



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 —

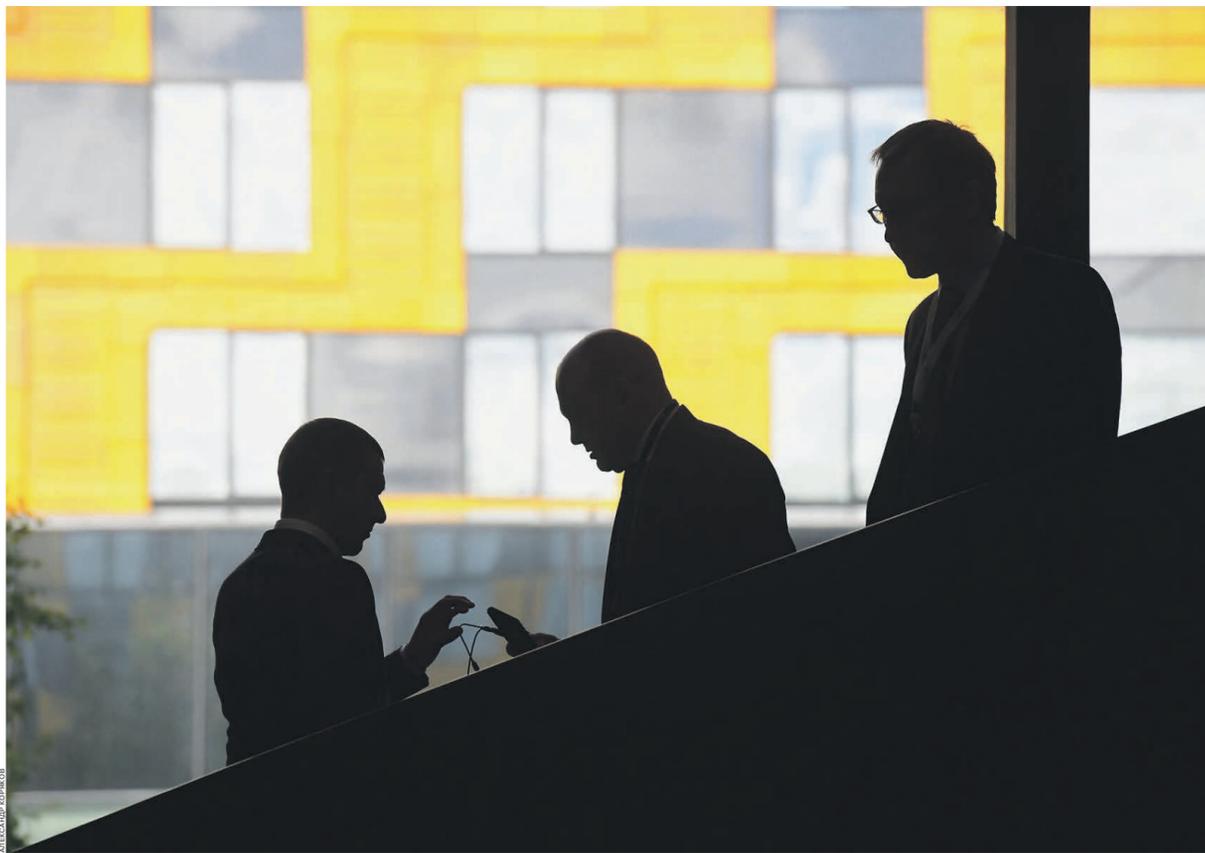
2018-й стал, по словам экспертов, еще одним кризисным годом для рынка оценки, несмотря на происходящие изменения. Все, что раньше формировало спрос на услуги по оценке, падает — объемы корпоративных сделок и сделок на рынке недвижимости, объемы кредитования, оценка для МСФО. Проблема низкого качества 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 атте-



станции, 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 апелляционная 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	«Бейкер 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

# рейтинг оценщиков

## Оценивающий взгляд

Рынок оценки в стране продолжает стагнировать — об этом говорят результаты ежегодного рейтинга оценочных компаний России, составленного рейтинговым агентством RAEX («РАЭК-Аналитика») по итогам 2018 года. Застарелая проблема демпинга так и не разрешена. На плаву игроков рынка поддерживает оценка недвижимости и бизнеса, а перспективы развития связывают с набирающей обороты оценкой интеллектуальной собственности и оспариванием кадастровой оценки.

— рынок —

Нынешний, 15-й на счету команды агентства RAEX («РАЭК-Аналитика») рейтинг крупнейших оценочных компаний был построен на обновленных методологических подходах (методику и архив рейтингов с 2004 года см. на сайте [www.raex-a.ru](http://www.raex-a.ru)). Принципы скорректированы по итогам открытых экспертных обсуждений, организованных агентством RAEX в январе текущего года при непосредственном участии руководителей крупнейших оценочных организаций и крупнейших саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

Среди ключевых изменений — анализ предоставляемой участниками официальной информации путем дополнительной сверки сведений о выручке в системах анализа контрагентов, а также сверки данных о численности оценщиков, работающих в компаниях, по реестрам и предоставляемым справкам СРО.

«Цель новой методики — повышение достоверности информации для заказчиков оценочных услуг, оценочных компаний и оценщиков. Мы всецело поддержали инициативы представителей крупнейших компаний и СРО для ужесточения условий участия и методики и, как всегда, готовы и дальше совершенствовать линейку рейтингов оценочных компаний», — говорит Дмитрий Пришанков, генеральный директор RAEX («РАЭК-Аналитика»).

### Работы больше, денег меньше

Суммарная выручка крупнейших российских оценочных организаций — участниц нынешнего рейтинга (см. таблицу) составила по итогам 2018 года 5,7 млрд руб., увеличившись за год на 6%. С поправкой на инфляцию (5,3% в 2018 году, по данным Росстата) сектор оценочных услуг второй год подряд близок к упадку: по итогам 2017-го совокупная выручка за год увеличилась на 2,4% при инфляции в 2,5%.

Общее количество отчетов об оценке у участников рейтинга в 2018 году составило 137,8 тыс., увеличившись, согласно сопоставимым данным, на 8%. Похожая картина наблюдалась и в прошлом рейтинге: по итогам 2017-го прирост суммарного числа отчетов составил 10%. Эта статистика свидетельствует о том, что объемы выполненной работы у оценщиков растут быстрее, чем ее оплата. По простому говоря, стоимость их услуг падает. Поэтому неудивительно, что далеко не все участники нынешнего списка завершили год с плюсом — у

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2018 ГОД (%)\*

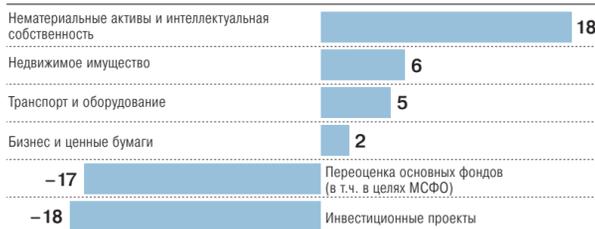
ИСТОЧНИК: RAEX (РАЭК-АНАЛИТИКА) ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА.



\*ПРИВЕДЕНА СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (БЕЗ УЧЕТА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП).

### ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2018 ГОД (ТЕМП РОСТА, %)

ИСТОЧНИК: RAEX (РАЭК-АНАЛИТИКА) ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ — УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА.



чуть более трети из них наблюдается падение доходов. Такие неутешительные результаты характерны не только для аутсайдеров списка, но и для его лидеров: в первой двадцатке рейтинга рост доходов продемонстрировала лишь половина игроков.

Среди факторов, продолжающих давить на рынок оценки, — неистребимый ценовой демпинг в услугах оценщиков, порождаемый конкуренцией. К причинам стагнации можно отнести и внутренние преобразования отрасли. Так, время и усилия у оценщиков отнимает необходимость сдавать квалификационные экзамены в связи с законодательной нормой, введенной в 2016 году. Основная часть экзаменов для получения трех (или любой из них) квалификаций — по оценке бизнеса, оценке «недвижки» и оценке «движки» — пришлось на 2018-й. Суммарно в течение прошлого года оценщиками было получено 14 472 квалификации против 1858 в течение пяти месяцев 2017 года и 1 022 квалификации в течение первых шести месяцев 2019 года (по данным реестра квалификационных аттестатов на 26 июня 2019 года).

«Регулятор преследовал благую цель, вводя квалификационные экзамены. Это должен был быть фильтр для входа в профессию, который бы очистил рынок от непрофессионалов и, возможно, помог в борьбе с демпингом. Однако на практике оцен-

щики оказались в трудных условиях: база вопросов была «закрытой», оценщики из дальних регионов оказались в неравных условиях с московскими оценщиками, ведь сначала экзамен принимали только в Москве. Потом были выездные экзамены и в других городах. Но в любом случае для многих оценщиков участие в экзамене потребовало значительных затрат на проезд и проживание. К сожалению, можно констатировать, что даже с учетом сокращения количества оценщиков после введения обязательного экзамена проблеме демпинга это не решило», — рассказывает Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

Не способствует бурному росту рынка и общий инвестиционно-экономический фон: рост ВВП в 2018 году составил 2%. Впрочем, некоторые игроки рынка сумели использовать и этот фактор. «Текущая экономическая ситуация влияет и на бизнес в целом, и на рынок оценочных услуг. Кризисные явления приводят к необходимости оптимизировать издержки, и многие компании активно реализуют избыточные и непрофильные активы, сворачивают малорентабельные бизнес-направления. Для определения корректной продажной стоимости бизнеса, свободных площадей, а вместе с ними и других видов имущества компании обращаются к оценщикам», — комментирует Юлия Белогорцева, партнер практики оценки компании «Деловой профиль».

### Мозговой штурм

Ускоренными темпами у участников рейтинга в 2018 году росла выручка от оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС): по сопоставимым данным, за год доходы подросли на 18%. Правда, на общую картину из-за сравнительно небольшой доли от общей выручки (188,5 млн руб. по итогам 2018 года, или 4% в структуре доходов участников рейтинга — см. графики) этот вид оценки оказал большое влияние пока не в состоянии.

Значительным образом развитию сектора оценки НМА способствуют финансовая сфера и зарождающаяся тенденция спроса на оценку ИС при кредитовании. «В связи с развитием кредитования под залог ИС сейчас активно изменяется законодательство в этой сфере. Так, при участии оценщиков в Роспатенте разрабатываются методологические рекомендации по оценке прав на ИС для целей залога. Ведущие специалисты нашей компании также принимают участие в этом процессе. Методические рекомендации обобщают современные наработки по оценке прав на ИС и разрабатываются в целях реализации паспорта национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы». Проект утвержден президентом Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам и постановлением правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета субъектам малого и среднего предпринимательства на возмещение расходов, связанных с получением кредитов под залог прав на интеллектуальную собственность», — делится опытом Ирина Комар.



### Рейтинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2018 года

Место за 2018 год	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Численность оценщиков в компании на 31.12.2018
1	«Эрст энд Янг оценка и консультационные услуги»	Москва	985000	н.д.	н.д.
2	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	266537	6,5	44
3	«Евроэксперт»	Москва	247460	12,1	51
4	«НЭО Центр»	Москва	229233	-24,9	12
5	ЛАИР	Санкт-Петербург	167831	15,5	25
6	«Нексия Пачоли Консалтинг»	Москва	161903	-19,8	15
7	«Конт»	Москва	148883	348,6	2
8	«Эверест Консалтинг»	Москва	145268	0,6	17
9	«Российская оценка»	Москва	143236	-9,2	27
10	«Лабриум-Консалтинг»	Санкт-Петербург	118115	27,5	30
11	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	102366	18,0	7
12	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	102283	-21,6	33
13	ФБК	Москва	93533	-4,1	13
14	Институт проблем предпринимательства	Санкт-Петербург	90915	-23,0	24
15	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	89190	176,2	14
16	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	87322	0,9	70
17	«Русская служба оценки»	Москва	85337	33,3	11
18	«Стремление»	Москва	85075	-21,1	17
19	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	Москва	83826	-7,0	11
20	«Альхаус Консалтинг»	Москва	82954	18,4	2
21	«Международный бизнес центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	77340	-7,9	20
22	«Инвест Проект»	Москва	73396	3,9	28
23	Агентство «Руспромоценка»	Москва	69346	1,7	18
24	«ОЗФ групп»	Москва	68052	-4,2	7
25	Первая оценочная компания	Москва	65738	31,9	24
26	КГ «Праймаудит»	Москва	64456	125,8	2
27	Оценочная компания «Вета»	Нижний Новгород	63233	39,2	7
28	Центр оценки собственности	Москва	61918	16,6	27
29	Лаборатория независимой оценки «Болари»	Москва	61434	11,3	11
30	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	60129	7,9	13
31	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	Томск	56484	-3,8	15
32	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	53054	59,5	7
33	Профессиональная группа оценки	Москва	50727	-17,7	16
34	Территориальное агентство оценки	Самара	48170	60,2	11
35	«Сенат-Оценка»	Москва	45054	25,1	4
36	«Роосконсалтгрупп»	Москва	44413	243,8	12
37	Южный региональный центр оценки — Веакон»	Ростов-на-Дону	42780	-42,4	22
38	ИФК «Солид»	Москва	38603	-50,0	11
39	«Апхилл»	Москва	36695	34,3	10
40	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	35721	22,4	10
41	«Форпост-оценка»	Москва	33617	-16,0	4
42	«АйБи-Консалт»	Москва	33524	37,7	12
43	«Центроконсалт»	Москва	32941	43,5	2
44	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	32262	123,7	10
45	«Оценка бизнеса и консалтинг» (ОБИКС)	Москва	32042	5,4	6
46	«Финансовый консультант»	Москва	30214	-13,5	12
47	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	30042	50,4	4
48	«Милтон»	Калуга	28260	11,3	4
49	Агентство оценки «Гранд Истейт»	Самара	27392	8,7	7
50	«Ко-Инвест»	Москва	27060	-36,9	11
51	«Эксперт-Оценка»	Уфа	26672	-22,4	14
52	«Русбизнесоценка»	Москва	26530	-11,6	6
53	Ассоциация АЛКО	Тюмень	26412	1,3	8
54	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	26193	26,5	11
55	Центр корпоративных решений	Москва	26080	17,7	3
56	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	26050	92,7	23
57	«Мазар»	Москва	24784	70,0	3
58	«Аверта Групп»	Москва	24112	16,6	8
59	«Топфрейм Оценка»	Москва	22797	162,3	9
60	Центр профессиональной оценки	Москва	22187	-20,2	9
61	«АЯКС-Ривалт»	Краснодар	21840	10,0	11
62	«Рентконтракт»	Москва	21548	-42,0	6
63	«Независимые оценочные консультации»	Москва	21193	-37,3	3
64	Городское бюро оценки	Москва	20892	-36,9	6
65	Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	20490	12,8	7
66	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	19761	5,1	4
67	«Контраст»	Казань	19730	141,7	7
68	Аудиторская компания «Деловой профиль»	Москва	19728	20,0	13
69	Столичное агентство оценки	Москва	19697	41,0	2
70	Торгово-промышленная компания ПСВ	Белгород	18716	-12,2	6
71	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	18447	40,9	9
72	Консалтинговая компания Карцева «Валрус»	Москва	18279	-20,7	7
73	Единый центр оценки и экспертизы	Москва	18223	-25,0	2
74	«Прайс»	Нефтеюганск	18187	14,6	11
75	Новая оценочная компания	Санкт-Петербург	17922	-2,3	6
76	Институт финансового развития бизнеса	Москва	17721	54,6	2
77	«Валью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	16530	68,5	5
78	«Финансовый-Консалтинг»	Воронеж	15546	0,4	8
79	Информационно-консалтинговое бюро «Эксперт»	Москва	13696	31,2	6
80	«Де-Юре Ревал Эстейт»	Москва	13425	213,4	10
81	Центр экспертиз	Москва	13315	68,5	10
82	АКГ «Инвестоценка»	Воронеж	12536	51,1	9
83	«Блейз Консалтинг»	Москва	12100	43,5	6
84	«Инком-Эксперт»	Ижевск	11622	-2,4	2
85	«ФЕД-Консалт»	Москва	11500	27,1	4
86	Экспертное бюро оценки и консалтинга	Ростов-на-Дону	11399	-32,2	10
87	«Ди энд Эл Оценка»	Казань	11279	-11,5	6
88	Независимая консалтинговая фирма	Казань	11200	42,8	6
89	«РОСТконсалт»	Москва	9887	74,0	10
90	«Экспертиза собственности» ТПП РФ	Москва	8649	-9,4	6
91	Центр оценки «Выбор»	Нижний Новгород	7455	-17,2	7
92	Консалтинговая компания «25 Диалог»	Москва	7353	278,3	4
93	Компания ЮПИКС	Воронеж	7026	49,0	3
94	«СО-Эксперт»	Тамбов	6753	-30,8	4
95	Агентство оценки «Регион»	Ижевск	5636	-10,6	6
96	Региональный центр оценки	Бердск	5168	-17,6	3
97	Аудиторско-консалтинговая фирма «Терза»	Грозный	4865	21,9	7
98	«Бизнес Диагностика»	Санкт-Петербург	4394	0,9	4
99	Аналитическая группа «Золотой стандарт»	Москва	3878	3,1	4
100	Первая московская оценочная компания»	Москва	2433	-21,4	3

Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. Участники ранжированы по показателю выручки от оценочной деятельности. Источники: RAEX (РАЭК-Аналитика) по данным участников рейтинга.

**ГРУППА КОМПАНИЙ**  
**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**  
**ЦНЭС**  
На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 г.

**Все виды услуг по оценке, в том числе:**

- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

Разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО  
Юридическая экспертиза (Due Diligence)  
Строительно-техническая экспертиза, в том числе судебная  
Финансово-технический надзор и строительный аудит  
Разработка проектно-сметной документации

**Аккредитации более 50 министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных и российских банков и компаний**

**1-е место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности в 2018 году (Экономические стратегии)**

**ЦНЭС входит в TOP-5 оценочных компаний России (RAEX)**

**Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний**

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:**  
Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  
Т/ф: (495) 258-37-33, 640-65-05  
E-mail: mail@ciep.ru

**ФИЛИАЛЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОФИСЫ**  
г. Санкт-Петербург, г. Саратов, г. Нальчик, г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск, г. Калуга, г. Ростов-на-Дону

**ciep.ru**  
реклама

# 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 Минэкономразвитии РФ, член правления RICS Russia & CIS, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки» **Ирина Комар**.

— мнение эксперта —

— На ваш взгляд, какие наиболее острые проблемы испытывают 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 роль связано возобновление его работы? Помимо СРО и Нацсовета в регулировании рынка участвует Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвитии — 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 сдало 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 передаст туда.

— По вашим оценкам, поменялись ли за последние годы качество оценочных услуг? Логично ли сегодня связывать качество оценки 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 Минэкономразвитии 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  
Варган 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 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 активов 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, дебиторской 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.

**Варган 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.gaex-a.ru](http://www.gaex-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.gaex-a.ru](http://www.gaex-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 с данными организации и анкету с данными по группе компаний, то во избежание двойного счета 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 рейтингов оценочных компаний доступны на сайте рейтингового агентства RAEX ([www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru)).

# рейтинг оценщиков

## «Спрос на переоценку недвижимости будет устойчивым в течение двух-трех лет»

— от первого лица —

В 2019 году оценщики отмечают активизацию спроса на услуги по оценке недвижимого имущества и оспариванию его кадастровой стоимости. О том, какие факторы этому способствуют и почему заказчикам нужна переоценка недвижимого имущества, рассказывает Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС).



В прошлом году и по настоящее время спрос на услуги переоценки кадастровой стоимости недвижимости и ее оспаривания обусловлен проведением в 2018 году в 34 субъектах РФ новой кадастровой оценки в соответствии с 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». В 2018 году государственные бюджетные учреждения (БУ) ее делали впервые — вместо независимых оценщиков. Помимо этого, в ряде субъектов РФ,

например в Москве, продолжалось оспаривание результатов предыдущей кадастровой оценки. То есть все осталось, как это и было ранее, в соответствии с 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». И так как теперь в соответствии с действующим законодательством применить результаты оспаривания можно за весь нало-

говый цикл, независимо от года подачи заявления, то и спрос на данные услуги будет устойчивым в течение всех двух или трех лет в зависимости от субъекта РФ. При оспаривании кадастровой стоимости оценщик может выступать как минимум в двух основных ипостасях — собственно оценщика, готовящего отчет об оценке реальной рыночной стоимости, или судебного эксперта, назначенного судом в делах об оспаривании. По своей сути работы практически идентичные, но статус исполнителя и даже юрисдикция его действий разные. Действия оценщика и содержание отчета об оценке регламентируются 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки, а действия судебного эксперта и его заключения — 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» и Кодексом административного судопроизводства.

При выборе компании-партнера в целях оспаривания кадастровой

стоимости имущества прежде всего необходимо обратить внимание на портфолио оценщика или компании, ранее выполненные проекты по оценке или судебной экспертизе для аналогичных целей и, что главное, на их результаты. Можно даже перепроверить результаты по кадастровым номерам объектов, найдя соответствующую информацию или на сайте региональной комиссии по оспариванию, или по решению суда.

Также важно уточнить, как и при заказе любых других видов оценки, статус и репутацию оценочной фирмы. Основными критериями, их подтверждающими, служат срок осуществления оценочной деятельности, сумма страхового полиса, количество оценщиков в штате компании, наличие аккредитаций при государственных структурах и крупнейших российских компаниях, рекомендательных писем по профилю заказываемой услуги, место в отраслевых рейтингах (например, RAEX).

## Оценку не спасли реформы

— тенденции —

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 Минэкономки для обсуждения с рынком оценщиков и последующего внесения необходимых изменений в законодательство. По оценкам Станислава Новикова, стандартизация и переход на единый формат электронного ответа позволит 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 заказчика, 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 решению ФАС, принятому на основании жалоб.

В то же время, отметил Павел Михалёв, 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 оправданно, 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 оптимально-

му 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 устаналиваются 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».

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 тендере 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 Зовуткина.

### 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 себестоимости 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

### Оценка недвижимого имущества

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	SRG	341 888	группа
2	«Центр независимой экспертизы собственности»	210 324	группа
3	НКЦ «Эталон»	129 181	группа
4	«Евроэксперт»	118 535	группа
5	«Первая оценочная компания»	115 531	группа
6	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	110 685	группа
7	«Бейкер Тилли Российская оценка»	103 652	группа
8	«НЭО Центр»	101 696	компания
9	Консалтинговая группа ЛАИР	101 199	группа
10	2К	67 587	группа
11	«Атлант Оценка»	66 700	группа
12	«Лабриум-Консалтинг»	63 080	компания
13	«Южный региональный центр оценки — ВЕАКОН»	61 718	группа
14	«Институт проблем предпринимательства»	57 665	группа
15	«АФК-Аудит»	54 562	компания

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Оценка бизнеса и ценных бумаг

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	SRG	196 092	группа
2	«Нексия Спайз»	171 815	группа
3	«Центр независимой экспертизы собственности»	163 684	группа
4	«Евроэксперт»	123 200	группа
5	«БН-Консалт»	108 970	группа
6	Консалтинговая группа ЛАИР	105 054	группа
7	«НЭО Центр»	104 599	компания
8	«Институт проблем предпринимательства»	90 110	группа
9	«ФинЭкспертиза»	89 513	группа
10	ФБК	87 558	компания
11	«Стремление»	72 654	компания
12	«Кроу Россия»	65 044	группа
13	«Атлант Оценка»	57 738	группа
14	«Бейкер Тилли Российская оценка»	51 975	группа
15	«Альтаус Консалтинг»	51 420	группа

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Оценка транспорта и оборудования

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	53 958	группа
2	«Центр независимой экспертизы собственности»	51 232	группа
3	SRG	50 672	группа
4	«Институт проблем предпринимательства»	48 502	группа
5	2К	29 839	группа
6	«Русская служба оценки»	22 132	группа
7	«Атлант Оценка»	18 300	группа
8	«Евроэксперт»	18 060	группа
9	Группа компаний «Метрикс»	16 869	группа
10	Консалтинговая группа «Платинум»	15 971	группа
11	«Лабриум-Консалтинг»	15 364	компания
12	ИФК «Солид»	13 995	компания
13	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	13 718	компания
14	«ТопФрейм Оценка»	13 102	компания
15	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	12 061	компания

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Переоценка основных средств (в том числе в целях МСФО)

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	«Эверест Консалтинг»	126 553	компания
2	«Кроу Россия»	34 877	группа
3	«ФинЭкспертиза»	33 207	группа
4	«Атлант Оценка»	17 900	группа
5	«Международный бизнес-центр: консультации, инвестиции, оценка»	16 307	компания
6	«Бейкер Тилли Российская оценка»	15 427	группа
7	«Центр независимой экспертизы собственности»	14 910	компания
8	«Профессиональная группа оценки»	12 100	компания
9	«Институт проблем предпринимательства»	11 499	группа
10	«АФК-Аудит»	10 660	компания
11	«НЭО Центр»	9 376	компания
12	«Русская служба оценки»	8 197	группа
13	«ЛЛ-Консалт»	8 000	группа
14	2К	7 287	группа
15	«Независимый центр оценки и экспертиз»	5 800	группа

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	«БН-Консалт»	64 437	группа
2	«Институт проблем предпринимательства»	23 141	группа
3	«Институт финансового развития бизнеса»	17 721	компания
4	«Нексия Спайз»	17 500	группа
5	«Атлант Оценка»	15 680	группа
6	«Эверест Консалтинг»	15 633	компания
7	Консалтинговая группа ЛАИР	13 176	компания
8	«Бейкер Тилли Российская оценка»	11 652	группа
9	Агентство «Руспромоценка»	9 360	компания
10	«Альтаус Консалтинг»	9 140	компания
11	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	9 010	компания
12	«Русская служба оценки»	8 205	группа
13	«Терра Докс Инвест»	6 902	компания
14	«Кроу Россия»	5 970	группа
15	«Центр независимой экспертизы собственности»	5 720	компания

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Оценка инвестиционных проектов

№	Компания / группа компаний	Выручка за 2018 год (тыс. рублей)	Тип участника рейтинга
1	«БН-Консалт»	52 595	группа
2	«Центр корпоративных решений»	24 041	компания
3	«Альтаус Консалтинг»	13 990	компания
4	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	9 600	группа
5	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	7 941	компания
6	«Профессиональная группа оценки»	6 900	компания
7	«ОЗФ Групп»	6 754	компания
8	«Центр независимой экспертизы собственности»	5 980	компания
9	«Атлант Оценка»	5 600	группа
10	«Алхимил»	4 514	компания

Полную версию таблицы см. на сайте [www.gaex-a.ru](http://www.gaex-a.ru).

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга

### Рейтинг крупнейших оценочных организаций Приволжского федерального округа по итогам 2018 года\*

Место за 2018 год	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Численность оценщиков в компании на 31.12.2018
1	Оценочная компания «Вета»	Нижний Новгород	63 233	39,2	7
2	Территориальное агентство оценки	Самара	48 170	60,2	11
3	«Многопрофильный деловой центр»	Ульяновск	35 721	22,4	10
4	Агентство оценки «Гранд Истейт»	Самара	27 392	8,7	7
5	«Эксперт-Оценка»	Уфа	26 672	-22,4	14
6	Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	20 490	12,8	7
7	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	19 761	5,1	4
8	«КонТраст»	Казань	19 730	141,7	7
9	«Инком-Эксперт»	Ижевск	11 622	-2,4	2
10	«Ди энд Эл Оценка»	Казань	11 279	-11,5	6
11	Независимая консалтинговая фирма	Казань	11 200	42,8	6
12	Центр оценки «Выбор»	Нижний Новгород	7 455	-17,2	7
13	Агентство оценки «Регион»	Ижевск	5 636	-10,6	6

\*Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2018 года.

Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга.

### Рейтинг крупнейших оценочных организаций Северо-Западного федерального округа по итогам 2018 года\*

Место за 2018 год	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Численность оценщиков в компании на 31.12.2018
1	ЛАИР	Санкт-Петербург	167 831	15,5	25
2	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	118 115	27,5	30
3	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	102 283	-21,6	33
4	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	90 915	-23	24
5	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	87 322	0,9	70
6	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	60 129	7,9	13
7	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	30 042	50,4	4
8	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	26 193	26,5	11
9	Новая оценочная компания	Санкт-Петербург	17 922	-2,3	6
10	«Вальо АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	16 530	68,5	5
11	«Бизнес Диагностика»	Санкт-Петербург	4 394	0,9	4

\*Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2018 года.

Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. Источник: RAEX («РАЭК-Аналитика») по данным участников рейтинга.

**ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ**

Работаем с профессионалами профессионально

Оценка  
Строительный аудит  
Инвестиционный и управленческий консалтинг

8 (812) 454-0200  
[www.labrium.ru](http://www.labrium.ru)

В газете «Коммерсантъ» вы можете разместить мелкоформатные рекламные объявления в следующих тематических блоках:

- Рестораны • Работа и образование • Недвижимость
- Деловые предложения • Бизнес-маркет • Здоровье
- Туризм • Семинары и конференции и др.

Размещение рекламы: 8 (495) 797 6970, доб. 2108/10 [kommersant.ru](http://kommersant.ru)

**Коммерсантъ**

**АДН КОНСАЛТ – МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ**

**14 лет на рынке!**

**ОЦЕНКА:** бизнеса, инвестиционных проектов, прав требования, дебиторской задолженности, недвижимости, оборудования, транспорта и др.

**СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА. ОЦЕНКА для МСФО. ПЕРЕОЦЕНКА ОС.** Аккредитация в крупнейших банках, опыт согласования отчетов с ЦБ РФ. Победитель конкурса «Лучшая оценочная компания» РОО по оценке недвижимости и транспортных средств. Сертификаты качества услуг.

+ 7 495 778 2675, + 7 985 764 2190  
[info@adn-consult.ru](mailto:info@adn-consult.ru), [adn\\_konsalt@mail.ru](mailto:adn_konsalt@mail.ru), [www.adn-consult.ru](http://www.adn-consult.ru)