



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

## Рейтинг оценщиков

Четверг 29 августа 2019 №155 (6335 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Рэнкинг крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2018 года

15 Управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки» Ирина Комар о наиболее острых проблемах в сфере оценки

16 Почему клиентам требуется переоценка недвижимого имущества, рассказывает первый заместитель гендиректора ООО ЦНЭС Кирилл Кулаков

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.

# Оценку не спасли реформы

— тенденции —

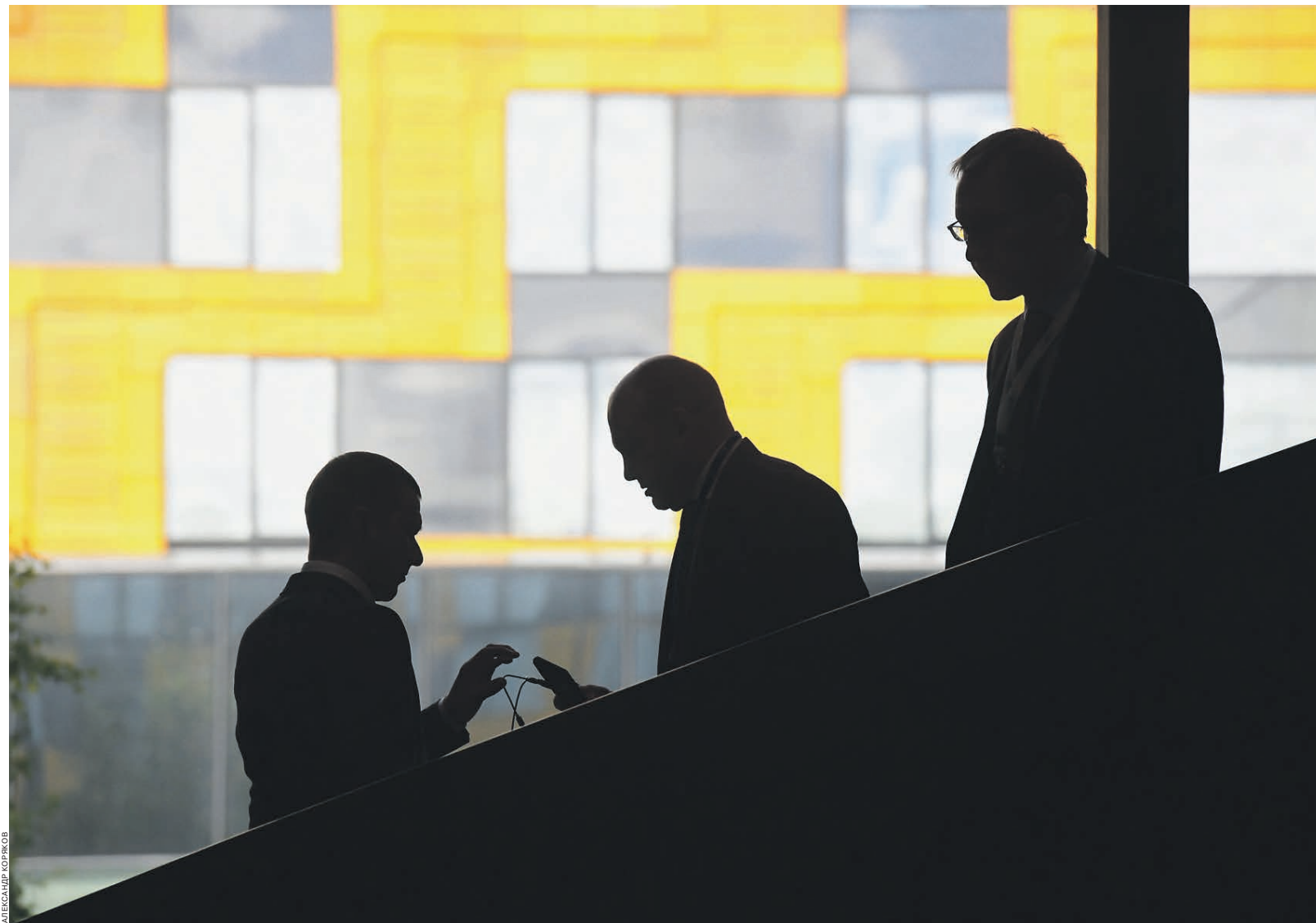
2018-й стал, по словам экспертов, еще одним кризисным годом для рынка оценки, несмотря на происходящие изменения. Все, что раньше формировало спрос на услуги по оценке, падает — объемы корпоративных сделок и сделок на рынке недвижимости, объемы кредитования, оценка для МСФО. Проблема низкого качества 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 ошутимо повлиял 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 неквалифицированных оценщиков. «Но чуда не случилось», — резюмирует госпожа Синогейкина. С ней согласна Екатерина Зовутина, отмечая, что, несмотря на введение аттестации, проблема с качеством отчетов об оценке была 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 Михалёв. — 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 оцен-

ки 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 участие 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 основной причиной, влияющей на качество, является 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 Михалёв, объясняется закрытостью вопросов. Именно поэтому семь саморегулируемых 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 апелляция коллегия Верховного суда (ВС) РФ подтвердила правомерность проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по не раскрываемым 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 до 30 дней с 90 сокращается срок, по истечении которого претендент допускается к повторной сдаче квалификационного экзамена. Кроме того, отменяется требование об опыте работы в качестве помощни-

ка 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 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 вновь повысить. 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 сейчас 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 — огромный 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 заказчиком отчета. 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.

### Рэнкинг крупнейших оценочных групп по итогам 2018 года

Место за 2018 год	Группа компаний	Местоположение центрального офиса	Суммарная выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Число компаний в группе	Численность оценщиков в группе на 31.12.2018
1	SRG	Москва	588652	46,2	5	37
2	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	451850	28,3	6	44
3	«Финэкспертиза»	Москва	288753	2,1	7	15
4	«Евроэксперт»	Москва	273520	18,5	3	51
5	«АБН-Консалт»	Москва	243492	-12,0	3	19
6	Институт проблем предпринимательства	Санкт-Петербург	230918	-17,1	2	24
7	Консалтинговая группа ЛАИР	Санкт-Петербург	223449	33,4	4	31
8	«Нексиа Си Ай Эс»	Москва	215235	-43,7	4	28
9	«Бейжер Тилли Российская оценка»	Москва	186458	-9,5	2	29
10	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	183691	21,4	3	15
11	«Атлант Оценка»	Москва	181918	111,5	2	13
12	НКЦ «Эталон»	Москва	161866	-4,2	4	36
13	2К	Москва	143354	-48,0	3	21
14	«Кроу Россия»	Москва	135653	1,8	2	26
15	Первая оценочная компания	Москва	115531	69,5	2	24
16	«Русская служба оценки»	Москва	95928	26,0	3	15
17	«ЛЛ-Консалт»	Москва	90601	9,2	3	13
18	«Альтаус Консалтинг»	Москва	87320	24,6	2	2
19	Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	Москва	86226	22,8	5	29
20	«Сенат-Оценка»	Москва	81898	24,0	2	4
21	Южный региональный центр оценки — Веакон»	Ростов-на-Дону	78868	-32,3	5	23
22	«Болари»	Москва	65123	8,8	2	13
23	Группа компаний «Метрикс»	Екатеринбург	47458	8,8	5	12
24	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	44225	51,5	2	11
25	Независимый центр оценки и экспертиз	Рязань	43007	-18,1	5	5
26	«Эксперт-Оценка»	Уфа	40687	5,5	4	14
27	Ассоциация АЛКО	Тюмень	39299	11,5	3	11
28	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	36825	172,4	2	23
29	«Малтон»	Калуга	30920	11,4	2	6
30	«Инвестконсалт»	Москва	21726	62,6	3	5
31	Консалтинговая группа «Платинум»	Москва	20843	9,9	2	4
32	Центр экспертиз	Москва	13315	68,5	4	10
33	Независимая консалтинговая фирма	Казань	11443	42,1	2	6

Каждый участник рейтинга представлен группой компаний. Участники ранжированы по показателю суммарной выручки от оценочной деятельности. Источник: RAEX (РАЭК-Аналитика) по данным участников рейтинга.

**Оценка для МСФО**  
**Оценка бизнеса и нематериальных активов**  
**Оценка проблемной задолженности**  
**Финансовое консультирование**  
**Сопровождение инвестиционных проектов**  
**И многое другое**

ООО «Русская Служба Оценки», Россия, 127018, г. Москва, 1-ый Вышеславцев переулок, 6  
 тел.: +7 (495) 648 9599, +7 (495) 212 0907, факс +7 (495) 648 9594  
 info@rusvs.ru, www.rusvs.ru, pco.pf

**РСО Русская Служба Оценки**

Офис в Санкт-Петербурге: Выборгская наб., д. 29, spb@rusvs.ru  
 Офис в Волгограде: ул. Коммунистическая, д. 21, volgograd@rusvs.ru  
 Офис в Краснодаре: ул. Кожевенная, д. 18, литер Б, krasnodar@rusvs.ru  
 Офис в Новосибирске: ул. Чапыгина, д. 1, novosibirsk@rusvs.ru