

рейтинг оценщиков

Год разнонаправленных тенденций

— рынок —

В 2019 году (нарастающим итогом с 1 января 2017 года) также увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Службой направлено две жалобы и более. Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования в актах внеплановой проверки СРО неподтверждения СРО нарушений, содержащихся в жалобах Службы», — указывают в ЦБ.

Новацией этого года стало появление апелляционного органа — Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, который пока работает в тестовом режиме. Опрошенные «Б» участники рынка отмечают, что сегодня взаимодействие с данным органом скорее несет сложности участникам рынка, чем помогает решать спорные моменты. «По крайней мере пока представители данной комиссии подходят к рассмотрению споров весьма

и весьма консервативно и практически всегда становятся на сторону ЦБ, так что сегодня нельзя говорить, что апелляционный орган как-либо существенно помогает оценщикам», — отмечает Павел Михалев.

Недвижимость

Тормознула пандемия

Что касается такого направления оценочной деятельности, как оценка недвижимости, то тут тренды были разнонаправленными. Партнер и руководитель направления Deloitte по оказанию услуг финансовым институтам Екатерина Трофимова рассказала «Б», что последний год был весьма непростым для тех оценочных компаний, которые специализируются на оценке недвижимости. В первую очередь потому, что многие обязательные государственные процедуры были перенесены. «Так, например, как заявитель мэра Москвы, в этом году кадастровая оценка жилой и коммерческой

недвижимости в Москве проводиться не будет», — напомнила она. Но и в тех случаях, когда оспаривание кадастровой стоимости продолжалось, делать это было непросто, отмечает Павел Никифоров, поскольку не работает суды. «И потому коллегам, которые вынуждены были простаивать во время пандемии, сейчас приходится нагонять и работать вдвое больше», — отметил он.

По словам заведующего бюро адвокатов «Де юре» Никиты Филиппова, примерно 10% всех кейсов бюро в прошедшем году было связано со спорами, которые касаются оценки имущества. К ним относятся оспаривание кадастровой стоимости объектов, оспаривание сделок в банкротстве, споры в рамках исполнительного производства, раздела имущества супругов и многие другие, при которых требуется помощь профессионального оценщика. «Например, в части оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимо-

сти мы добивались ее снижения и на 30%, и даже более чем на 50%», — указал господин Филиппов.

Эксперты отмечают, что для специализирующихся на оценке недвижимости произошли серьезные изменения. Екатерина Трофимова напомнила о последних изменениях в законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, которые должны способствовать совершенствованию оценочной деятельности, в частности в части кадастрового учета и оспаривания оценки. «Добросовестность и качество оценочной деятельности — важные области внимания для участников рынка, клиентов и регуляторов. Одна из мер для повышения качества государственной кадастровой оценки заключается в наделении Росреестра контрольно-надзорными функциями, причем не только по контролю соблюдения законодательства, но и по контролю следования методическим указа-

ниям», — отметила она. Никита Филиппов полагает, что новый закон о совершенствовании кадастровой оценки отчасти снизит количество серьезных ошибок.

Минус ИП

Ожидаемое важное событие произошло уже в августе 2020 года и коснулось оно оценщиков-ИП. По словам Екатерины Зовутиной, руководителя направления оценки инвестиционных проектов и коммерческой недвижимости ООО «АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций», одно из основных событий на рынке оценки: с 4 августа оценщики, которые работали в качестве индивидуальных предпринимателей, уже не могут оставаться оценщиками как предприниматели — их отчеты по оценке не будут приниматься. С 4 августа СРО оценщиков передают данные в Росреестр. Росреестр передает их в налоговую, налоговая

ставит на учет в уведомительном порядке тех оценщиков, которые были индивидуальными предпринимателями и при этом не работали по трудовому договору в компаниях в качестве ЧПО, пояснила гостюжа Зовутина. «Так как механизм только заработал, пока до конца не ясно, кого и каким образом поставили на учет», — отметила она.

Новация, по словам госпожи Зовутиной, привела к тому, что теперь бывшие предприниматели должны либо выходить в штат в оценочные компании и работать по трудовому договору, либо регистрироваться как ЧПО.

Говоря о будущем, оценщики отметили: несмотря на непростое время, у рынка есть перспективы развития, точки роста. И при этом не важно, по позитивному или негативному сценарию будет развиваться ситуация в нашей стране в связи с эпидемиологической обстановкой.

Вера Никитина

Рейтинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2019 года

Место за 2019 год	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2019 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)
1	«Эрст энд Янг оценка и консультационные услуги»	Москва	1122000	985000	13,9
2	КПМГ	Москва	697051	н.д.	н.д.
3	«Евроэксперт»	Москва	275914	247460	11,5
4	«ЭсАрдЖи-Консалтинг»	Москва	259482	230267	12,7
5	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	243323	266537	-8,7
6	«БДО Юникон»	Москва	238903	н.д.	н.д.
7	«НЭО Центр»	Москва	227766	229233	-3,3
8	«Российская оценка»	Москва	163851	143236	14,4
9	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	148140	89190	66,1
10	«Нексия Пачоли Консалтинг»	Москва	145834	161903	-9,9
11	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	132707	102283	29,7
12	«Лабриум-Консалтинг»	Санкт-Петербург	131497	118115	11,3
13	«АБН-Консалт»	Москва	131046	145807	-10,1
14	«Эверест Консалтинг»	Москва	129836	145268	-10,6
15	ЛАИР	Санкт-Петербург	120140	167831	-28,4
16	«Атлант Оценка»	Москва	117000	98257	19,1
17	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	115277	77340	49,1
18	«КОНИТ»	Москва	112 359	148 883	-24,5
19	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	111587	102366	9,0
20	Агентство «Руспромоценка»	Москва	107953	69346	55,7
21	«Центроконсалт»	Москва	103 463	32 941	214,1
22	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	101462	87322	16,2
23	Лаборатория независимой оценки «Болари»	Москва	100192	61434	63,1
24	ФБК	Москва	99154	93533	6,0
25	Оценочная компания «Бета»	Нижний Новгород	96301	63233	52,3
26	«Русская служба оценки»	Москва	88964	85337	4,3
27	Первая оценочная компания	Москва	85438	65738	30,0
28	«Стремление»	Москва	85062	85075	-
29	«Инвест Проект»	Москва	76440	73396	4,1
30	«Альхаус Консалтинг»	Москва	75628	82954	-8,8
31	«ОЗФ Групп»	Москва	74105	68052	8,9
32	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	Москва	65203	85111	-23,4
33	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	Санкт-Петербург	64820	41884	54,8
34	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	Томск	64712	56484	14,6
35	«КонТраст»	Казань	63740	19730	223,1
36	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	62336	32261	93,2
37	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	60870	53054	14,7
38	«ЛЛ-Консалт»	Москва	60558	52094	16,2
39	2К	Москва	59697	100265	-40,5
40	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	57405	25131	128,4
41	«Столичное Агентство Оценки»	Москва	56 911	19 697	188,9
42	«Корпоратфинанс»	Москва	56223	62654	-10,3
43	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки	Нижний Новгород	53742	47387	13,4
44	«Финансовый консультант»	Москва	53368	30214	76,6
45	Центр оценки собственности	Москва	53302	61918	-13,9
46	«ВС-оценка»	Москва	49465	31101	59,0
47	Единый центр оценки и экспертизы	Москва	49156	18223	169,7
48	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	49146	22971	113,9
49	Консалтинговая компания Карцева «Валрус»	Москва	48860	18279	167,3
50	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	48530	60129	-19,3

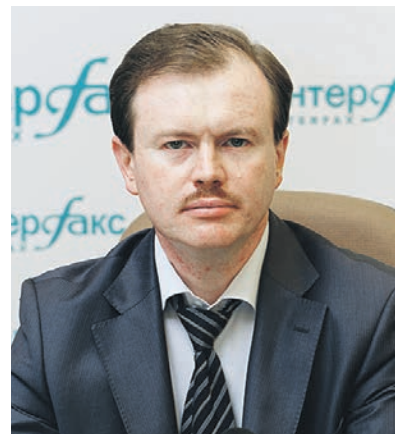
Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом, критерий ранжирования — выручка, полученная от оценочной деятельности в 2019 году. Полная версия рейтинга и методика размещены на сайте www.gaek-a.ru. *Компания входит в состав группы «ИНТЕРЭКСПЕРТИЗА» и владеет правом на торговую марку «ИНТЕРЭКСПЕРТИЗА». Источник: RAEX («РАЗКС-Аналитика») по данным участников рейтинга.

КРИЗИС ДОВЕРИЯ

Первый заместитель генерально-го директора Центра независимой экспертизы собственности (ЦНЭС), вице-президент СРО РАО, доктор экономических наук, профессор МГСУ КИРИЛЛ КУЛАКОВ — о проблемах оценочной отрасли и ее будущем.

Российский рынок оценки является неотъемлемой составляющей экономики РФ, поэтому пандемия повлияла на него практически в такой же степени. Особенно это проявилось при сопровождающих бизнес-процессов организаций из наиболее пострадавших отраслей, например, торговли, индустрии спорта и красоты, гостеприимства и отдыха и т. д., которые вообще перестали функционировать. Приоритетом для заказчиков стало элементарное выживание, а не решение плановых или перспективных задач, для которых и требуются самые распространенные виды оценки: для кредитования, для внесения в уставный капитал, для аренды, купли-продажи и т. п. Соответственно, у оценщиков сталократно меньше традиционных заказов, помимо этого пришлось организовать дистанционную работу в условиях самоизоляции. Те оценочные фирмы, которые к этому оказались не готовы, вынуждены были сокращать зарплату и/или количество сотрудников, а подчас даже освобождать офисы или переезжать в меньшие по площади и арендной плате помещения.

ЦНЭС, много лет являясь ведущей оценочной фирмой РФ, уже давно диверсифицировался, оказывая максимально широкий спектр как оценочных, так и смежных услуг: от ипотеки для физических лиц до оценки пакетов акций и имущественных комплексов для государственных органов, крупнейших



корпораций и банков. Также в условиях пандемии мы стали предлагать клиентам актуальный «антикризисный пакет» услуг, например, по обоснованию снижения ставки арендной платы, урегулированию споров между банками и заемщиками относительно изменения стоимости объектов залога, а также между заказчиками и подрядчиками, особенно в сфере строительства, по вопросам экспертизы сроков и качества выполненных услуг, услуги по оптимизации затрат на эксплуатацию недвижимости и т. д. Все это и позволило нашей организации в сложный период сохранить и трудовую коллектив, и уровень выручки.

Помимо трудностей, связанных с пандемией и экономическим кризисом, оценщики давно сталкиваются с более сложной проблемой — кризисом доверия как со стороны государства, так и потребителей. Низкое качество услуг, минимальный уровень требований к квалификации и стажу исполнителей, фактическое отсутствие ответственности,

демпинг — основные тому причины. В наших реалиях только изменение соответствующего законодательства в совокупности с четким отслеживанием его исполнения на уровне СРО оценщиков и их Национального объединения может изменить ситуацию. Минэкономразвития РФ уже подготовило законопроект по изменению 135-ФЗ в части ужесточения ответственности оценщиков и оценочных фирм, а также требований по стажу и количеству оценщиков для оказания услуг по оценке государственной собственности. В свою очередь, оценочное сообщество уже неоднократно выходило с инициативой по изменению законодательства по госзакупкам в части придания большего удельного веса качественным критериям при выборе поставщика услуг по оценке, а не стоимости, что во многом снимет проблему с демпингом и низким качеством.

Как известно, любой кризис — это время возможностей. Только надо уметь их вовремя увидеть и использовать. К тому же очень быстро развиваются цифровизация экономики, внедрение искусственного интеллекта и т. п. Если оценщики не будут меняться и адекватно реагировать на новые потребности рынка, то профессия может скоро прекратить свое существование в нынешнем виде или полностью трансформируется в очередной прогосударственный институт. Поэтому будущее оценки — за комплексными услугами, решающими реальные (а не только предписанные законом) проблемы населения и бизнеса, оказанными в том числе посредством современных IT-технологий. Уже сейчас примером подобного рода услуг может служить оценка для ипотеки физических лиц, которая стала практически полностью автоматизированной и выполняется в течение одного дня.

ОЦЕНЩИКИ НА КАРИНТИНЕ

Управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки», вице-президент СРО «Союз „Федерация специалистов оценщиков“», кандидат экономических наук ИРИНА КОМАР — о том, как рынок оценки переживает пандемию коронавируса.

Оценочная отрасль довольно сильно пострадала в период карантинной изоляции, но в первую очередь это коснулось небольших фирм и частнопредпринимательских оценщиков, основными клиентами которых являются физические лица, тех компаний, кто проводит оценку для ипотеки, вступления в наследство, раздела имущества. Жизненный цикл одной такой работы очень короток — например, отчет об оценке квартиры, автомобиля или акций для наследства можно выполнить за один-два часа. Соответственно, чтобы иметь стабильный доход, необходим поток таких клиентов. А как они могут обратиться в оценочную компанию, если им запретили выходить из дома? Если офисы продаж и риэлторские компании закрыты? Если строители и нотариусы остановили работу? Если осмотр квартиры невозможен из-за страха заразиться COVID-19? Вот таким компаниям пришлось несладко: их выручка просела на 80% и более. Думаю, они еще долго будут восстанавливаться до докризисного уровня или перестроятся и переведут работу в онлайн, запустят IT-продукты. Возможно, мы увидим какие-то новые интересные интернет-сервисы или платформы по оценке таких объектов в недалеком будущем.

А те оценочные компании, которые ориентированы на выполнение сложных проектов для крупных банков или госу-



дарственных структур, в большинстве своем смогли сохранить свой поток заказов на оценку. К таким компаниям относится и наша компания ООО «Профессиональная группа оценки». Я не скажу, что нам было сложно перестроиться в связи с новыми правилами. На время карантина мы закрыли офис для внешних посетителей, все встречи, переговоры перевели в онлайн с использованием удобных сервисов, таких как Skype для бизнеса и Zoom. Для обмена документами мы используем облачные технологии, для защиты безопасности пересылаемых данных устанавливаем на файлы пароли. Основные штатные сотрудники-оценщики были переведены на удаленную работу, и несколько раз в неделю мы проводили онлайн-конференции со всеми, чтобы поддержать боевой командный дух, обсудить текущие дела и загрузки, «сверить часы» по проектам.

Нам повезло: за годы работы у нас сложился хороший коллектив, сотрудникам

не требуется какой-то дополнительной мотивации или контроля. На сегодняшний день у нас в штате нет стажеров или помощников оценщиков, а также оценщиков с невысокой квалификацией — таких, кого надо было бы контролировать на каждом шагу, проверять или стоять над душой. Все наши сотрудники обладают высокой квалификацией, более чем десятилетним стажем работы в оценке, самостоятельностью, самодисциплиной и сильными компетенциями. Каждый проект по оценке или экспертизе любой сложности будет реализован на высоком, качественном уровне. Конечно, для выполнения сложных и больших проектов мы объединяемся в рабочие группы, проводим мозговые штурмы, заранее обсуждаем методологию, делим задачи и определяем сроки, но если раньше мы собирались в переговорной, то в карантин это происходило в режиме онлайн-конференции.

В нашем офисе все время карантина дежурил технический персонал, который обеспечивал бесперебойную работу: принимал звонки, переводил клиентов на менеджеров, распечатывал и брошюровал отчеты об оценке, координировал доставку документов.

В целом мы можем работать в таком режиме без потерь для качества и эффективности, и единственное, чего нам не хватало, — это привычного общения и свободы передвижения.

Сейчас, оглянувшись назад, я могу сказать, что наша компания гибко реагирует на любые изменения и готова преодолеть любые трудности без потери качества для наших клиентов.