

Review



«Оценочная отрасль находится в турбулентном состоянии»

О том, в каком затруднительном положении сегодня оказалась отечественная оценочная отрасль, какие органы ее сегодня контролируют, чем конкретно они занимаются и как поменялось за последние годы качество оценочных услуг в России, „Ъ“ рассказала вице-президент СРО СФСО, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, член правления RICS Russia & CIS, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки» **Ирина Комар**.

— мнение эксперта —

— На ваш взгляд, какие наиболее острые проблемы испытывает сегодня сфера оценки и институт ее регулирования?

— Сегодня оценочная отрасль находится в турбулентном состоянии. С одной стороны, мы имеем серьезный кризис доверия со стороны государства и крупнейших потребителей оценочных услуг и все возрастающий контроль со стороны регулятора оценочной деятельности — Министерства экономического развития РФ. А с другой стороны, оценочную деятельность по-прежнему душат демпинг, сужение ниши заказов, падение спроса на услуги оценщика, и все это вместе взятое достигло такой степени, что всем уже очевидно, что надо что-то менять.

— Какие органы сегодня контролируют оценочную деятельность? В чем заключается роль Национального совета по оценочной деятельности и его связь с обновлением его работы? Помимо СРО и Нацсовета в регулировании рынка участвует Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития — в чем сегодня заключается его значимость для оценочной деятельности?

— Основным регулятором оценочной отрасли является Министерство экономического развития РФ. На сегодняшний день Минэкономразвития активно включается в процесс регулирования, предпринимает серьезные шаги по изменению законодательства в оценочной деятельности и вырабатывает комплекс мер по ужесточению требований как к оценщикам, так и к СРО оценщиков. В качестве примера можно привести введенный в 2017 году квалификационный экзамен, который, как обязательный фильтр, должны были пройти все оценщики, которые хотели остаться в профессии. В результате, по официальной статистике, экзамен сдал примерно две трети претендентов, а из 16 СРО 3 не смогли преодолеть минимальный порог в 300 членов и в 2019 году перестали функционировать.

В июле 2018 года Минэкономразвития внесло изменения в состав Совета по оценочной деятельности (прошло ротация), и Совет заработал после почти двухлетнего перерыва. Министерством была предложена концепция по совершенствованию оценочной деятельности, которую обсуждали на совете и в разработке которой участвовал рабочий орган по стратегии развития оценочной деятельности. Суть концепции сводится к тому, что ответственность оценщиков будет увеличена и охватит случаи не только обязательной, но и необязательной оценки.

Кроме этого при Совете по оценочной деятельности будет создан рабочий орган по рассмотрению апелляций заявителей, поданных на результат рассмотрения жалобы СРО оценщиков. Комиссии из экспертов, входящих в этот орган, будут рассматривать жалобы, изучать отчеты об оценке и экспертизы СРО, выданные на отчеты, выносить решение о том, являются ли оценка и экспертиза на нее добросовестными или нет, а стоимость, определенная в отчете, — рыночной или выходящей за пределы допустимого. В случае выявления за пределами отчетов отчет об оценке будет признаваться комиссией некачественным, так же, как и полученная от него экспертиза СРО. Согласно концепции, это будет чревато лишением квалификационного аттестата и оценщика, подписавшего отчет об оценке, и эксперта СРО, давшего положительное заключение на такой отчет. Все решения комиссии будут для СРО обязательными к исполнению или смогут быть оспорены в суде. На сегодняшний день комиссия из экспертов сформированы, со списками можно ознакомиться на сайте Минэкономразвития РФ, однако пока рабочий орган работает в тестовом, апробационном режиме. Минэкономразвития РФ также предложило на рассмотрение новый законопроект по внесению изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», отражающий эти нововведения.

На фоне этих событий, задающих новый вектор развития оценочной деятельности, саморегулируе-



Ирина Комар

мые организации оценщиков решили объединиться и возобновить работу Национального совета по оценочной деятельности (НСОД). Поскольку юридически были трудности с возобновлением деятельности старого НСОДа, было создано Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (правопреемник НСОДа). На базе Союза СОО тоже будет работать апелляционный орган, и есть ожидания, что со временем, видя эффективность его работы, полномочия по рассмотрению жалоб Минэкономразвития передадут туда.

— По вашим оценкам, поменялись ли за последние годы качество оценочных услуг? Логично ли сегодня связывать качество работы с внедрением в 2017 году системы квалификационных экзаменов для оценщиков? Испытывает ли сегодня рынок оценки дефицит квалифицированных кадров?

— Я занимаюсь оценкой уже 17 лет, и, на мой взгляд, качество оценочных услуг с годами только падает, вернее, появляется все больше оценщиков и оценочных компаний, которые не следят за качеством своих отчетов. К сожалению, система квалификационных экзаменов, введенная в 2017 году, не решила эту проблему. Не прошли экзамен скорее так называемые мертвые души — те, кто и так давно не работал в оценке, а просто числился членом в реестрах СРО. Те, кто захотел остаться в профессии, экзамен сдали, но на качество оценки

это не сказалось. По-прежнему в отрасли присутствует демпинг, часто отмечается низкое качество отчетов об оценке, встречаются запредельные стоимости, и даже были выявлены случаи, когда отчеты об оценке подписывали оценщики, не имеющие квалификационного аттестата.

При этом рынок испытывает острый дефицит квалифицированных кадров. Наша компания сталкивается с этим каждый раз, когда мы открываем вакансии. В общей массе на работе оценщики учатся делать расчеты, не вникая в методологию оценки, не понимая экономических процессов, которые стоят за формулами, и при этом заявляют о солидном стаже и опыте. К сожалению, среди оценщиков очень мало кто обладает действительно хорошей квалификацией.

— Какова ситуация с ценовой конкуренцией в оценке при госзакупках? Исчерпана ли сегодня проблема демпинга и как за последние годы поменялось отношение заказчиков к обязательной оценке?

— При госзакупках по-прежнему остается проблема демпинга. Многие государственные корпорации проводят отбор оценочных компаний по определенным критериям, в итоге в список одобренных компаний-партнеров попадает порядка 100 оценочных компаний. А далее всем этим компаниям высылают запросы на оценки различного вида имущества и выбирают уже по единственному критерию — цене. На мо-

ей памяти последние пару лет только два отбора были действительно серьезными — это отбор ГК «Ростех», который смогло пройти только девять компаний, и отбор ВЭБ РФ, куда прошло только шесть компаний. — **Каковы основные итоги деятельности вашей компании по итогам прошлого года? Как вы оцениваете развитие вашего бизнеса, какие перспективы видите?** — Я считаю, что результаты деятельности нашей компании ООО «Профессиональная группа оценки» по итогам прошлого года очень хорошие. Меня как руководителя и одного из основателей радует то, в каких серьезных проектах по оценке участвует наша компания, какая у нее сложилась репутация на рынке, каких успехов мы добились за 15 лет работы. Помимо коммерческой деятельности, связанной с оказанием услуг по оценке, наша компания ведет активную общественную и научно-методическую деятельность.

Также сотрудники нашей компании участвуют в рабочих группах при Минэкономразвития РФ, входят в рабочие органы по стратегии развития оценочной деятельности, по образованию и квалификации, по разработке стандартов оценки и в рабочую группу при Роспатенте по разработке методических рекомендаций по оценке интеллектуальной собственности.

— Какой опыт вашей работы с точки зрения внедрения инноваций в оценочную деятельность, вы могли бы отметить?

— Наиболее социально значимый и инновационный проект, выполненный в прошлом году нашей командой, — это разработанные методические рекомендации по определению справедливой стоимости прав требования компенсации материального и морального вреда в результате причинения вреда жизни пассажирам при авиаперевозках, которые прошли апробацию в нескольких федеральных вузах России и были утверждены методическими комитетами ряда оценочных СРО. Это первые в России оценочные методические рекомендации на тему, связанную с оценкой стоимости человеческой жизни.

— **Обозначьте, пожалуйста, основные новации в законодательстве, способствующие спросу на оценочные услуги в 2018–2019 годах.**

— В 2018–2019 годах спросу на оценочные услуги способствовала в первую очередь очередная переоценка кадастровой стоимости. Так, например, новая оценка кадастровой стоимости в Москве и Московской области по состоянию на 1 января 2018 года, которая стала действовать с этого года, побудила собственников снова обратиться к оценщикам за оценкой

рыночной стоимости их объектов для того, чтобы обратиться в суд.

Кроме того, с 1 июля 2019 года большинству застройщиков пришлось перейти на проектное финансирование и расчеты с дольщиками через эскроу-счета. Поэтому сейчас прогнозируется спрос на оценку земельных участков под инвестиционные проекты строительства, которое будет по новому законодательству финансироваться с использованием эскроу-счетов. Так, например, Россельхозбанк уже включил в перечень требуемых у застройщика документов отчет об оценке земельного участка, составленный независимым оценщиком.

Также сейчас динамично изменяется законодательство в сфере интеллектуальной собственности (ИС) — в частности, идет развитие кредитования под залог ИС. В настоящий момент при Роспатенте над проектом методических рекомендаций по оценке прав на интеллектуальную собственность для целей залога работает рабочая группа, в состав которой входит и сотрудник нашей компании (ООО «Профессиональная группа оценки»). Таким образом, можно отметить намечающуюся тенденцию спроса на услуги по оценке интеллектуальной собственности для целей кредитования под залог.

— **По вашему опыту какие направления оценки были наиболее востребованными в 2018 году и за первое полугодие 2019 года? Что сегодня, по вашему мнению, в большей мере востребовано при проведении оценки?**

— В последнее время значительно выросло число оценок, связанных с банкротством или ухудшением финансового положения компаний-должников: это и оценка имущества должника, и оценка проблемных активов банка, и оценка прав требований по просроченным кредитам, и оценка дебиторской задолженности.

Наша компания накопила очень большой опыт таких оценок — так, например, сотрудничая с одним банком из топ-20, мы за год провели сюрвей (экспертизу) залогов с последующей оценкой их рыночной стоимости почти во всех регионах России: от Санкт-Петербурга до Хабаровска. А работая над оценкой прав требований, передаваемых от одной организации в другую, провели оценку более чем 75 тыс. объектов движимого и недвижимого имущества, находящегося в залоге.

Сегодня у крупных потребителей оценочных услуг востребованы профессионализм, скорость и качество, а также наличие сильной команды, которая может решать большие и серьезные задачи.

Интервью взял Вартан Ханферян

рейтинг оценщиков

Оценивающих взгляд

— рынок —

Подстегивает интерес к НМА и налоговое законодательство. «Драйвер здесь — налоговая льгота по ст. 251 НК РФ, предоставленная на 2018-й и 2019-й на принятие к бухгалтерскому учету объектов ИС, выявленных при инвентаризации. Такие объекты принимаются на баланс по рыночной стоимости, которую, согласно закону об оценочной деятельности в РФ, определяют оценщики. Участились и обращения, связанные с определением стоимости в сделках лицензирования и отчуждения объектов интеллектуальной собственности: во избежание сложностей с налоговыми инстанциями и аудиторами компании хотят быть уверены в своих действиях и иметь независимое обоснование», — уточняет Ксения Третьякова, генеральный директор «Вэлью АРКА консалтинг».

В краткосрочной перспективе интерес к оценке исключительных прав на объекты, определению размера лицензионных платежей, оценке стоимости лицензий и т. д. должен быть разогрет развитием цифровой экономики и коммерциализацией диджитал-решений.

Недвижимая ценность

Номинально положительные темпы роста по итогам 2018 года наблюдались в трех основных направлениях деятельности участников рейтинга: оценка недвижимости, оценка бизнеса, оценка транспорта и оборудования. «Существенная доля запросов приходится на оценку бизнеса и ценных бумаг и оценку недвижимого имущества — направления, которые всегда были лидерами в оценоч-

ной деятельности. Именно эти объекты составляют основную часть активов юридических и физических лиц как в денежном, так и в количественном выражении. Поэтому большая часть сделок и различных бизнес-процессов происходит с их участием. Основными целями стоимостной оценки при этом являются оспаривание кадастровой стоимости, купля-продажа и аренда государственного имущества, изъятие активов, внесение неденежного взноса в уставный капитал, дополнительная эмиссия акций», — поясняет Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора ЦНЭС.

Наиболее консервативный и крупный по размерам сектор оценки — оценка недвижимого имущества — по итогам 2018 года увеличился на 6% и составил 2 млрд руб. Среди факторов спроса — востребованность оценки недвижимости в качестве залогового обеспечения, реализация проблемных активов, а также интерес заказчиков к оспариванию кадастровой оценки объектов и оценка при ипотеке.

В ближайшей перспективе спрос на оспаривание кадастровых цен должен повыситься. Результаты кадастровой оценки в Москве и Московской области, проведенной в 2018 году, вступят в силу в 2019-м, что побуждает собственников обращаться к оценщикам для определения рыночной цены их объектов для оспаривания с целью снижения налога на недвижимость имущество. Более того, в нынешнем году в целях обновления данных запланировано проведение государственной кадастровой оценки недвижимости в 65 российских регионах.

«Если собственники не согласны с полученными результатами, они могут обратиться к оценщикам за независимой экспертизой и использовать полученные данные в судебных разбирательствах. По данным Росреестра, за первые шесть месяцев 2019 года больше 63% решений комиссий по пересмотру кадастровой стоимости были вынесены в пользу граждан», — уточняет Даниил Слудский, генеральный директор компании «Оценка Бизнеса и Консалтинг».

На увеличение числа заказов по оценке недвижимости влияет и рост выдачи ипотечных кредитов. В Мо-

ске в первой половине нынешнего года физлица оформили 50 387 ипотечных сделок (Росреестр) — на 8% больше, чем за аналогичный период 2018-го, а всего за первые шесть месяцев россияне взяли ипотечных кредитов на 7 трлн руб. Если после уменьшения ключевой ставки ЦБ банки продолжают снижать ставки по ипотечным кредитам, то ипотекой может воспользоваться больше людей. При получении кредита они станут обращаться за оценкой будущего предмета залога в оценочные компании. Снижение ставки может привести и к увеличению объемов рефинан-

сирования уже имеющихся кредитов, а при смене кредитора заемщикам опять же понадобится повторная оценка ипотечной квартиры. Стимулировать спрос на оценку недвижимости будут и другие предпосылки финансового сектора: участники рейтинга отмечают рост обращений на оценку имущества ПИФов. «По данным ЦБ, за первый квартал 2019 года чистый приток средств в ПИФы оказался почти в два раза больше, чем годом ранее. Фонды недвижимости занимают второе место после комбинированных фондов по стоимости чистых активов. В структуре ПИФов доля недвижимости остается максимальной (24,4%). По нашему мнению, количество заказов на оценку от ПИФов продолжит увеличиваться из-за роста этого рынка. В условиях снижения ставок по депозитам пассивные инвестиционные фонды остаются интересным и выгодным инструментом вложения средств. Кроме того, для пайщиков участие в ПИФах недвижимости является одним из способов оптимизации налогов», — резюмирует Даниил Слудский.

В секторах оценки бизнеса и ценных бумаг и оценки транспорта и оборудования рост выручки участников рейтинга в 2018 году составил 2% и 5% соответственно, а суммарный объем выручки — 1,41 млрд руб. и 416 млн руб. соответственно. Среди главных заказчиков — крупные государственные компании и бизнес, а основные цели оценки — сделки с собственностью, непрофильным имуществом, кредитование, приватизация. «Государство продолжает как интеграционные процессы в ряде отраслей посредством создания или укрупнения холдинговых структур, так и прива-

тизационные процессы по реализации пакетов акций обществ, в управлении которыми уже не заинтересовано. Все это сопровождается оценкой пакетов акций и имущества, находящегося на балансе соответствующих АО», — говорит Кирилл Кулаков.

Участники рейтинга также отмечают, что в последнее время значительно подросло число оценок, связанных с банкротством или ухудшением финансового положения компаний-должников. Востребованы оценка имущества должника, прав требований по просроченным кредитам, дебиторский задолженности, проблемных активов банка. По словам Александра Жилго, президента компании «Русская служба оценки», спросом пользуется оценка проблемной задолженности: банки активно расчищают свои балансы, передавая плохие долги в специализированные компании.

Менее ошутливыми темпами в 2018-м росла выручка оценщиков по таким направлениям, как переоценка основных средств (в целях отражения результатов в отчетности) и оценка инвестиционных проектов. На переоценке участники рейтинга заработали 267,4 млн руб. (прирост 17% минусом), а на оценке инвестпроектов и того меньше — 102,85 млн руб. (прирост 18% минусом). «Наиболее острая проблема оценки — общее торможение инвестиционных процессов. Это подрывает и услуги для целей МСФО, и сделки M&A, и оценку для кредитования. Впрочем, недоинвестирование рано или поздно приведет к инвестиционному буму, и рынок оценочных компаний должен быть к этому готов», — считает Александр Жилго.

Вартан Ханферян

КАК МЫ СЧИТАЛИ

В нынешнем, 15-м по счету выпуске рейтингов оценочных компаний от агентства RAEX (архив рейтингов оценочных компаний с 2004 года см. на сайте www.raex-a.ru) представлены два основных списка: крупнейшие по объему выручки оценочные организации и крупнейшие по объему выручки оценочные группы.

В списке крупнейших оценочных организаций каждый участник представлен одним юридическим лицом. Критерий ранжирования в списке — суммарная выручка организации, полученная от оценочной деятельности в 2018 году. Основное условие для включения в нынешний рейтинг — предоставление бухгалтерской отчетности за 2018 год и соответствие показателя выручки за 2017 год данным систем проверки контрагентов («СПАРК-Интерфакс», Rusprofile).

В списке крупнейших оценочных групп каждый участник представлен группой аффилированных лиц (признаки аффилированности отражены в подробной методике рейтинга на сайте www.raex-a.ru). В рейтинг оценочных групп также были включены аудиторские сети (входят в перечень Fortum of Firms или в перечень международных аудиторских сетей, размещенные на сайте Министерства финансов РФ). Критерий ранжирования в списке — суммарная выручка группы, полученная от оценочной деятельности в 2018 году. Основное условие для включения в рейтинг — предоставление бухгалтерской отчетности по всем участникам группы и соответствие показателя выручки за 2017 год данным систем проверки контрагентов.

В них включены организации и группы. Если участник предоставлял для участия две анкеты — анкету при позиционировании в данных списках приоритет отдавался сведениям группы, если выручка по направлению оценки у компании и у группы была одинаковой, то приоритет отдавался данным компании. Критерий ранжирования в субрейтингах — суммарная выручка группы/организации, полученная от оказания услуг по рассматриваемому направлению оценочной деятельности.

Подробная методика и принципы ранжирования оценочных компаний доступны на сайте рейтингового агентства RAEX (www.raex-a.ru).