

ТЕНДЕНЦИИ

Оценщиков оценили

К чему приведёт изменение правил ведения оценочной деятельности

Полина Путякова

С 1 апреля 2018 года в России изменилась система регулирования рынка оценочных услуг. Теперь отчёты об оценке имеют право подписывать только специалисты, сдавшие квалификационный экзамен. Он проводился по трём направлениям: оценка недвижимого имущества, оценка движимого имущества и оценка бизнеса. При этом специалист сможет работать только по направлению, по которому сдал экзамен. Выполнить новые требования к 1 апреля смогли далеко не все — небольшие компании вынуждены были закрыться. Однако, по мнению экспертов, это не сильно повлияет на рынок в целом. С дефицитом специалистов столкнутся разве что клиенты из территорий края.

Отцвели «подснежники»

Ранее рынок оценочных услуг являлся саморегулируемым. Требовалось пройти обучение по единому направлению «Оценка бизнеса», и это давало доступ ко всем видам работы. Вторым требованием к оценщику было членство в СРО. И то, и другое не требовало значительных затрат, и среди членов СРО числились также и те, для кого оценка не была основным заработком, например преподаватели вузов. Снижение количества аттестованных оценщиков произошло также за счёт «подснежников», рассказывает Андрей Кукаркин, директор ООО «КСИ-Консалтинг». Закон требовал, чтобы в оценочной компании работало не менее двух аттестованных специалистов. В мелких компаниях нередко была ситуация, когда экзамен сдавал директор, а для соблюдения требований закона формально числился совместитель,

также сдавший экзамен, однако реально никакую работу не выполнявший, — так называемый «подснежник». Это было способом дополнительного заработка — пройти обучение и числиться совместителем в нескольких небольших оценочных компаниях, что давало им возможность продолжать деятельность. Однако есть и реально работающие оценщики, которые не получили аттестат либо потому, что не смогли сдать экзамен, либо из-за слишком высоких затрат на аттестацию: расходы на одного сотрудника могли достигать 40–50 тыс. руб. «Сдача экзаменов и получение квалификационного аттестата стало своего рода барьером для входа в профессию. Из-за закрытости базы вопросов многие опытные оценщики не смогли с первого раза сдать экзамен», — констатирует Сергей Мармыш, руководитель Центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты, представитель Саморегули-

руемой межрегиональной ассоциации оценщиков в Пермском крае. По словам Андрея Кукаркина, лишь 25–30% оценщиков, состоявших в СРО, прошли аттестацию. Большинство отсеявшихся — это как раз те, для кого оценка не является основной деятельностью, или «подснежники». Евгений Железнов, директор департамента оценки ООО «Инвест-аудит», приводит цифры по самому крупному по численности в Перми региональному отделению — Российскому обществу оценщиков. Здесь из 93 действующих оценщиков 42 сдали экзамен как минимум по одному направлению. По всем трём направлениям экзамен сдали всего четыре человека. В целом по России к 1 апреля сдали хотя бы один экзамен менее половины оценщиков, комментирует данные Минэкономразвития РФ Сергей Мармыш. По его мнению, этот процент в Перми выше среднего, поскольку здесь действовал один из немногих аттестационных центров, и в феврале сдать экзамен можно было прямо в городе, чем многие воспользовались. Перемены затронут и СРО оценщиков. «Количество оценщиков в СРО должно быть минимум 300 человек, удовлетворяющих требованиям законодательства в области оценочной деятельности. Теперь эти требования ужесточаются, это должны быть ещё и оценщики, сдавшие квалификационный экзамен. Не все СРО смогли выполнить эти требования к 1 апреля. Поэтому они будут вынуждены, скорее всего, уйти с рынка, а оценщики, состоящие в них, перейти в другие СРО», — рассказывает Тимур Шарипов, член правления ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», генераль-

ный директор ООО «Пермский центр оценки».

Дефицит на периферии

Тем не менее специалистов на рынке осталось достаточно, в этом сходятся все эксперты. Впрочем, есть вероятность, что дефицит оценщиков будет ощущаться в крае, где в основном работали небольшие компании, не все из которых смогли пройти аттестацию. «Дефицит специалистов мы уже наблюдаем в муниципалитетах. Если раньше при оценке жилых домов, земельных участков, квартир для ипотеки люди обращались к местным оценщикам, то теперь многие вынуждены обращаться к пермским специалистам. А это дополнительные финансовые и временные затраты. Если говорить об остальных заказчиках, то они, как правило, и раньше оценивали свои активы у пермских специалистов», — рассказывает Евгений Железнов. В Перми же, по свидетельству эксперта, все ведущие оценочные компании остались на рынке и работают в обычном режиме. При этом ряд небольших компаний с 1 апреля приостановили деятельность, но их специалисты не оставляют попыток сдать экзамен. Уход небольшого числа мелких компаний никак не скажется на рынке оценочных услуг в регионе. Клиенты не ощутят дефицита специалистов. Тимур Шарипов указывает на другую сложность. Поскольку с 1 апреля один квалификационный аттестат «закрывает» только одно направление, например, для оценки доли в ООО надо будет иметь квалификационные аттестаты по всем трём направлени-

Пермские компании в рейтинге оценочных компаний Урала и Западной Сибири по итогам 2017 года

Место		Компания	Местонахождение центрального офиса	Период, с которого ведётся оценочная деятельность	Выручка от осуществления оценочной деятельности за 2017 год, тыс. руб.	Изменение выручки за год, %	Общая численность оценщиков — членов СРО	Число оценщиков — членов СРО с опытом работы более 5 лет	Саморегулируемые организации, в которых состоят оценщики компании	Общая численность специалистов оценочного подразделения без учёта оценщиков — членов СРО	Сумма страхового покрытия профессиональной ответственности за 2017 год, млн руб.		Совокупное количество отчётов по оценке за 2017 год	
По итогам 2017 года	По итогам 2016 года										Оценщиков	Компании	Всего	в т. ч. по оценке объектов с балансовой стоимостью более 1 млрд руб.
6	—	«Промпроект-Оценка»	Пермь	1995	20 929,6	-3,3	10	10	СРО «СИБИРЬ», ОПЭО, СРОО «Экспертный совет», ДСО	2	63,1	120	628	1
9	7	Союз «Пермская торгово-промышленная палата»	Пермь	1994	18 270,0	-13,5	9	7	СМАОс, РОО, СРО «НКСО», СРОО «Экспертный совет», СВОД	1	100,6	110	1536	3
12	15	«Капитал-Оценка»	Пермь	2004	16 023,0	31,6	7	7	РОО, СРОО «Экспертный совет», ДСО, СВОД	11	190	100	1354	9
15	18	«Инвест-аудит»	Пермь	1994	12 018,0	13,1	7	6	РОО, ОПЭО, СРОО «Экспертный совет», СВОД	4	90,9	100	1645	—