

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 поэтому 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 компаниям 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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, adn_konsalt@mail.ru, www.adn-consult.ru