывает Станислав Новиков. — Особенно этим грешат государственные компании. Таким образом, сами дают сигнал рынку, что им качество не важно. Главное — подешевле купить. А после начинаются проблемы с качеством отчета и услуги».

При этом эксперты сошлись во мнении, что в последнее время есть примеры победителей, которые выигрывают по НМЦ за счет высокой квалификации.

Кроме того, еще одной тенденцией в сфере закупок эксперты назвали объединение оценочных компаний с целью усиления их

позиций в тендерах и повышения вероятности победы за счет качественных критериев.

Апелляция

В 2019 году очередным шагом в борьбе с некачественной оценкой стало создание по предложению Минэкономразвития РФ апелляционного органа по оценке, который сейчас работает в тестовом режиме, но после прохождения шестимесячного периода апробации и внедрения предполагает применение жестких карательных мер за низкое качество отчетов вплоть до запрета ведения профессиональной деятельности. Эксперты отмечают, что появление данного органа может положительно повлиять на рынок. «Однако на сегодняшний день говорить о позитивном или негативном влиянии преждевременно, поскольку апелляционный орган пока в полную силу не заработал», — отмечает Екатерина Зовутина.

Добросовестная и недобросовестная конкуренция

Еще одной серьезной проблемой рынка оценки сейчас эксперты назвали неравные условия работы для участников рынка, которые основаны на несоблюдении отдельными игроками требований действующего налогового законодательства. Речь идет о работе отдельных игроков по серым схемам. Участники рынка отмечают, что на сегодняшний день маржинальность оценочного бизнеса низка. Оценочному бизнесу, особенно в регионах, где спрос и цены на услуги гораздо ниже, чем, например, в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, в таких условиях тяжело, а порой невозможно в полном объеме выполнять налоговые обязательства и поддерживать высокую квалификацию персонала.

В связи с этим компании оказываются в условиях нечестной конкуренции — одни платят высокие налоги и инвестируют в развитие персонала и качество продукта, что приводит к высокой стоимости и, соответственно, стоимости услуг, а другие экономят, в результате чего могут снижать цену, демпинговать и не «париться» по поводу качества. В то же время до недавнего времени при рейтинговании оценочных компаний порой учитывалась заявленная выручка компаний без подтверждения ее данными той же отчетности. В итоге в лидерах рынка могли оказаться компании, чья реальная выручка не соответствует заявленной.

«Однако сейчас рейтинг RAEX может оказывать положительное влияние на рынок и поддерживать репутацию компаний, бренд которых ассоциируется с высоким качеством и честным бизнесом», — указывает Екатерина Синогейкина. — Большие надежды лидеры рынка возлагают на новую методологию рейтингования оценочных компаний, которая была пересмотрена в 2019 году по итогам продолжительной совместной работы агентства и оценочного сообщества». Благодаря этой методике, отмечают эксперты, компания с официальной зарплатой оценщиков 20 тыс. руб. и минимальной выручкой уже вряд ли может претендовать на высокое место в рейтинге.

Вероника Горячева