

АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

В начале февраля 2010 года в адреса различных компаний страны были направлены опросные листы о состоянии рынка оценочных услуг в Российской Федерации. Список рассылки был разделен на две части – заказчики оценочных услуг и оценщики. Среди заказчиков респондентами выступили представители предприятий топливно-энергетического комплекса (ТЭК), финансово-кредитных учреждений, металлургических компаний, строительных и девелоперских фирм, транспортных и машиностроительных предприятий, управляющих и инвестиционных компаний и иных крупных компаний. Среди оценщиков – представители крупнейших компаний, оказывающих услуги по оценке.

Итоги проведенного по результатам опроса исследования¹ были дополнены сведениями, представленными саморегулируемыми организациями оценщиков (СРО оценщиков) и размещенными в открытых источниках информации в рамках реализации механизмов раскрытия информации СРО оценщиков, и данными, полученными из Росреестра, Росимущества, Национального совета по оценочной деятельности.

По результатам проведенной работы была реализована задача по осуществлению наиболее полного, всестороннего и независимого анализа состояния рынка оценочных услуг. По сути, выводы исследования основаны на максимальном сопоставлении его результатов, предоставленных как заказчиками оценочных услуг, так и самими оценщиками.

Условно результаты исследования разделены на следующие части:

- о структуре потребителей и исполнителей оценочных услуг;
- о структуре спроса и предложения на российском рынке оценки;
- о маркетинговых особенностях российского рынка оценки;
- о СРО оценщиков и регулировании рынка оценки;
- о кадастровой оценке;
- о степени доверия к оценочному сообществу и перспективах развития российского рынка оценки.

Далее более подробно рассмотрен каждый из указанных разделов исследования.

1. О СТРУКТУРЕ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

ОЦЕНЩИКИ

Сегодня ни для кого не секрет, что в России субъектом оценочной деятельности являются физические лица, но договоры на оценку вправе заключать и, соответственно, исполнять не только частнопрактикующие оценщики², но и оценочные компании. Более того, частная практика на рынке в меньшинстве.

Хотя в рамках исследования было установлено, что число частнопрактикующих оценщиков по сравнению с 2008 годом выросло на 6% и, по информации, предоставленной из саморегулируемых организаций оценщиков, составило около 20% от всего

количества оценщиков в реестрах СРО (против 14% в 2008 году).

Основная масса оценщиков занимается профессиональной оценочной деятельностью в рамках заключенного трудового договора с юридическим лицом, что обусловлено историческим моментом. При становлении отрасли оценщики заключали трудовые договоры с юридическими лицами с целью получения более крупных и интересных объектов. Поскольку заказчики всегда стремились к получению результата как можно в более короткий срок, юридические лица, в штате которых присутствовало несколько оценщиков, выполняли работы быстрее, нежели оценщик – индивидуальный предприниматель.

Стоит отметить, что последние изменения, внесенные в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», коснулись независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Так, юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Теперь оценщики и компании-работодатели будут находиться в одинаковых условиях.

В нашем исследовании респондентами выступили преимущественно оценщи-

¹ Данное исследование проведено Департаментом корпоративного управления Минэкономразвития России.

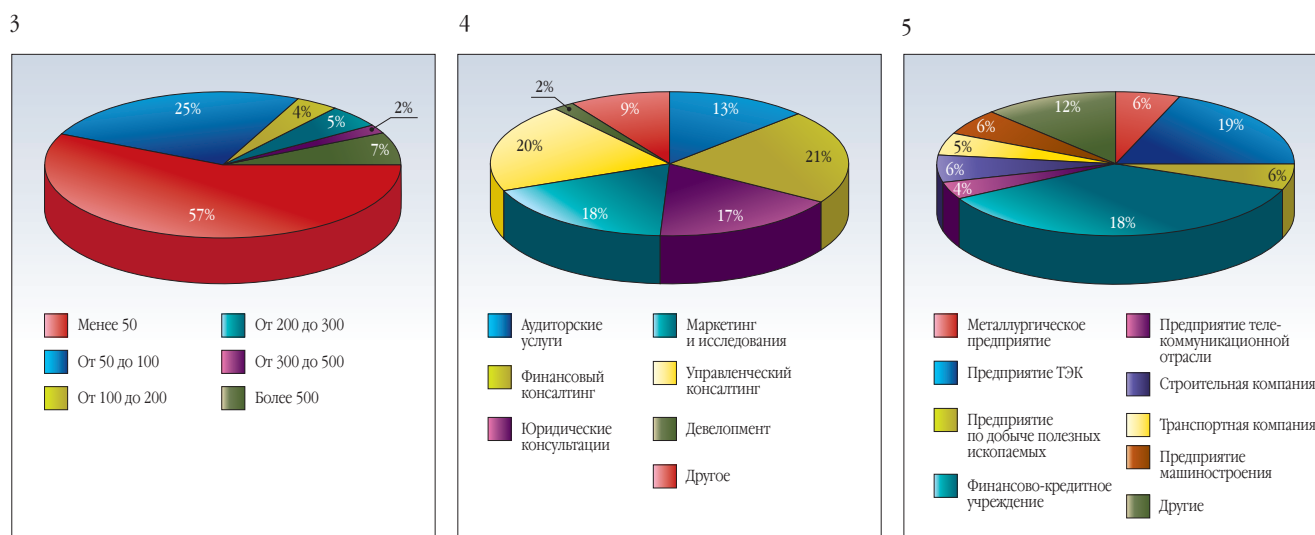
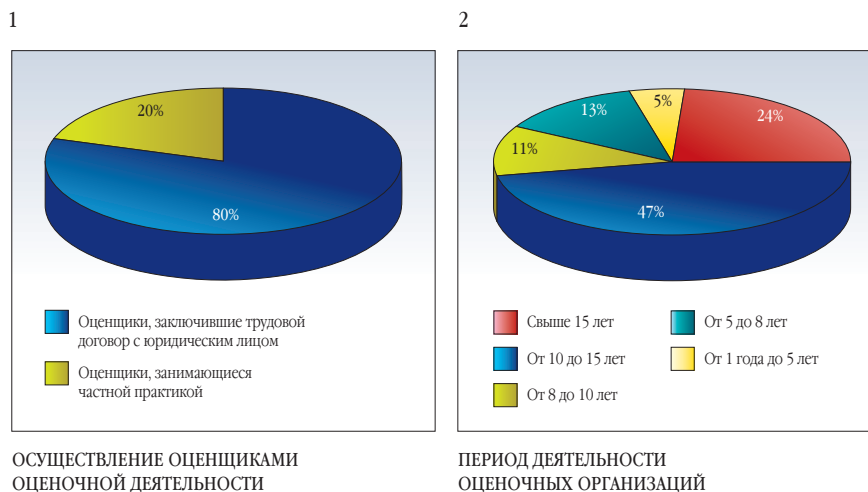
² В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 227 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) нотари-

усы, занимающиеся частной практикой, адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, и другие лица, занимающиеся в установленном действующим законодательством порядке частной практикой, производят исчисление и уплату налога на

доходы физических лиц по суммам доходов, полученных от такой деятельности, в соответствии со статьей 227 Налогового кодекса. То есть оценщик, занимающийся частной практикой, обязан самостоятельно производить исчисление и уп-

лату налога на доходы физических лиц по суммам доходов, полученных от такой деятельности. Согласно пункту 7 статьи 83 Кодекса постановка на учет в налоговых органах физических лиц, не относящихся к индивидуальным предприни-

мателям, осуществляется налоговым органом по месту жительства физического лица на основе информации, предоставляемой органами, указанными в статье 85 Кодекса, либо на основании заявления физического лица.



ВЫРУЧКА РАЗЛИЧНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ЗА 2009 ГОД (МЛН. РУБЛЕЙ)

СТРУКТУРА УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ОЦЕНОЧНЫМИ КОМПАНИЯМИ (КРОМЕ ОЦЕНКИ, % ОТВЕТОВ)

СТРУКТУРА ЗАКАЗЧИКОВ ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ В 2009 ГОДУ

ки, являющиеся штатными сотрудниками организаций, предоставляющих услуги по оценке. Эти компании были различны как по размерам, так и по набору услуг, которые они предоставляют. Большинство из них присутствует на рынке как минимум 10 лет и за это время смогли накопить достаточный опыт в сфере оценки (рис. 2).

Выручка большинства оценочных компаний не превысила показателя в 50 млн. рублей (рис. 3)³. В то же время четверть опрошенных заработала за кризисный год менее 100 млн. рублей, 18% перешли рубеж в 100 млн. рублей, при этом из них 7% компаний заработали более 500 млн. рублей.

В соответствии с Законом об оценочной деятельности все оценщики должны быть членами саморегулируемых организаций оценщиков. Хотя законодательство в области оценочной деятельности не обязывает оце-

ночные организации быть членами саморегулируемых организаций оценщиков⁴ (СРО оценщиков), однако большинство организаций (81% респондентов – представителей оценочных компаний) являются членами добровольных профессиональных объединений оценщиков (юридических лиц). Некоторые компании собираются вступить в такое сообщество (2,5%), либо ранее являлись их членами (4,5%), либо вообще не являются и вступать не собираются (12%).

Многие компании, занимающиеся вопросами оценки, предоставляют довольно широкий спектр услуг. Лишь 8% из числа оценочных организаций предоставляют исключительно услуги по оценке. Остальные 92% помимо оценки занимаются аудитом, финансовым и управленческим консалтингом, проводят юридические консультации, а также предоставляют различные маркетин-

говые услуги. Ряд оценочных компаний предоставляют услуги по образованию, повышению квалификации и занимаются изданием справочной литературы.

На рисунке 4 показана структура услуг, предоставляемых оценочными организациями, за исключением оценки. Стоит отметить, что если компания в большей степени ориентирована на оценку недвижимого имущества, то нередко предоставляет услуги по строительному и инженеринговому консалтингу, техническому надзору, а иногда и вовсе по составлению различных видов строительной документации.

ПОТРЕБИТЕЛИ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

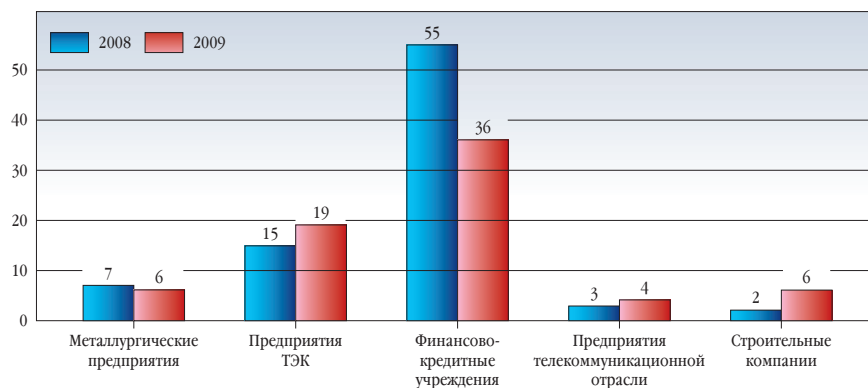
Как и в 2008 году, основными потребителями оценочных услуг являются финансово-кредитные учреждения, предприятия ТЭК, телекоммуникационные компании и пред-

³ Здесь и далее во всех рисунках подразумевается процентное соотношение респондентов, если не указано иное.

⁴ Подробнее о СРО оценщиков см. соответствующий раздел.

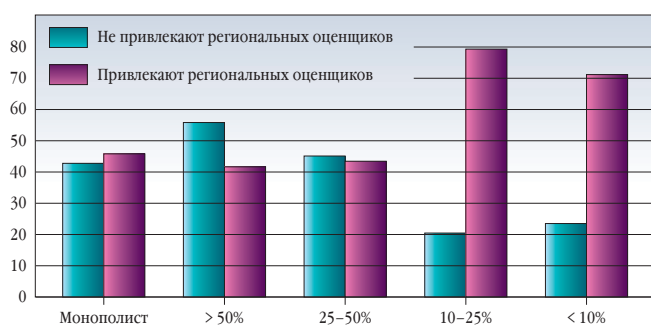


6



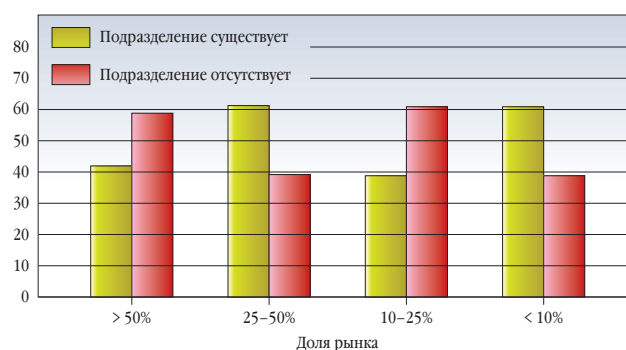
ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ ЗАКАЗЧИКОВ ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ (2008–2009 ГОДЫ)

7



ПРИВЛЕЧЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РАЗЛИЧНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДОЛИ НА РЫНКЕ (%)

8



ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ ДОЛЯМИ РЫНКА, КОТОРУЮ ЗАНИМАЕТ КОМПАНИЯ-КЛИЕНТ, И НАЛИЧИЕМ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ПО ПРОВЕРКЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

ставители металлургической отрасли (рис. 5). Постоянное развитие данных отраслей как стратегически важных, насыщенность новостного фона, периодическое перераспределение долей акционеров (дольщиков), потребность в привлечении дополнительных источников финансирования и многое другое – все это делает услуги по оценке для вышеуказанных предприятий более чем актуальными. Подавляющее большинство представителей данных отраслей отмечают необходимость проводить оценку на постоянной основе, поскольку ее результаты необходимы менеджменту компаний для принятия управленческих решений.

Услуги по оценке традиционно пользуются высоким спросом со стороны финансово-кредитных учреждений – в первую очередь со стороны банков. Постоянное предоставление кредитов требует корректной оценки залогового имущества, что особенно актуально в посткризисный период.

Среди респондентов-потребителей оценочных услуг можно выделить как крупные и средние предприятия, так и малые компании, занимающие незначительную долю рынка. Капитал участников опроса формируется

либо полностью за счет российских участников, либо совместно с иностранными инвесторами.

Многие респонденты-заказчики осуществляют свою деятельность на территории всей страны. Такие компании зачастую привлекают региональных оценщиков⁵. Это, в свою очередь, предоставляет возможности для экономии средств и поддерживает оперативность оказания услуг. Стоит отметить, что вне зависимости от занимаемой доли в соответствующем сегменте заказчики отмечают возможность привлечения регионального оценщика по-разному, хотя в целом респонденты считают это возможным (рис. 7).

Из рисунка 7 видно, что организации, занимающие более 50% рынка, а также компании, чья доля на рынке колеблется от 25 до 50%, в своем большинстве негативно оценивают возможность привлечения регионального оценщика. Это объяснимо тем, что подобные компании обращаются за услугами к оценщикам через проведение конкурса (аккредитации, тендера), одним из критериев которого является большой опыт оказания услуг по оценке. Подобный опыт зачастую имеется у оценочных компаний, располо-

женных в крупных городах. Компании, занимающие меньше 10% рынка, в том числе организации, занимающие незначительную долю рынка, привлекают региональных оценщиков не только на основе доверия к региональным оценщикам, но и из-за экономии средств, так как стоимость услуг региональных оценщиков значительно ниже оценщиков из Москвы и Санкт-Петербурга.

В целях выявления несоответствия отчетов об оценке российскому законодательству в области оценочной деятельности многие компании занимаются проверкой отчетов об оценке самостоятельно. В их структуре сформировано специальное подразделение (или специальный отдел), которое осуществляет проверку отчетов оценщиков. Из рисунка 8 следует, что у порядка 60% компаний, занимающих менее 10% своего рынка, существует соответствующий отдел. Примерно такой же показатель характеризует компании, чья доля на конкретном сегменте рынка колеблется в пределах от 25 до 50%. В целом такое подразделение существует у 47% заказчиков оценочных услуг, еще 11% планируют создать его в ближайшее время (рис. 9). В свою очередь, тенденция формирования

⁵ Подробнее см. раздел «О маркетинговых особенностях российского рынка оценки».

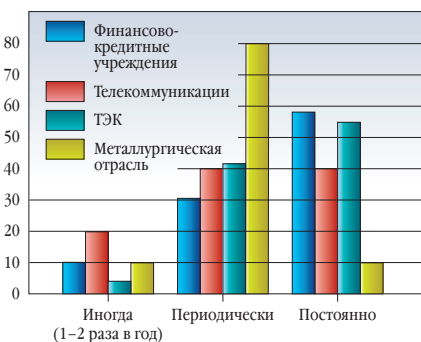


9



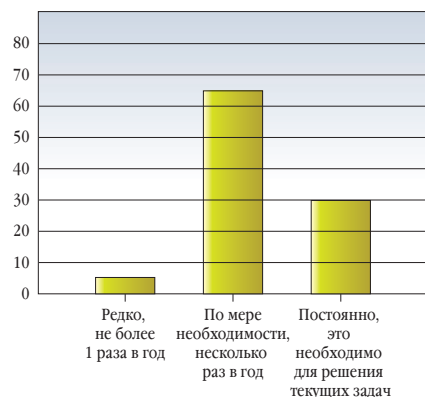
НАЛИЧИЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ, ЗАНИМАЮЩЕГОСЯ ПРОВЕРКОЙ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ

10



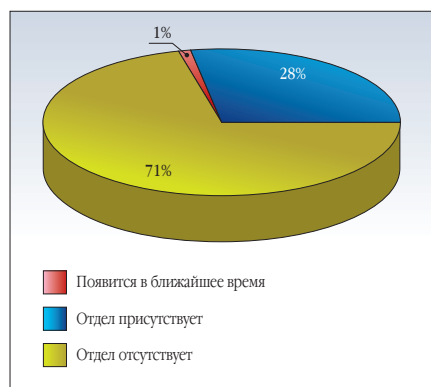
ЧАСТОТА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ КРУПНЕЙШИМИ ПОТРЕБИТЕЛЯМИ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

11



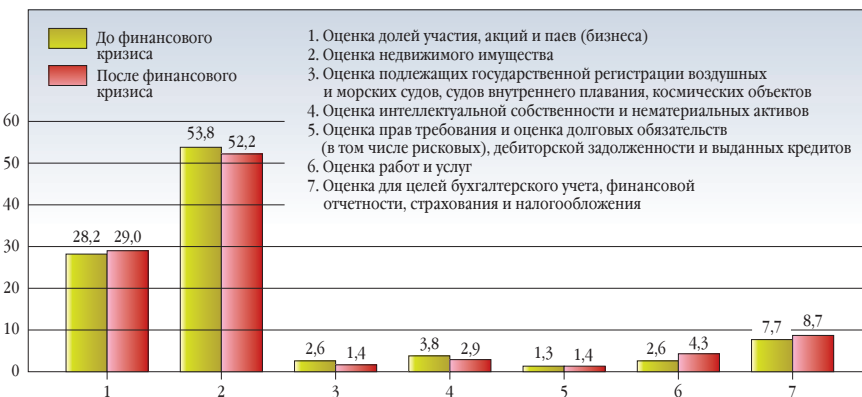
ЧАСТОТА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ КОМПАНИЯМИ

12



НАЛИЧИЕ ОТДЕЛА ПО ОЦЕНКЕ В СТРУКТУРЕ КОМПАНИИ

13



ОЦЕНОЧНЫЕ УСЛУГИ, ЗАНИМАЮЩИЕ НАИБОЛЬШУЮ ДОЛЮ В ТЕКУЩЕМ ОБЪЕМЕ ЗАКАЗОВ (% ОТВЕТОВ)

отдела проверки отчета говорит о том, что заказчики в полной мере не доверяют оценщикам и уже заранее предполагают наличие ошибок в отчетах об оценке.

На рисунке 10 показана частота привлечения оценщиков крупнейшими заказчиками оценочных услуг. Представители финансово-кредитных учреждений и предприятий ТЭК в своем большинстве постоянно прибегают к услугам оценщиков. Представители металлургической отрасли, наоборот, в своем большинстве прибегают к услугам оценщиков периодически – то есть два-три раза в год, а иногда и чаще.

Отдельно можно выделить государственные компании – вне зависимости от сферы, в которой данные организации представлены. Большинство из них (65% респондентов) прибегают к услугам оценщиков по мере необходимости – несколько раз в год (рис. 11).

Слабым спросом услуги по оценке пользуются среди инвестиционных и управ-

ляющих компаний. Представители этих отраслей производили оценку либо всего пару раз за все время существования компании, либо не прибегали к ней вовсе.

Ряд компаний прибегают не только к услугам сторонних оценщиков, но и используют свой внутренний ресурс. В их структуре имеются отделы, специалисты которых занимаются оценкой для нужд организаций. 28% респондентов отметили наличие подобного отдела в структуре своей организации. Еще 1% потребителей оценочных услуг ответили, что собираются создать подобный отдел в ближайшее время. А вот более 70% заявили об отсутствии подобной структуры (рис. 12). Отсутствие отдела по оценке объясняется отсутствием необходимости у большинства опрошенных в постоянной оценке, кроме того, в большинстве случаев содержать такой отдел получается намного дороже, чем привлечь стороннего специалиста.

2. О СТРУКТУРЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ОЦЕНКИ

Если отвлечься от показателей прибыли, можно сказать, что прошедший год оказался достаточно удачным для компаний, предоставляющих услуги по оценке. Прошедший пик финансового кризиса не оказал сильного влияния на структуру потребляемых услуг по оценке⁶. Если сравнить данные рисунка 13, станет понятным, что структура оценочных услуг, которые занимают наибольшую долю в объеме заказов, практически не изменилась. Более того, доля некоторых из них даже возросла.

Если же говорить в целом о структуре предоставляемых услуг по оценке, то здесь картина складывается следующая. Для большинства оценочных компаний услуги по оценке недвижимого имущества и по оценке бизнеса занимали наибольшую долю в теку-

⁶ Здесь имеется в виду именно объем заказов, а не объем выручки оценочных компаний.



14

УСЛУГИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ
ОЦЕНОЧНЫМИ КОМПАНИЯМИ

щем объеме заказов как до, так и после финансового кризиса (рис. 13). Хотя и услуги по оценке ценных бумаг в период кризиса становятся более чем актуальными, что связано с растущим числом банкротств различных компаний, а также потребностью банков в достоверной оценке существующих залогов и новых активов, которые они получили в виде возмещения долгов, однако, как видно, кризис существенно на структуру заказов не повлиял.

В большей степени на рынке присутствуют компании, предоставляющие услуги по оценке недвижимости (за исключением кадастровой оценки) и оценке бизнеса, что говорит о том, что оценщики имеют четкое представление о спросе на определенные виды услуг (рис. 14).

Услуги по оценке для целей бухгалтерского учета, финансовой отчетности, страхования и налогообложения, услуги по оценке различного вида нематериальных активов на сегодняшний день тоже востребованы. Среди наименее представленных стоит отметить услуги по государственной кадастровой оценке, оценке различных инвестиционных проектов и участков недр.

Рассматривая структуру предоставляемых и потребляемых услуг, следует рассмотреть и структуру потребителей. Основными заказчиками оценочных услуг, по данным оценщиков, являются финансово-кредитные

15

СТРУКТУРА КЛИЕНТОВ
ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ

учреждения, строительные и девелоперские компании, предприятия топливно-энергетического комплекса, органы государственной власти, транспортные организации. Подобная структура потребителей вполне объяснима. Каждой компании из перечисленных сфер деятельности необходимо постоянно или достаточно часто проводить оценку своих активов: финансовым учреждениям – различных видов задолженностей, ценных бумаг, залогов и т.д.; предприятиям ТЭК – различных объектов недвижимости и т.д. Более детально структура заказчиков представлена на рисунке 15.

Что касается частоты использования конкретным заказчиком услуг конкретной оценочной компании, то здесь картина следующая: 38% клиентов прибегают к услугам конкретной оценочной компании один-два раза в год. Это объясняется, во-первых, редкой необходимостью в использовании оценочных услуг со стороны конкретных заказчиков; во-вторых, тем, что ряд крупных заказчиков имеет свои собственные отделы по оценке – соответственно, они используют услуги стороннего оценщика только в ряде случаев; часть компаний не имеет определенных предпочтений каталог оценочных компаний – оценщик выбирается каждый раз по результатам конкурса.

Между тем 27 и 29% компаний пользуются услугами по оценке одной и той же компании два-три, а то и более трех раз в год соответственно.

16

УСЛУГИ, ВОСТРЕБОВАННЫЕ
ЗАКАЗЧИКАМИ

Как уже было отмечено, наибольшей популярностью пользуются услуги по оценке недвижимости, земельных участков и бизнеса (услуги по оценке акций или иных ценных бумаг). На рисунке 16 представлены услуги, востребованные заказчиками, по данным оценщиков.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, лидирующие позиции принадлежат услугам по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков – 39%. Как видно из рисунка, доля обращений за оценкой бизнеса в 2009 году составила лишь 15%, что, безусловно, свидетельствует о снижении сделок слияний и поглощений.

За оценкой стоимости машин, оборудования, транспортных средств, а также имущественных комплексов обращаются 14 и 12% соответственно.

Структуру спроса можно также рассмотреть в разрезе по потребителям. На рисунке 17 представлены данные по предприятиям ТЭК, финансово-кредитным учреждениям



17



СТРУКТУРА РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ, ДЛЯ КОТОРЫХ ПРИВЛЕКАЛСЯ СТОРОННИЙ ОЦЕНЩИК (ПО ОТРАСЛЯМ)

18



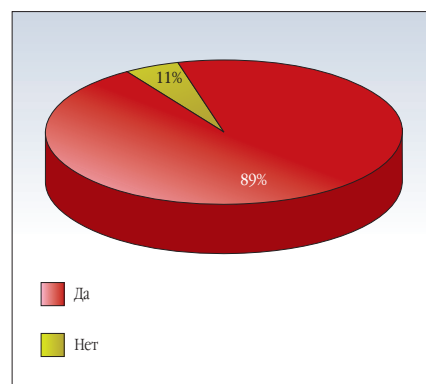
ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ВЫБОР ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНЩИКА/ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКОВ)

19



КРИТЕРИИ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКА/ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (ПО МНЕНИЮ ЗАКАЗЧИКОВ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ)

20



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ, ИСПОЛЬЗУЮЩИЕ РЕКЛАМУ В СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

и строительным (девелоперским) компаниям. Так, подавляющее число предприятий ТЭК (порядка 97%) прибегают к услугам по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (кроме земельных участков). Наибольшей популярностью данный вид оценки пользуется и среди финансово-кредитных учреждений. Интересно и то, что предприятия ТЭК и строительные организации чаще прибегают к услугам по оценке рыночной стоимости ценных бумаг, нежели представители финансовой сферы. Если разделить предприятия ТЭК по сфере деятельности, то отдельно можно выделить энергетические компании, а именно оптовые и территориальные генерирующие компании. Именно эти компании и представляют

большинство потребителей консалтинговых услуг по определению восстановительной стоимости основных средств и/или по определению размера ущерба.

3. О МАРКЕТИНГОВЫХ ОСОБЕННОСТЯХ РОССИЙСКОГО РЫНКА ОЦЕНКИ

По мнению представителей оценочного сообщества, существует ряд факторов, которые влияют на выбор заказчиком той или иной оценочной организации. Среди них можно перечислить такие, как наличие внутренней аккредитации и аккредитаций боль-

шого числа других компаний, наличие международного статуса, положение в различных рейтингах, деловая репутация, членство в профессиональном объединении и т.д. (рис. 18).

Среди перечисленных факторов, по мнению оценщиков, наибольшее значение для заказчика имеют деловая репутация оценщика (компания, с которой оценщик заключил трудовой договор) и наличие различных рекомендаций от партнеров или клиентов, а в ряде случаев и личное знакомство с руководством компании. Интересен тот факт, что рекомендации партнеров в определенной степени являются составной частью деловой репутации. Если сложить указанные показатели, то получается, что в большей степени заказчи-



21

СТРУКТУРА РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ
ОЦЕНОЧНЫМИ КОМПАНИЯМИ (% ОТВЕТОВ)

ки при выборе оценщика ориентируются на репутацию оценщика (оценочной компании) в оценочном сообществе, которая формируется, в том числе, благодаря рекомендациям партнеров, контрагентов. Таким образом, 51% приходится только на эти критерии.

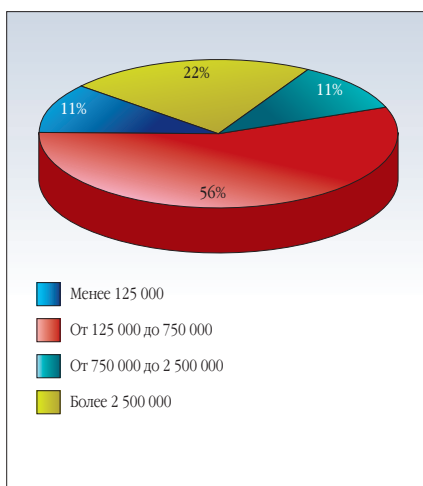
Хорошая деловая репутация оценщика (оценочной компании) складывается не за один день – это результат долгой и ответственной работы. Ее наличие свидетельствует о качестве предоставляемых услуг и объективности ряда факторов, учитываемых в работе. Между тем, как показывает опрос (рис. 69), респонденты иногда затрудняются дать ответ на вопрос о доверии оценочному сообществу. И в таком случае высокую роль начинает играть наличие различных рекомендаций от партнеров, которые уже пользовались услугами того или иного оценщика и при этом остались довольны.

На следующем месте, чем руководствуются заказчики, по мнению оценщика, – фактор наличия аккредитации, причем как внутренней, так и «внешней», то есть аккредитации большого числа других компаний. 11% оценщиков также считают важным присутствие компании, предоставляющей услуги по оценке, в различных рейтингах, в то время как 5% участников опроса считают необходимым наличие международного статуса.

Оценочные организации хорошо осведомлены о критериях, которыми руководствуются заказчики при выборе того или иного оценщика. Из рисунков 18 и 19 видно, что критерии выбора на обоих рисунках практически полностью совпадают.

Между тем 27% заказчиков отметили, что одним из важных критериев выбора оценщика является аккредитация. Данный показатель свидетельствует о том, что заказчики стараются проводить конкурсы (тендеры) в целях выбора оценщика (оценочной компании) с соответствующей квалификацией, требуемой

22

ОБЪЕМ ВЛОЖЕНИЙ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ
В РЫНОК РЕКЛАМЫ В 2008 ГОДУ (РУБЛЕЙ В ГОД)

для определения рыночной стоимости. Большинство респондентов (25%) также отмечают важность опыта предыдущего сотрудничества.

Стоит обратить внимание, что для 14% заказчиков важно членство оценщика в определенной СРО оценщиков, что может свидетельствовать о некоем недоверии к СРО оценщиков.

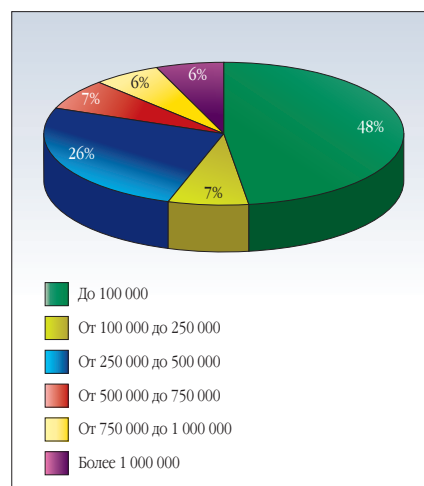
Среди иных критериев выбора стоит отметить следующие: личное знакомство с руководством оценочной компании, наличие международного статуса. Кроме того, при выборе оценщика (оценочной компании) заказчики ориентируются на квалификацию специалиста (специалистов), предложенного для работы над проектом; соответствие предложений оценщиков требованиям технического задания; рекомендации кредиторов.

Интересную роль играет реклама, поскольку потребители оценочных услуг оказывают влияние на выбор на оценщике в некоторых случаях благодаря ей. В свою очередь оценочные организации размещают рекламу с целью поддержания узнаваемости бренда, а это напрямую оказывает существенное влияние на поддержание положительной деловой репутации компании (рис. 20).

Вообще, рынок рекламы оценочных услуг занимает довольно неоднозначное место в деятельности организаций, предоставляющих услуги по оценке. С одной стороны, реклама повышает узнаваемость бренда, позволяет проинформировать потенциальных клиентов о конкретных услугах, с другой – она должна быть подкреплена каким-то фактором. Компания-рекламодатель должна иметь, к примеру, различные награды, полученные на выставках, или значительный список известных клиентов, а сама реклама должна быть размещена в авторитетном издании.

Оценочные компании размещают рекламу в сети Интернет, на сувенирной продукции, на телевидении, радио, в различных пе-

23

ОБЪЕМ ВЛОЖЕНИЙ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ
В РЫНОК РЕКЛАМЫ В 2009 ГОДУ (РУБЛЕЙ В ГОД)

чатных изданиях и активно участвуют в различных выставках, форумах и конференциях. Основных целей размещения рекламы две – привлечение новых клиентов и поддержание имиджа компании. Помимо этого представители оценочных компаний в меньшей степени прибегают к размещению рекламы с целью выхода на новый рынок или для акцентирования внимания клиентов на конкретном виде деятельности. В последнем случае наиболее «разрекламированными» услугами являются операции по оценке объектов недвижимости, имущественных комплексов, земельных участков, машин и оборудования, а также нематериальных активов. Оценка нематериальных активов является одновременно сложной и умеренно востребованной услугой. Между тем данный сегмент рынка оценки быстро развивается, и использование рекламы, помимо всего прочего, позволяет оценочным компаниям занять в нем определенное место.

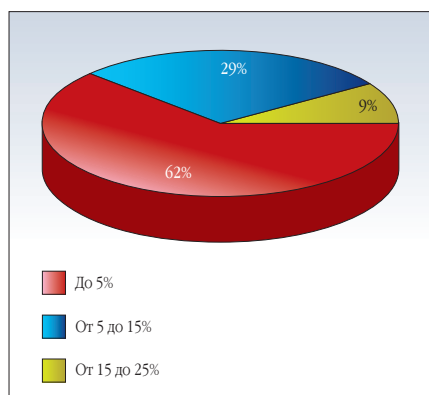
Наиболее популярными носителями рекламы оценочных компаний (рис. 21) являются Интернет, различные виды сувенирной продукции для корпоративного распространения, печатные издания, в том числе специализированные, поскольку размещение рекламы в них особенно выгодно, так как данные издания ориентированы на определенный круг читателей (потенциальных клиентов).

Реклама в сети Интернет является очень удобным инструментом. Ее стоимость минимальна по сравнению со всеми остальными вариантами, при этом использование различных электронных сервисов позволяет точно определить круг потенциальных заказчиков, на которых и будет рассчитан, к примеру, электронный баннер.

Наименее популярными носителями являются телевидение и радио. Оценочная деятельность имеет свою специфику, что, в свою очередь, требует определения конк-



24



ПРОЦЕНТ КЛИЕНТОВ, ПРИБЕГАЮЩИХ К УСЛУГАМ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕКЛАМЫ (% ОТВЕТОВ)

ретной аудитории, на которую и будет рассчитано объявление. К тому же стоимость размещения такой рекламы довольно высока. Те компании, которые все же прибегают к рекламе на телевидении и/или радио, рекламируют либо свой бренд, либо всю компанию целиком, без акцентирования внимания на отдельных видах деятельности.

Влияние финансового кризиса привело к тому, что произошло перераспределение средств, используемых на рекламу. Доля оценочных организаций, имевших возможность тратить на рекламу более 2500 тыс. рублей существенно сократилась, и уже в 2009 году бюджет компаний на рекламу в основном не превышал 100 тыс. рублей (рис. 22 и 23) и использовался преимущественно на сувенирную продукцию. Средние затраты в 2009 году редко превышали 500 тыс. рублей в год (для сравнения: в 2008 году этот показатель составлял до 700 тыс. рублей в год). Однако, в то время как показатель средних затрат сократился (одна из основных причин – финансовый кризис), стоит отметить, что количество оценочных организаций, использующих рекламу, возросло (опять же ввиду кризиса – заказчику необходимо привлекать новых клиентов).

Эффективность использования рекламы можно оценить по количеству клиентов, которые прибегают к услугам оценщиков в результате ее размещения. Около 60% оценщиков полагают, что к их услугам благодаря рекламе прибегает менее 5%, чуть меньше 30% респондентов думают, что это число колеблется в пределах от 15 до 25% (рис. 24).

Резюмируя, можно отметить, единство мнений оценщиков в том, что, как и в 2008 году, рынок рекламы оценочных услуг ожидают средние перспективы. Это означает, что при выборе компании-оценщика клиенты ориентируются на наличие рекомендаций партнеров, коллег, а также на свой прежний опыт работы с оценщиками. Оптимальные условия предоставления услуг играют существен-

25



ТРЕБОВАНИЯ, ИГРАЮЩИЕ СУЩЕСТВЕННУЮ РОЛЬ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ЗАКАЗЧИКОМ КАЧЕСТВА РАБОТ ОЦЕНЩИКА (ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКОВ, % ОТВЕТОВ)

ную роль. Реклама занимает на рынке оценки второстепенное место и не является основным инструментом привлечения клиентов. Не обходится и без малой доли пессимистов: ряд респондентов полагают, что перспективы развития рынка рекламы в оценке отсутствуют вовсе.

Чтобы отношения между оценщиком и заказчиком имели долгосрочный характер, необходимо понять, какие факторы влияют на оценку качества проведенных оценщиком работ (рис. 25 и 26). Среди требований, которые играют существенную роль при определении заказчиком качества работ оценщика, по мнению оценщиков, стоит особенно выделить сроки оказания услуг (52%) и стоимость этих работ (50%). По 44% ответов приходится на такие ответы, как: соответствие отчета требованиям стандартов оценки и закону и гарантии относительно положительного исхода внешней экспертизы.

Между тем за прошедший год сами заказчики стали придавать еще большее значение качеству предоставляемых услуг – так 76% заказчиков услуг по оценке отмечают среди условий, которым они придают наибольшее значение при оценке качества услуг оценщика, именно качество ранее предоставленных услуг. При этом абсолютное большинство заказчиков (77%) считает важным соответствие отчетов требованиям законодательства и стандартов оценки. Стоимость и время выполнения работ по оценке также не потеряли своей актуальности – важность данных факторов отметили 65 и 69% заказчиков соответственно.

Между тем 11% ответов заказчиков обращают внимание на лояльность оценщиков к пожеланиям по стоимости объекта оценки, что говорит о факте присутствия недобросовестной оценки на рынке. Также это подтверждает и требование о гарантии положительного исхода экспертизы отчета об оценке в СРО оценщиков – 16%. Данный показатель напрямую связан с показателем вы-

26



ТРЕБОВАНИЯ, ИГРАЮЩИЕ СУЩЕСТВЕННУЮ РОЛЬ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАЧЕСТВА РАБОТ ОЦЕНЩИКА (ПО МНЕНИЮ ЗАКАЗЧИКОВ, % ОТВЕТОВ)

бора оценщика, состоящего в определенной СРО оценщиков (14% заказчиков). Однако наличие фактов требований предоставления оценщиком гарантии положительного исхода экспертизы СРО (16% ответов заказчиков и 44% ответов оценщиков) говорит о том, что в большинстве случаев при выборе оценщика заказчики ориентируются не на квалификацию специалиста, а на гарантированное подтверждение СРО оценщиков полученной оценщиком стоимости как залог качества предоставленной услуги.

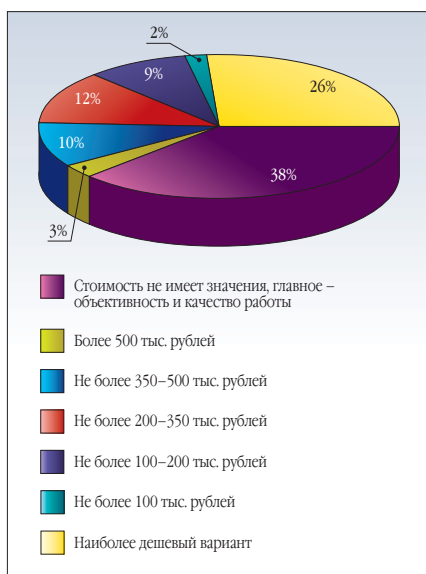
В проведенном опросе заказчикам также предлагалось определить диапазон стоимости конкретных услуг по оценке, таких как, например, оценка пакета акций или стоимости консалтинговых услуг по определению восстановительной стоимости основных средств компании. Стоит отметить, что несколько компаний отказались отвечать на данный вопрос (в ряде случаев ввиду отсутствия потребности в данном виде оценки), а другие указали, что все зависит от конкретных обстоятельств сделки. В остальном ответы участников показывают следующее (рис. 27–29).

Из рисунка 27 видно, что в случае с пакетом акций более половины заказчиков не дают конкретной оценки стоимости – 38% из них считают, что стоимость не играет решающей роли: для них главное – это объективность и качество работы. Этот показатель интересно сравнить с показателем из рисунка 25. Из него, как уже отмечалось, следует, что фактор стоимости играет существенную роль при оценке заказчиком качества работ. В результате получается некое противоречие: с одной стороны, заказчики утверждают, что стоимость – важный фактор, но, как только дело доходит до конкретных оценок, она внезапно теряет свою важность. Такую же картину можно наблюдать на рисунках 28–30.

12% заказчиков готовы заплатить не более 350 тыс. рублей за проведение работ



27



СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ ПАКЕТА АКЦИЙ (% ОТВЕТОВ)

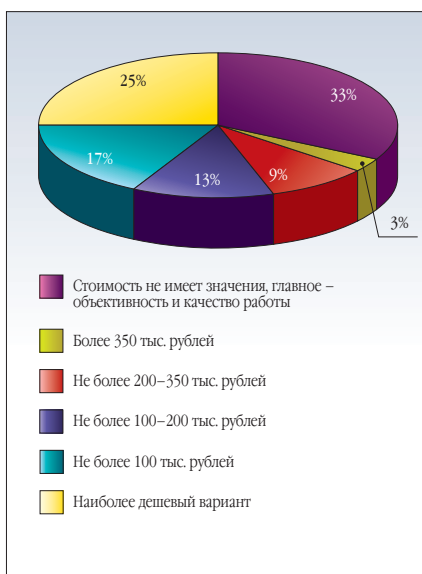
по оценке пакета акций, который интересует их как объект для сделки. В свою очередь 26% респондентов не дали никаких оценок и отметили, что они постараются найти наиболее дешевый вариант.

Картина с определением стоимости недвижимости складывается следующим образом: 33% заказчиков ставят на первое место качество и объективность работ, 25% – наоборот, пытаются найти наиболее дешевый вариант. 17% ответивших готовы заплатить не более 100 тыс. рублей за оценку. И лишь 3% респондентов готовы заплатить более 350 тыс. рублей за проведение работ по оценке интересующего их объекта недвижимости.

Последний вопрос касался стоимости консалтинговых услуг по определению восстановительной стоимости основных средств. Здесь желающих найти вариант подешевле оказалось на порядок больше – 32% заказчиков не считают ни с качеством, ни с конкретными стоимостными оценками. Однако 37% ответивших по-прежнему выбирают качество.

Что касается средней стоимости работ по оценке рыночной стоимости нематериальных активов, то, по мнению 33% ответивших, она не должна превосходить 100–200 тыс. рублей. Остальные ответы распределились в соответствии с рисунком 30. Стоит отметить, что, несмотря на тот факт что в данном вопросе отсутствовал ответ «наиболее дешевый вариант», 5% респондентов все же дополнили им свои ответы.

28



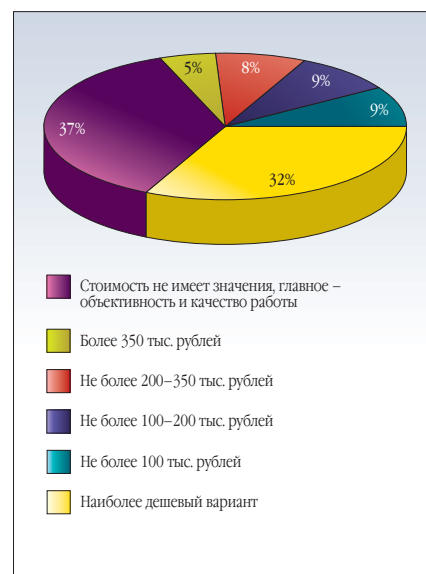
СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (% ОТВЕТОВ)

Соотношение факторов стоимости и времени существенно влияет на качество работ. Очевидно, например, что слишком дешевая или быстро сделанная работа не может быть достаточно качественной (где-то не успели посчитать, что-то не учли, не обратились к другим экспертам и т.д.). В то же время и довольно качественная оценка не должна по своей стоимости и времени выполнения превосходить разумные пределы. Каким же образом оценщики находят баланс между этими двумя показателями? Например, для определения приблизительной стоимости услуг можно воспользоваться рядом критериев (рис. 31) – перечислим их ниже:

- уникальность и сложность объекта оценки;
- необходимое количество персонала для проведения оценки;
- месторасположение объекта;
- тип объекта оценки;
- рекомендуемые минимальные нормативы при планировании оценочных работ, утвержденные Национальным советом по оценочной деятельности;
- наличие практики по оценке аналогичных видов объектов;
- внутренние нормативы.

При определении стоимости предстоящих работ оценщики в большей степени учитывают такие факторы, как уникальность и сложность объекта оценки. Абсолютное большинство ответов приходится именно на эту категорию. Логично и то, что при определении стоимости важно учесть количест-

29



СТОИМОСТЬ КОНСАЛТИНГОВЫХ УСЛУГ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (% ОТВЕТОВ)

во оценщиков, которое потребуется при проведении работ, а также опыт по проведению аналогичных работ. На каждый из этих двух существенно важных критериев приходится по 16% ответов. 12% оценщиков ориентируется на минимальные нормативы, которые утверждаются Национальным советом по оценочной деятельности.

Один из участников опроса отметил, что для его компании среди критериев для определения стоимости услуг учитывается также «риск применения» отчета об оценке. По всей вероятности, имеется в виду возможность приобщения отчета об оценке к судебному делу.

Предполагаемые сроки выполнения работ также определяются сложностью объекта оценки, наличием опыта, количеством персонала, задействованным при оценке, а также месторасположением объекта. В последнем случае, чтобы сократить время выполнения работ, можно рассмотреть вопрос о возможности привлечения регионального оценщика (рис. 32). Опрос среди заказчиков оценочных услуг показал, что большинство (62%)⁷ считает возможным привлечение регионального оценщика. По их мнению, это приведет к сокращению затрат на проведение оценки. Из них 95% уверено, что привлечение регионального оценщика не скажется на качестве выполняемых работ.

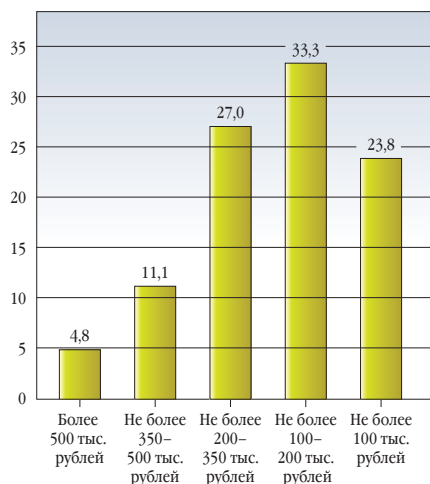
33% участников опроса считают необходимым выезд «своего» оценщика на объект – это объясняется наличием определенного опыта оценки различных объектов.

⁷ 62% – это количество респондентов, которые считают воз-

можным привлечение регионального оценщика в целом.



30



СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ/ОБЪЕКТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (% ОТВЕТОВ)

31



КРИТЕРИИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СВОИХ УСЛУГ (% ОТВЕТОВ)

32



МНЕНИЕ ЗАКАЗЧИКОВ ПО ПОВОДУ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ОЦЕНЩИКА

33



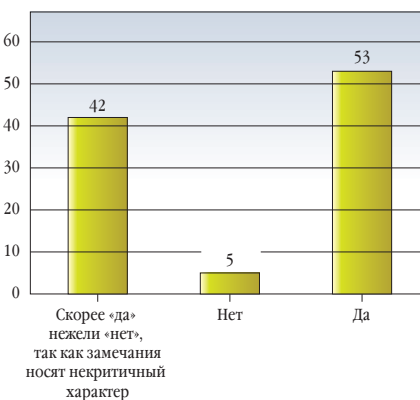
ЖАЛОБЫ НА КАЧЕСТВО РАБОТ СО СТОРОНЫ ЗАКАЗЧИКОВ

5% заказчиков считают, что оценщик сможет определить стоимость объекта, вовсе не делая выезд к объекту оценки, поскольку сами заказчики готовы обеспечить оценщика необходимыми материалами, и в данном случае оценщик уже самостоятельно примет решение о достоверности полученных данных.

Тенденция доверия к региональным оценщикам подтверждается еще и тем, что 53% заказчиков удовлетворены качеством предоставляемых услуг (рис. 34). Для того чтобы убедиться в достоверности проведенных работ, заказчик вправе провести экспертизу предоставленных отчетов в экспертном совете СРО оценщиков.

В целях снижения времени на экспертизу отчетов заказчик зачастую решает вопросы технического характера совместно с оценщиком, не прибегая к услугам эксперт-

34



УДОВЛЕТВОРЕННОСТЬ КАЧЕСТВОМ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ (% РЕСПОНДЕНТОВ-ЗАКАЗЧИКОВ)

ного совета саморегулируемой организации оценщиков. Хотя, по мнению большинства оценщиков, 56% ответивших, заказчики не жалуются на качество предоставляемых им услуг (рис. 33). Либо оценщики действительно произвели оценку качественно, либо заказчик посчитал нецелесообразным тратить свое время на жалобы и выбрал в следующий раз другого оценщика.

Лишь 5% заказчиков остались недовольными работой оценщиков, что, несомненно, может обнадежить оценочное сообщество, так как это достаточно малый показатель. Между тем 42% заказчиков указывают на необходимость исправления ошибок технического характера, что может говорить о недостаточной внимательности оценщиков при проведении работ по оценке.

Показатель удовлетворенности результатом в некоторой степени характеризуется

35



ПРИСУТВИЕ НА РЫНКЕ НЕДОБРОСОВЕСТНОЙ ОЦЕНКИ (% ПО МНЕНИЮ ЗАКАЗЧИКОВ)

итоговой стоимостью объекта, которую получил оценщик. Подавляющее большинство заказчиков (68% респондентов) сообщили, что у них была некая неудовлетворенность полученным результатом и оценщику приходилось исправлять ошибки, на которые заказчик указывал в отчете. Еще 19% респондентов также были недовольны результатами оценки. По их мнению, стоимость оцениваемого объекта выше (ниже) итоговой, однако в их случае оценщик отказался исправлять результаты оценки.

Результаты большинства оценщиков не устраивают заказчиков либо потому что они предполагали получить какую-то конкретную стоимость, либо оценка действительно была произведена не совсем корректно. Между тем, к сожалению, на рынке до сих пор присутствует негативный фактор, снижающий степень доверия к оценочному



36



ПРИСУТВИЕ НА РЫНКЕ НЕДОБРОСОВЕСТНОЙ ОЦЕНКИ (%), ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКОВ

сообществу – так называемая недобросовестная оценка (рис. 35 и 36).

Как оценщики, так и сами заказчики указывают на наличие фактов недобросовестной оценки. При этом 38% потребителей утверждают, что лично они не сталкивались с недобросовестной оценкой, однако знают о ряде подобных случаев и уверены, что данная практика существует. Еще 17% респондентов подтверждают подобную практику, однако они встречаются с ней не часто. Между тем 11% заказчиков полагают, что недобросовестная оценка – достаточно распространенная на сегодняшний день практика. Им противостоят 28% респондентов, считающих, что если заказная оценка и существовала, то такая практика уже давно осталась в прошлом, поскольку оценочные компании дорожат своим именем, а значит, не проводят оценку в интересах определенного круга лиц.

Прежде чем сделать окончательные выводы, вернемся к вопросу о полученной стоимости. Ряд респондентов-заказчиков, а именно 8,5% респондентов, противоречат сами себе. Они отмечают, что ни разу не сталкивались с недобросовестной оценкой, и считают данную практику ушедшей в прошлое, однако при этом на вопрос об удовлетворенности полученной стоимостью отвечают, что всегда были довольны, так как заранее обговаривали итоговую стоимость, полученную в отчете. Более того, 11% заказчиков при ответе на вопрос об условиях оказания оценочных услуг, которым они придают наибольшее значение, отмечают фактор лояльности оценщика к их пожеланиям о конечной стоимости объекта оценки.

В то же время представители оценочного сообщества в подавляющем большинстве (61% ответивших) могут сказать, что им пери-

37



КАКУЮ ОЦЕНОЧНУЮ КОМПАНИЮ ВЫ БЫ ВЫБРАЛИ – ОТЕЧЕСТВЕННУЮ ИЛИ ЗАРУБЕЖНУЮ?

одически приходится сталкиваться с тем, что заказчики при заключении договора требуют указать в отчете определенную стоимость. Еще 14% оценщиков утверждают, что лично им сталкиваться не приходилось, однако данная практика имеет широкое распространение на российском рынке оценки. И только 5% респондентов может сказать, что если практика недобросовестной оценки и существовала, то она уже давно ушла в прошлое. Для сравнения – число заказчиков, считающих так же, составляет 28%.

И все же качество отчетов по оценке – залог успеха.

С целью повышения качества предоставляемых услуг оценщики создают внутренние стандарты и стараются привести их в соответствие общепринятым. Такой способ повышения качества используют, по крайней мере, 66%⁸ опрошенных представителей оценочных компаний. Такая же доля ответов приходится на такой пункт, как направление сотрудников на различные курсы по повышению квалификации. При повышении квалификации на курсах, семинарах и мастер-классах оценщики имеют возможность более качественно подходить к выполнению работ по оценке. При этом значительную роль играет учет различных ошибок, которые были совершены в ходе предыдущих работ. Обучение на собственных ошибках по популярности находится на 3-м месте (60% опрошенных).

Помимо курсов, оценщики проходят добровольную сертификацию в профессиональном объединении. Именно таким образом около 40% оценочных компаний повышают качество предоставляемых услуг. А при разработке внутренних стандартов руководство использует международную практику (также 40% респондентов).

38



ВЫБОР ОЦЕНЩИКА ПРЕДПРИЯТИЯМИ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ ОТРАСЛИ

Все оценочные компании – участники опроса используют различные методы повышения качества работ своих сотрудников. Более того, в двух организациях созданы специальные экспертные советы, а представитель одной из оценочных компаний сообщил о наличии и использовании системы менеджмента качества.

Услуги по оценке на российском рынке предоставляют три типа компаний, а именно: российские, иностранные и российские организации, входящие в международную сеть. С одной стороны, российские компании лучше понимают специфику рынка. С другой стороны, в силу экономического положения в стране, у них нет опыта работы на международном рынке.

Некий баланс представляют российские компании, которые входят в международную сеть. В таких оценочных компаниях существуют жесткие требования к качеству услуг, которые, в свою очередь, отвечают сетевым стандартам и одинаковы во всех странах.

Аналогичное исследование, проведенное два года назад, показало, что большинство респондентов при выборе между российской и зарубежной компаниями в своем большинстве (более 50% заказчиков) предпочли бы иностранную организацию. В настоящее время ситуация изменилась коренным образом. При выборе между иностранной организацией и российской оценочной компанией 80% респондентов отдадут предпочтение российскому оценщику. Причиной такого изменения, безусловно, является финансовый кризис. В результате многие организации переключились на услуги российских компаний, так как они зачастую дешевле по сравнению с иностранными компаниями.

⁸ Здесь и в следующем предложении предполагается,

что при ответе на вопрос респондент мог выбрать

несколько вариантов ответа.

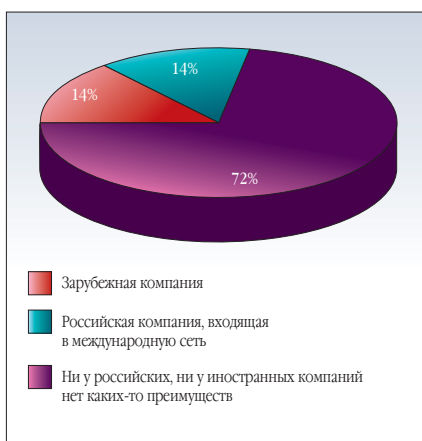


39



ВЫБОР ОЦЕНЩИКА ПРЕДПРИЯТИЯМИ ТЭК

40



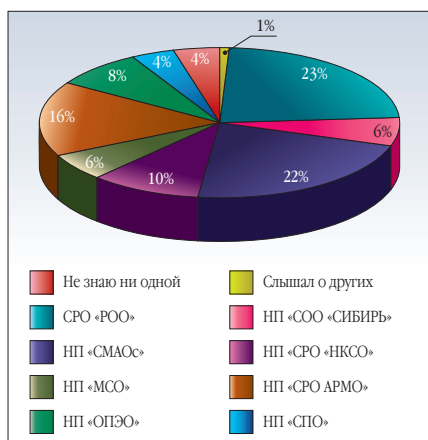
ВЫБОР ОЦЕНЩИКА ТРАНСПОРТНЫМИ КОМПАНИЯМИ

41



СТЕПЕНЬ ОСВЕДОМЛЕННОСТИ О ПЕРЕХОДЕ РЫНКА ОЦЕНКИ К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ

42



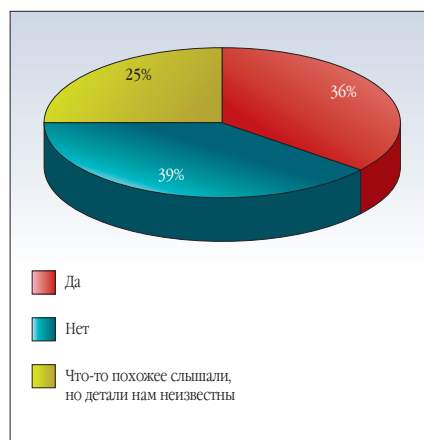
САМЫЕ УЗНАВАЕМЫЕ СРО ОЦЕНЩИКОВ (% ОТВЕТОВ)

43



МНЕНИЕ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ О ЕГО ПЕРЕХОДЕ НА ПРИНЦИПЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

44



ОСВЕДОМЛЕННОСТЬ О СОЗДАНИИ НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Если рассмотреть мнение респондентов в целом (рис. 37), то 39% заказчиков считают, что ни у российских компаний, ни у иностранных организаций нет каких-либо явных преимуществ. По их мнению, необходимо руководствоваться опытом выполнения аналогичных работ, а также рекомендациями клиентов или партнеров. 23% респондентов выбирают российскую компанию, которая входит в международную сеть. Для сравнения, годом ранее данный показатель составлял 35%. Зарубежную компанию готовы выбрать лишь 4% заказчиков.

На рисунках 38–40 отражен выбор представителей отдельных отраслей. За прошедший период структура выбора компаний телекоммуникационного сектора практически не изменилась – более того, годом ранее 48% респондентов считали, что ни у российской, ни у иностранной компании нет явных преимуществ. Теперь количество таких заказчиков равно 60%.

Из представленных рисунков видно, что наименее придирчивыми являются транс-

портные компании – 72% явно не выделяют ни российские, ни иностранные компании. А лишь 34% предприятий ТЭК не различает иностранные и российские компании. При этом на долю иностранных компаний и российских организаций, входящих в международную сеть, приходится 13 и 30% соответственно.

Возвращаясь к рисунку 37, стоит отметить, что 2% респондентов отмечает, что им абсолютно все равно, какой тип оценочной компании привлекать к выполнению работ, – для них главным фактором выступает стоимость оказания услуг, а именно: чем она ниже, тем лучше.

В рамках опроса заказчикам также было предложено перечислить несколько оценочных организаций, чьи услуги они могли бы назвать наиболее качественными, а мнение – авторитетным. Результаты показывают, что среди представителей иностранных оценочных компаний стоит выделить представителей «четверки». Среди представителей российских оценочных компаний заказчи-

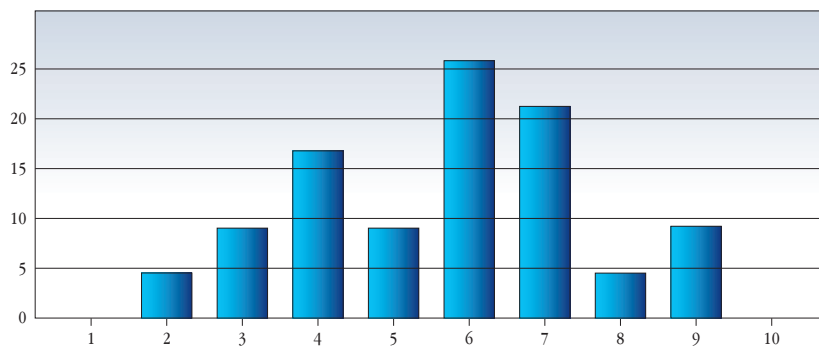
ки выделили организации, входящие в международные сети. Отдельно стоит отметить тот факт, что ряд региональных заказчиков, занимающих несущественную долю рынка, отмечают, что наиболее качественные услуги в их регионе предоставляют не оценочные компании, а отдельные оценщики.

4. О СРО ОЦЕНЩИКОВ И РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКА ОЦЕНКИ

Несмотря на еще совсем незначительный период существования саморегулирования в оценке и характерные для него «проблемы роста», потребители рынка услуг по оценке в общем положительно охарактеризовали переход рынка на саморегулирование. При этом более половины заказчиков считают, что переход на принципы саморегулирования и внутреннего контроля является распространенной мировой практикой и российский рынок оценки уже давно должен был перенять

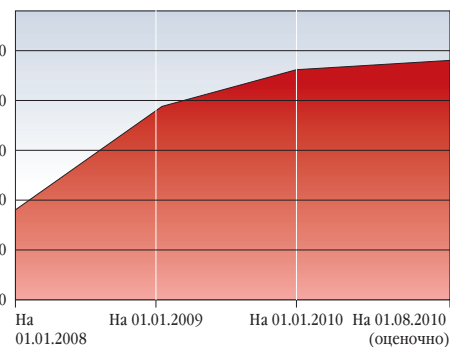


45



ИНДЕКС УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
В СФЕРЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО 10-БАЛЛЬНОЙ ШКАЛЕ

46



ДИНАМИКА СОВОКУПНОГО КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА
ВСЕХ СРО ОЦЕНЩИКОВ (МЛН. РУБЛЕЙ)

этот опыт. Остальные респонденты полагают, что есть смысл сокращения государственного контроля рынка оценочных услуг, однако для этого нужно построить эффективную систему контроля как над оценщиками, так и над самими СРО оценщиков, и только после этого российский рынок будет действительно готов перенять мировой опыт. Интересно отметить и то, что 2% заказчиков⁹ не осведомлены о переходе рынка оценки на принципы саморегулирования, но в отличие от тех заказчиков, которые выразили желание получать подобную информацию своевременно, они указали, что не считают необходимым знать о появлении СРО оценщиков.

Если заказчики услуг в целом отмечают текущую тенденцию как положительную, то большинство представителей оценочного сообщества считает, что переход к саморегулированию пока не смог реализовать свой потенциал. По их мнению, российский рынок оценки не был готов к переходу, а контроль должен по-прежнему осуществляться государством. Лишь порядка 10% респондентов полагают, что саморегулирование уже помогло избавиться от недобросовестной оценки, демпинга и, как результат, повысить качество предоставляемых услуг.

На сегодняшний день Федеральной регистрационной службой в государственный реестр СРО включено девять организаций:

- некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов оценщиков» (НП «СМАОс»);
- некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» (НП «СРО АРМО»);
- общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»);

- некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (НП «СОО «Сибирь»);
- некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» (НП «МСО»);

- некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП «СРО «НКСО»);

- межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП «ОПЭО»);

- некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки» (НП «СПО»);

- некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»)¹⁰.

Из наиболее известных СРО оценщиков среди респондентов следует выделить СРО «РОО», НП «СМАОс», НП «СРО АРМО» (рис. 42)¹¹.

Также стоит отметить, что с момента прошлого исследования количество СРО оценщиков увеличилось на две организации – в конце ноября 2009 года было зарегистрировано некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки» и в середине марта 2010 года – некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

С точки зрения законодательства оценочная деятельность в Российской Федерации регулируется Федеральным законом от

29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.06.2007 №254, 255, 256.

В части разработки федеральных стандартов оценки регулирования оценочная деятельность осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности (далее – Национальный совет) и в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности для своих членов – СРО оценщиков.

Национальный совет был зарегистрирован в августе 2008 года и является некоммерческой организацией. Членами Национального совета являются представители более 50% СРО оценщиков. Цель его создания определена Законом об оценочной деятельности – это выработка единых стандартов деятельности оценщиков, координация деятельности всех СРО оценщиков, а также обеспечение взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с различными органами государственной власти.

Опрос заказчиков оценочных услуг показывает, что более 50% респондентов¹² знают о Национальном совете, что свидетельствует об информированности заказчиков. Кроме того, около четверти из них имеют специальные отделы, занимающиеся оценкой. Более 55% из числа респондентов, знающих о Национальном совете, располагают детальной информацией о его деятельности (рис. 44).

В рамках исследования проводился опрос членов Совета Национального совета по оценочной деятельности (далее – Совет НСОД) с целью определения индекса удовлетворенности законодательством в области оценочной деятельности. Данный индекс измеряется в баллах от 1 до 10 (10 – наилучшее значение). По результатам 2009 года среднее

⁹ Не отражено на рис. 41.

¹⁰ Дата регистрации в государственном реестре СРО оценщиков – 15 марта 2010 года.

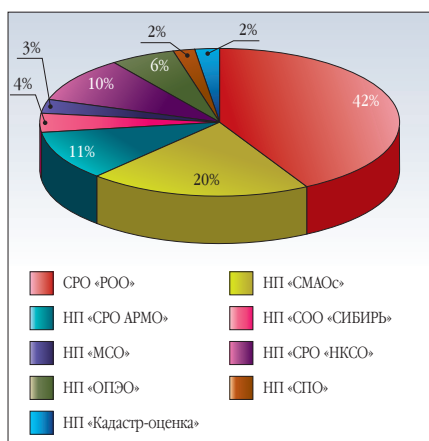
¹¹ Здесь данные представлены без НП «Кадастр-оценка» (опрос производился на конец февраля 2010 года).

¹² В данном абзаце имеется в виду процент респондентов-заказчиков, которые слышали о создании Наци-

онального совета (независимо от того, известны ли им детали или нет).



47



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА ПО СРО ОЦЕНЩИКОВ

значение индекса удовлетворенности законодательством в сфере оценочной деятельности составило 6 баллов (рис. 45).

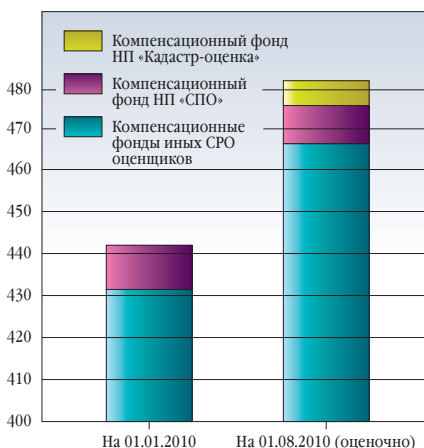
Среднее значение индекса показывает, что в целом законодательная база находится на удовлетворительном уровне. Она позволяет оценщикам корректно осуществлять свою деятельность, однако требует усовершенствования в отношении ряда вопросов. Наличие низких оценок (до 5 баллов включительно), составляющих около 40% от общего числа ответов членов Совета НСОД, может свидетельствовать о необходимости серьезного пересмотра и внесения изменений в законодательную базу.

КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД СРО ОЦЕНЩИКОВ

Оценщики гарантируют возмещение убытков заказчику, которые могут возникнуть вследствие некачественной оценки, посредством заключения договора обязательного страхования ответственности. В свою очередь саморегулируемые организации оценщиков для этих целей формируют компенсационный фонд, который состоит из взносов членов СРО. В соответствии с Законом об оценочной деятельности, обязательный вступительный взнос составляет не менее 30 тыс. рублей, однако взыскание из компенсационного фонда не может превосходить сумму в 600 тыс. рублей.

На начало августа 2010 года совокупный компенсационный фонд СРО оценщиков составил более 480 млн. рублей. Для сравнения полтора года назад (на 01.01.2009) он составлял чуть более 380 млн. рублей. Расширение совокупного фонда произошло прежде всего ввиду увеличения членов различных СРО, а также в результате появления новых саморегулируемых организаций оценщиков. На рисунках 46 и 47 показаны динамика совокупного компенсационного фонда всех СРО оценщиков и распределение совокупного компенсационного фонда по СРО соответственно.

48



СООТНОШЕНИЕ СОВОКУПНОГО КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА И КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ НОВЫХ СРО ОЦЕНЩИКОВ (МЛН. РУБЛЕЙ)

Поскольку за прошедший период становления института саморегулирования в СРО оценщиков не было существенных исключений членов, доли компенсационных фондов каждой СРО оценщиков сопоставимы с размером СРО оценщиков (рис. 49).

Новые СРО оценщиков НП «СПО» и НП «Кадастр-оценка» с момента своей регистрации по август 2010 года увеличили совокупный компенсационный фонд на примерно 11 млн. и 9,5 млн. рублей соответственно (рис. 48).

КОЛИЧЕСТВО ЧЛЕНОВ СРО ОЦЕНЩИКОВ

С момента перехода рынка оценки к саморегулированию размер оценочного сообщества увеличился в 2,5 раза и составил чуть более 16 тыс. человек (рис. 50).

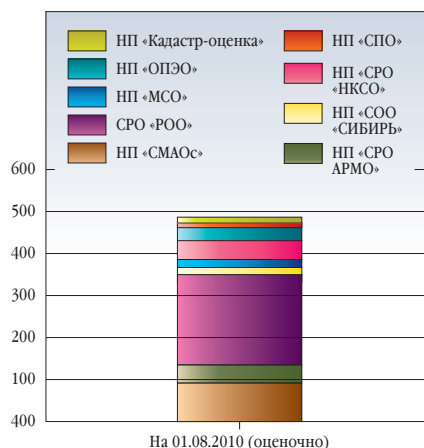
В целом можно сказать, что численность отдельных саморегулируемых организаций оценщиков увеличивается равномерно, а динамика роста членов каждой СРО оценщиков положительна, хотя и не без исключений – у одной СРО зафиксировано резкое сокращение количества членов почти сразу же после ее регистрации.

На рисунках 51–59 показан рост численности членов СРО оценщиков с момента регистрации на 01.08.2010.

Расширение деятельности ряда СРО оценщиков требует активного участия в создании и поддержании региональных представительств, филиалов и отделов. Их наличие, во-первых, отражает масштабы деятельности организации, а во-вторых, предоставляет ряд преимуществ своим членам, которые ведут оценочную деятельность в регионах.

На сегодняшний день более половины СРО оценщиков имеют филиалы и представительства в различных регионах Российской Федерации – общее число представительств равно 34, а общее число филиалов и отделений – 99. При этом наибольшее число филиалов и представительств приходится

49



СООТНОШЕНИЕ РАЗМЕРОВ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ФОНДОВ СРО ОЦЕНЩИКОВ (МЛН. РУБЛЕЙ)

ся на Северо-Западный, Приволжский и Центральный федеральные округа.

Интересно сравнить региональную деятельность СРО оценщиков с деятельностью СРО в другой сфере. Например, оценочное сообщество можно сравнить с сообществом аудиторов, деятельность которых в конце 2009 года перешла на принципы саморегулирования. В результате было зарегистрировано 6 СРО аудиторов, общее число членов которых составляет более 18 800 человек. Что касается региональной деятельности, то пока лишь 3 саморегулируемые организации аудиторов имеют филиалы и отделения в различных регионах Российской Федерации, а их общее число не превосходит 25.

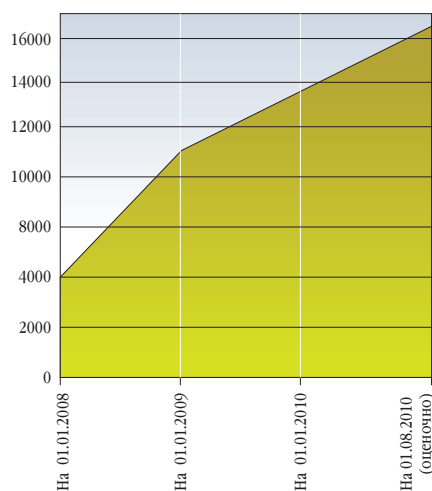
Таким образом, столь широкая региональная деятельность СРО оценщиков внесла свой вклад в увеличение численности сообщества оценщиков.

Несмотря на положительную динамику числа членов СРО оценщиков, стоит отметить наличие фактов исключения из членства в саморегулируемых организациях. Исключения происходят не только по собственному желанию оценщика (например, с целью перехода в другую СРО оценщиков или ввиду смены профессии), но и в результате его неправомерных действий, связанных с несоблюдением законодательства в сфере оценки, различных стандартов и правил СРО оценщиков, членом которой он является. В последнем случае, в соответствии с Законом об оценочной деятельности, решение об исключении принимается коллегиальным органом управления СРО оценщиков.

Рассматривая динамику числа исключений из саморегулируемых организаций оценщиков, можно отметить, что количество исключенных членов пропорционально общему числу участников СРО. Так, например, по состоянию на начало 2010 года, наибольшее число исключений из членства приходится на СРО «РОО», которая, в свою очередь, является крупнейшей по количеству членов (рис. 60).

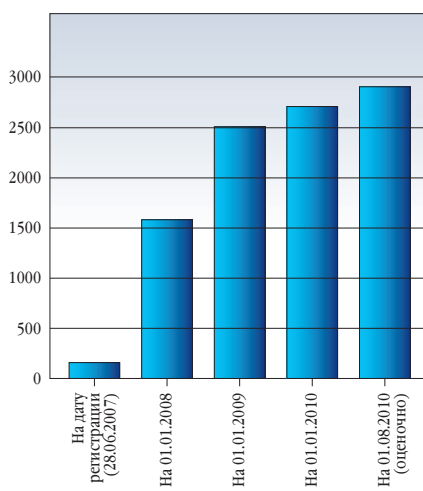


50



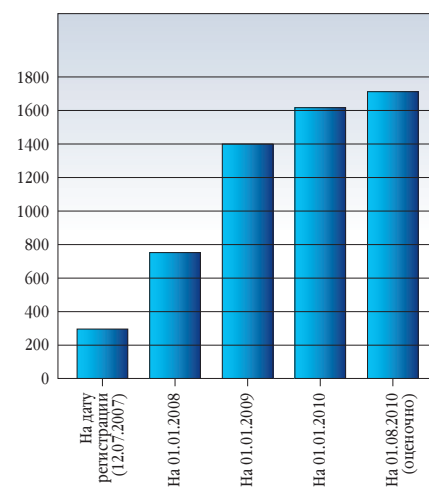
РОСТ ОЦЕНОЧНОГО СООБЩЕСТВА (ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЧЛЕНОВ ВСЕХ СРО ОЦЕНЩИКОВ, ЧЕЛОВЕК)

51



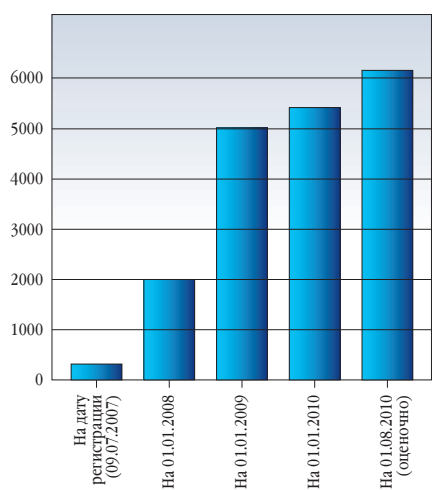
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «СМАОС» (ЧЕЛОВЕК)

52



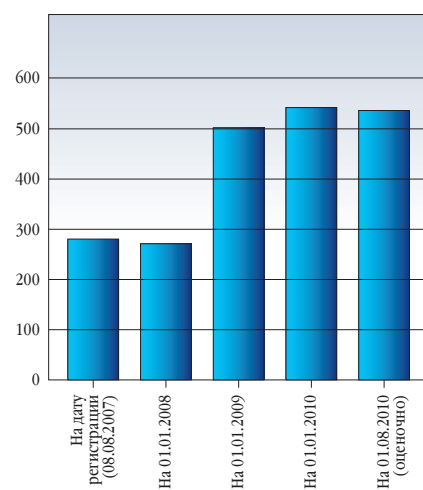
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «СРО АРМО» (ЧЕЛОВЕК)

53



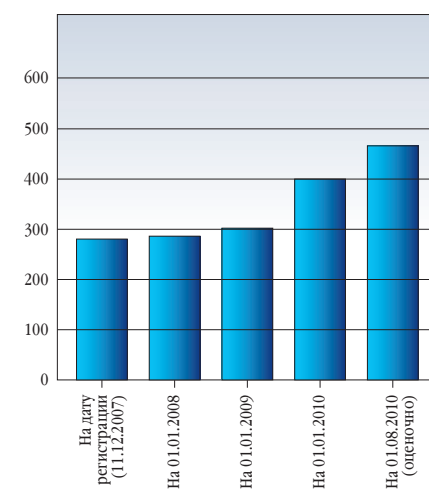
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ СРО «РОО» (ЧЕЛОВЕК)

54



ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «СОО «СИБИРЬ» (ЧЕЛОВЕК)

55



ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «МСО» (ЧЕЛОВЕК)

Всего на момент проведения исследования СРО оценщиков исключили чуть более 340 членов, что составляет менее 3% от общего числа зарегистрированных оценщиков. Можно сделать вывод, что оценщики относительно добросовестно соблюдают все обязательные нормы и стандарты, избегая при этом грубых ошибок, а число переходов из одной СРО в другую минимально.

Кроме того, поводом для исключения из членства СРО оценщиков могут послужить плановая и внеплановая проверки или экспертиза отчета об оценке. Проверка деятельности оценщика представляет собой форму контроля со стороны СРО оценщиков. Опрос представителей оценочных компаний показывает, что в основном СРО оценщиков проводят плановые проверки. В целом оценочное сообщество положительно оценивает качество проверки – представители оценочных компаний довольны их результатами. При этом более половины оценщиков полагают, что провер-

ка положительно сказалась на эффективности работы сотрудников, качество и эффективность работы в дальнейшем повысились. Порядка 44% оценочных организаций считают, что степень эффективности работы оценщиков-сотрудников в результате проверки осталась на прежнем уровне.

В отличие от проверки, экспертиза отчета по оценке в основном заказывается непосредственно заказчиком или проводится по решению суда. Целью такой экспертизы является проверка соответствия отчетов об оценке законодательству и ФСО, а результатом – выдача положительного или отрицательного экспертного заключения. На рисунке 61 показана доля таких экспертных заключений в общем числе проверенных отчетов по оценке всех СРО. Как видно, доля отрицательных заключений составляет 32%, то есть эти отчеты, переданные на экспертизу, имеют грубые ошибки и нарушения законодательства в области оценочной деятельности.

ПРИОРИТЕТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО ОЦЕНЩИКОВ

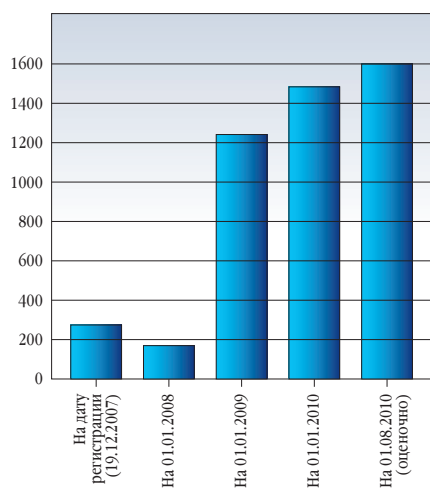
Среди приоритетов деятельности СРО оценщиков на ближайшую перспективу, по мнению заказчиков, стоит выделить:

- стандартизацию требований к оценке и совершенствование методологической базы;
- контроль за качеством услуг и борьбу с недобросовестными оценщиками;
- экспертизу отчетов оценщиков – членов СРО по заказу потребителей;
- оказание содействия в повышении квалификации оценщиков;
- создание эффективных инструментов взаимодействия с потребителями оценочных услуг, в том числе через советы потребителей (рис. 62).

В настоящее время СРО оценщиков необходимо разрешить проблему методического и информационного обеспечения

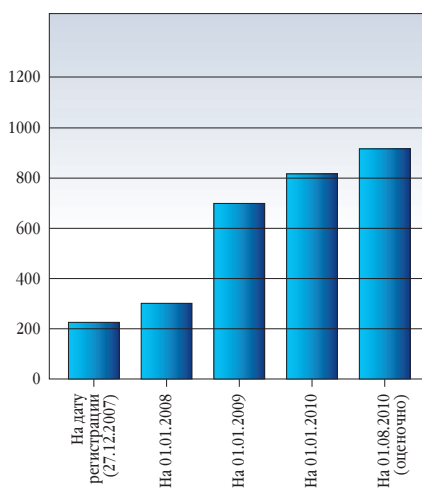


56



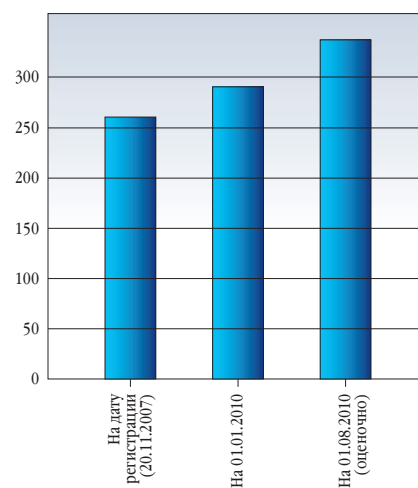
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «НКО» (ЧЕЛОВЕК)

57



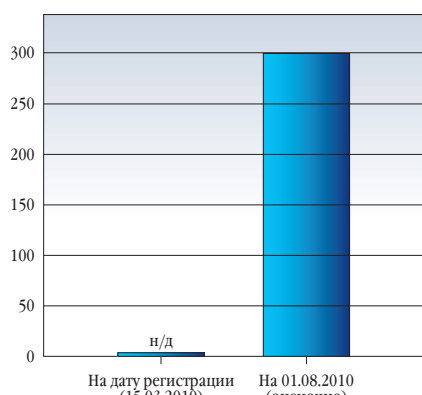
ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «ОПЭО» (ЧЕЛОВЕК)

58



ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ЧЛЕНОВ НП «СПО» (ЧЕЛОВЕК)

59



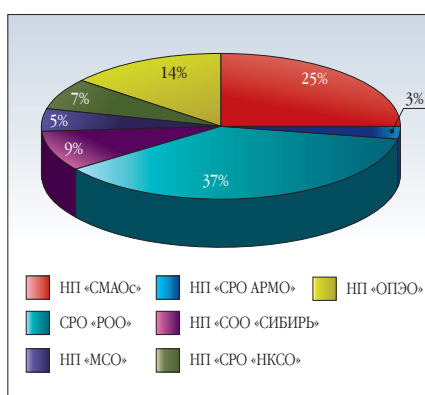
КОЛИЧЕСТВО ЧЛЕНОВ НП «КАДАСТР-ОЦЕНКА» (ЧЕЛОВЕК)

оценщиков и усовершенствовать стандарты и правила оценки.

О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Государственная кадастровая оценка земель проводится с целью определения кадастровой стоимости земельных участков для последующего внесения стоимостной оценки в специально созданный реестр. Кадастровая стоимость является учетной величиной, используемой в целях взимания земельного налога и во многих случаях определения арендной платы за пользование земельными участками и для предоставления информационной поддержки рынка земли, кроме того, в определенных законодательством случаях продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по цене, зависящей от кадастровой стоимости.

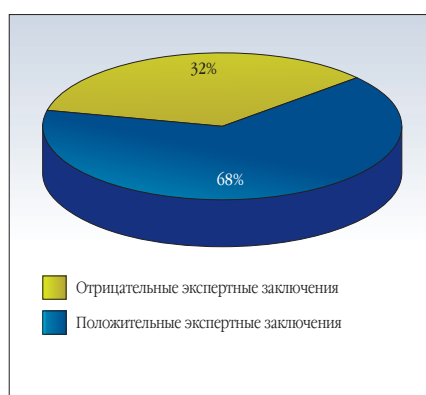
60



ДОЛЯ СРО ОЦЕНЩИКОВ В ОБЩЕМ ЧИСЛЕ ИСКЛЮЧЕНИЙ ЧЛЕНОВ

Средства на проведение государственной кадастровой оценки земель выделяются как из федерального бюджета, так и непосредственно из бюджетов субъектов Российской Федерации. В соответствии с положениями подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости» в период с 2007 по 2010 год из федерального бюджета было выделено чуть менее 2,1 млрд. рублей. Из них в период с 2007 по 2009 год выделено порядка 1 млрд. рублей, при этом освоено более 700 млн. рублей. На рисунке 63 показано соотношение запланированного и освоенного объемов денежных средств, выделенных из федерального бюджета для проведения государственной кадастровой оценки земель.

61



СООТНОШЕНИЕ ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ И ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЙ (% ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ПРОВЕРЕННЫХ ОТЧЕТОВ)

Помимо денежных средств из федерального бюджета на проведение работ по кадастровой оценке были выделены средства из бюджетов субъектов РФ. Наибольшие суммы средств на эти цели были выделены в Приволжском, Южном и Центральном федеральных округах. На проведение кадастровой оценки в этих субъектах в общей сумме было затрачено порядка 798 млн. рублей, то есть практически на 90 млн. рублей больше, чем всего выделенных средств из федерального бюджета (рис. 64).

При этом в Центральном федеральном округе (рис. 65) наибольшая доля затраченных средств пришлось на Тверскую, Тульскую и Владимирскую области, наименьшая – на Белгородскую и Курскую области (их доля составила порядка 1%). Более того, в период с 2007 по 2009 год на проведение работ по кадастровой оценке земель в Брянской области средства не использовались¹³.

¹³ То есть объем освоенных средств составил 0 рублей.

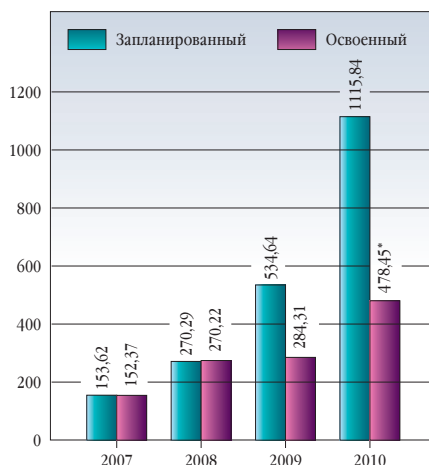


62



ПРИОРИТЕТЫ СРО ОЦЕНЩИКОВ НА БЛИЖАЙШУЮ ПЕРСПЕКТИВУ (% ОТВЕТОВ)

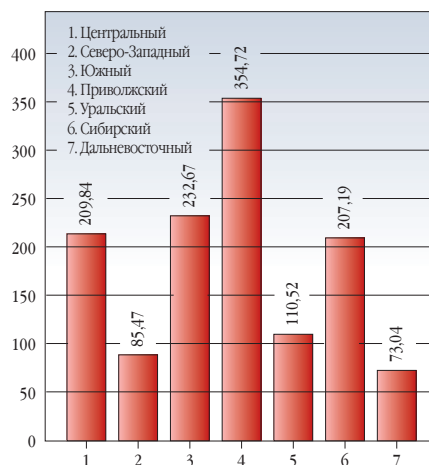
63



ОБЪЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА) НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ (МЛН. РУБЛЕЙ)

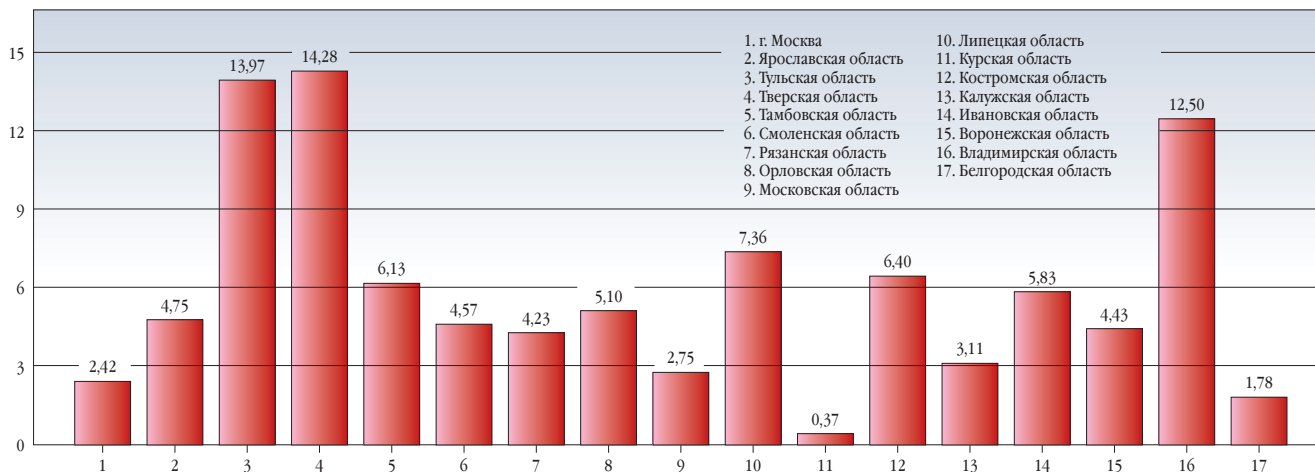
* Объем денежных средств федерального бюджета запланированный к освоению.

64



ОБЪЕМ ОСВОЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ИЗ БЮДЖЕТА НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В ПЕРИОД С 2007 ПО 2009 ГОД, ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (МЛН. РУБЛЕЙ)

65



ДОЛЯ ОТДЕЛЬНОГО СУБЪЕКТА ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА РФ В ОБЪЕМЕ ОСВОЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ИЗ БЮДЖЕТА НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА 2007–2009 ГОДЫ (% ОТ ОБЩЕЙ СУММЫ ПО ОКРУГУ)

В Приволжском федеральном округе (рис. 66) наибольшая доля освоенных денежных средств пришлось на Республику Башкортостан и Нижегородскую область. В свою очередь наименьшая – на Республику Марий Эл, Удмуртскую Республику и Пермский край.

Наименьший объем освоенных средств, выделенных из бюджета, приходится на Дальневосточный федеральный округ (рис. 67). Наибольшую же долю в объеме освоенных средств данного федерального округа занимают Амурская область и Хабаровский край – в общей сумме на эти два региона приходится порядка 32 млн. рублей, что составляет 44% от общего объема выделенных средств.

Как уже было отмечено, проведение кадастровой оценки служит различным целям. Результат кадастровой оценки земли (кадастровая стоимость того или иного участка) используется, в частности, для определения налоговой базы при расчете ставки налога на землю.

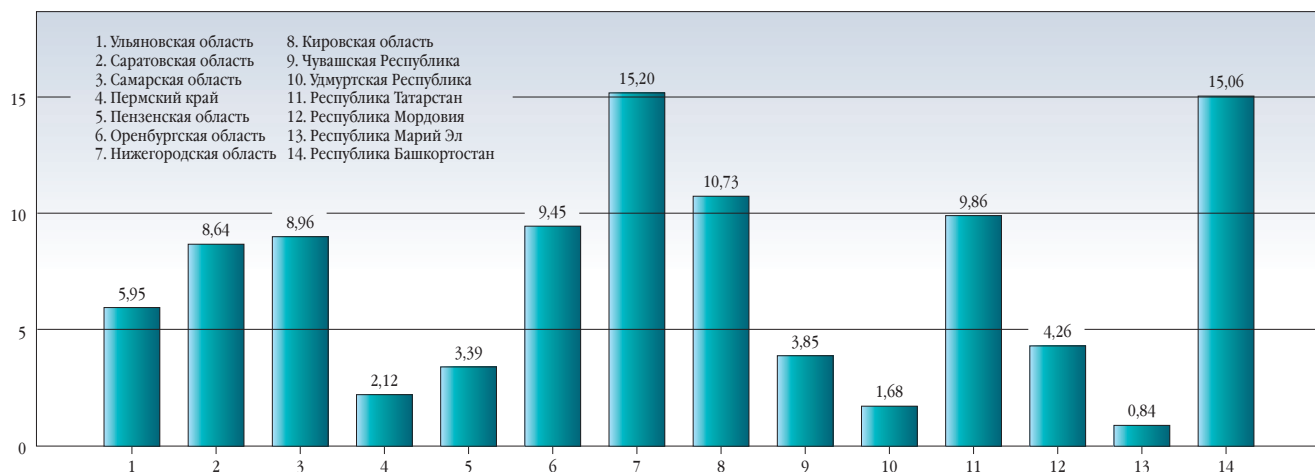
До внесения изменений в июне 2010 года в Правила проведения государственной кадастровой оценки земель оценка проводилась с периодичностью от трех до пяти лет, что зачастую приводило к отрыву кадастровой стоимости от рыночной, поскольку экономическая ситуация может изменяться как в лучшую, так и в худшую сторону, что, в свою очередь, влияет, в том числе, и на рыночную стоимость земельных участков. Так, например, в большинстве субъектов Российской Федерации государственная кадастровая оценка земельных участков проведена по состоянию на 1 января 2007 года и их рыночная стоимость на тот момент была выше, чем стоимость, сформировавшаяся в результате влияния финансового кризиса и актуальная на сегодняшний день.

Также возникающие различия могут быть обусловлены специфическими характеристиками объекта оценки, не учитываю-

щимися при кадастровой оценке. В случае, когда кадастровая стоимость земельного участка выше рыночной, часть собственников не согласна платить более высокий налог, который рассчитывается на базе кадастровой стоимости, поскольку в большинстве случаев при увеличении кадастровой стоимости налоговые ставки, устанавливаемые органами муниципальных образований, остаются на прежнем уровне, что, в свою очередь, приводит к увеличению суммы налога. До вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2010 года №167-ФЗ «О внесении изменений в «Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты» (далее – Закон №167-ФЗ) споры, возникающие в результате проведения государственной кадастровой оценки, рассматривались лишь в судебном порядке. На рисунке 68 отражено общее количество рассмотренных

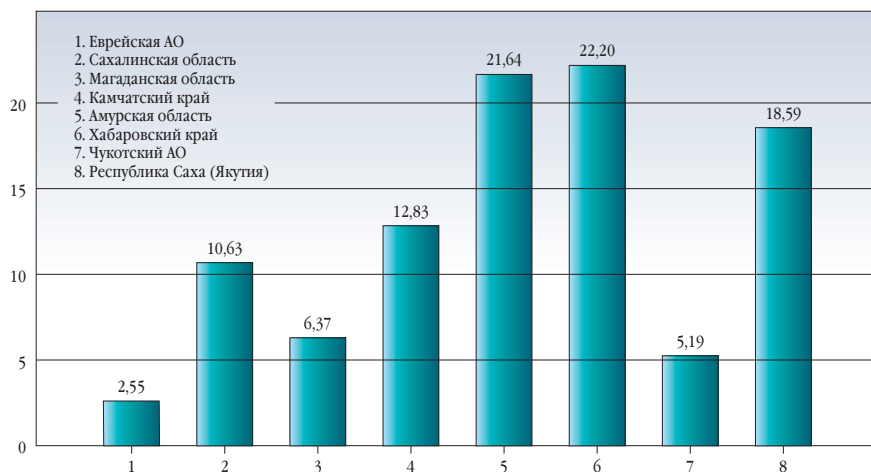


66



ДОЛЯ ОТДЕЛЬНОГО СУБЪЕКТА ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА РФ В ОБЪЕМЕ ОСВОЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ИЗ БЮДЖЕТА НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА 2007–2009 ГОДЫ (% ОТ ОБЩЕЙ СУММЫ ПО ОКРУГУ)

67



ДОЛЯ ОТДЕЛЬНОГО СУБЪЕКТА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА РФ В ОБЪЕМЕ ОСВОЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ИЗ БЮДЖЕТА НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА 2007–2009 ГОДЫ (% ОТ ОБЩЕЙ СУММЫ ПО ОКРУГУ)

68



СУДЕБНЫЕ ИСКИ ПО ОСПАРИВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ (КОЛИЧЕСТВО ИСКОВ В ГОД)

дел и отображено число удовлетворенных исков. При этом стоит отметить резкое увеличение количества рассмотренных исков в 2009 году, вызванное финансовым кризисом, при котором доходы предприятий резко сократились, рыночная стоимость земли упала, а результаты кадастровой оценки и вместе с ней ставка налога не изменились. В процентном соотношении доля исков, по результатам которых было вынесено решение об отмене результатов государственной кадастровой оценки, в 2009 году составила 30%, в то время как в 2008 году – лишь 19%. А по сравнению с 2007 годом число поданных исков выросло практически в восемь раз.

Значительное совершенствование методологии кадастровой оценки предполагается ввиду принятия Закона №167-ФЗ. Кроме того, принятие необходимых подзаконных актов позволит усовершенствовать и сам порядок организации и проведения государственной кадастровой оценки.

Так, Законом №167-ФЗ установлены общие принципы проведения кадастровой оценки и требования к оценщикам, привлекаемым к государственной кадастровой оценке, определен порядок утверждения результатов кадастровой оценки. Данным законом вводится внесудебный порядок урегулирования споров о кадастровой стоимости через специально создаваемые при территориальных органах Росреестра комиссии. Указанное позволит снизить нагрузку на суды и упростить порядок рассмотрения споров о величине кадастровой стоимости, определенной в отношении конкретного (отдельно взятого) земельного участка или, в перспективе, объекта недвижимости, что является одним из приоритетных направлений при совершенствовании законодательства в сфере государственной кадастровой оценки.

Например, Законом №167-ФЗ предусмотрены следующие основания для оспа-

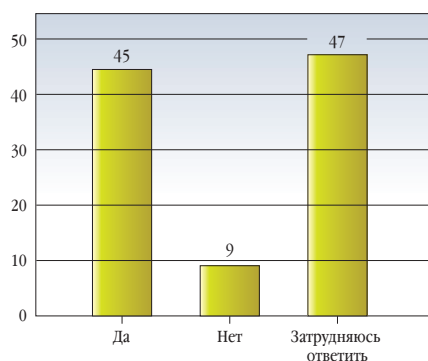
ривания кадастровой стоимости в таких комиссиях:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Процедура внесудебного урегулирования позволяет:
- уточнять результаты определения кадастровой стоимости;
- получать информацию о рыночной стоимости объектов недвижимости и уточнить их характеристики;
- повышать достоверность получаемых результатов, в том числе через установление кадастровой стоимости, равной рыночной.

В результате это приведет к сокращению количества обращений об обжа-

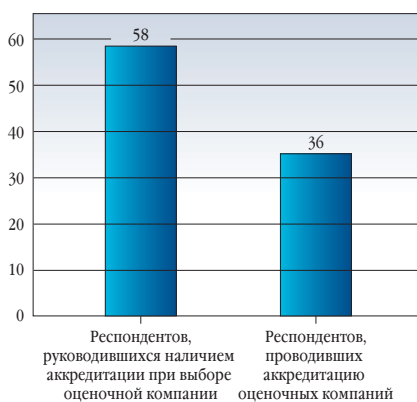


69



СТЕПЕНЬ ДОВЕРИЯ КЛИЕНТОВ К ОЦЕНОЧНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ

70



СООТНОШЕНИЕ ДОЛИ РЕСПОНДЕНТОВ-ЗАКАЗЧИКОВ, ПРОВЕДИВШИХ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ОТБОР ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ, И ТЕХ, КТО РУКОВОДСТВУЕТСЯ НАЛИЧИЕМ АККРЕДИТАЦИИ ПРИ ВЫБОРЕ ОЦЕНЩИКА

вании в связи с повышением точности информации, используемой для проведения кадастровой оценки.

Также Законом №167-ФЗ установлено, что до 2013 года заказчиком работ по кадастровой оценке является Росреестр, после указанной даты – орган исполнительной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, – орган местного самоуправления, а исполнителями – только оценщики, удовлетворяющие требованиям Закона об оценочной деятельности и дополнительно застраховавшие свою ответственность на сумму не менее 30 млн. рублей. Работы по определению кадастровой стоимости должны выполняться в соответствии с Законом об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки и методическими указаниями по кадастровой оценке.

Еще одним немаловажным изменением, введенным законом, является то, что экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости должны осуществлять СРО оценщиков, членами которых являются оценщики, выполнившие такой отчет, ранее проверку отчетов осуществлял Росреестр и только на соответствие методическим указаниям в области кадастровой оценки и техническому заданию.

Также указанный закон наделил и иными новыми функциями СРО оценщиков и Национальный совет:

- разработка и утверждение стандартов и правил саморегулируемой организацией оценщиков, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости;
- разработка и представление на утверждение в Минэкономразвития России федеральных стандартов в области кадастровой оценки;
- проведение экспертизы отчета об оценке кадастровой стоимости, выполненного членами саморегулируемой организации оценщиков (статья 24.16) – только СРО оценщиков.

Кроме того, следует обратить внимание на еще одно нововведение – представители саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики, выполнившие расчет кадастровой стоимости, и Национального совета должны входить в состав комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Отдельно стоит рассмотреть бюджетные ассигнования, выделенные Росимуществом и его территориальным управлениям на проведение работ по оценке. Эти средства несопоставимы со средствами, выделенными на проведение кадастровой оценки.

В 2009 году центральный аппарат Росимущества получил 26 067, 80 тыс. рублей, из них 25 476,78 тыс. рублей были освоены. В тот же период территориальные управления получили 71 030,60 тыс. рублей, из которых было освоено 62 718, 54 тыс. рублей.

О СТЕПЕНИ ДОВЕРИЯ К ОЦЕНОЧНОМУ СООБЩЕСТВУ И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ОЦЕНКИ

Рассмотрим вопрос доверия к оценочному сообществу, а также выделим перспективы развития института оценки в России в ближайшее время.

Как и в любой отрасли, доверие заказчика играет значимую роль в развитии отношений между контрагентами. Проведенное исследование показывает, что более трети потребителей полностью доверяют оценочному сообществу, их устраивают представляемые отчеты, качество проводимых работ, профессионализм оценщиков. По сравнению с предыдущим исследуемым периодом количество респондентов, которые затрудняются ответить на вопрос о доверии, осталось на том же уровне, в то время как число респондентов, доверяющих оценщикам, повысилось

и составило 45% по сравнению с 35% в предыдущем периоде (рис. 69).

Степень доверия определяется не только характером взаимоотношений заказчиков и оценщиков, но и повышается за счет процедур предварительного отбора (аккредитации). На рисунке 70 представлено соотношение числа респондентов, проводящих процедуры аккредитации, и тех, кто ориентируется на наличие аккредитаций других организаций как на первостепенный фактор выбора оценщика.

Интересно и то, как сами представители оценочных компаний подходят к вопросу о доверии потребителей. Подавляющее большинство (более 70% респондентов-оценщиков) уверены, что их клиенты доверяют именно им, в то время как на рынке существует немало недобросовестных оценщиков, наличие которых подрывает доверие ко всему обществу в целом. Между тем 16% респондентов полагают, что заказчики доверяют оценочному сообществу в целом, менее 8% – что доверие отсутствует полностью.

53% оценщиков полагают, что рынок оценочных услуг ждет смешанные перспективы. Это означает, что российскому оценочному сообществу предстоит преодолеть ряд проблем с целью выхода на один уровень с иностранными компаниями. Ряд участников считает необходимым совершенствование законодательной базы, введение единых стандартов и базовых тарифов.

30% участников рынка отмечают положительные тенденции в развитии оценочного сообщества. По их мнению, растет спрос на оценочные услуги, а это значит, что и само общество будет расширяться и развиваться.

17% оценщиков полагают, что перспективы развития оценочного сообщества отрицательны. По их мнению, рынок испытывает нехватку квалифицированных кадров, существует проблема демпинга, а также присутствует элемент недобросовестной оценки,

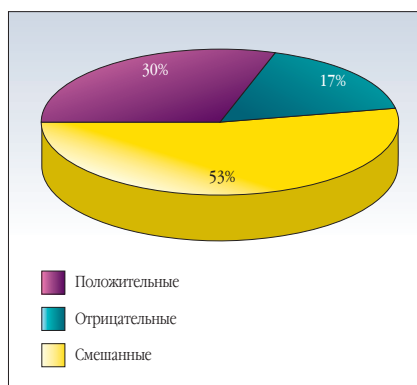


71



ПРОВЕДЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ОТБОРА (АККРЕДИТАЦИИ) ОЦЕНЩИКОВ (%)

72



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ (% РЕСПОНДЕНТОВ-ОЦЕНЩИКОВ)

что, в свою очередь, серьезно подрывает доверие потребителей, а вместе с ним и положительные перспективы развития (рис. 72).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках проведенного анализа рынка оценочных услуг были выявлены основные потребители данной отрасли. К ним можно отнести финансово-кредитные учреждения, предприятия ТЭК, металлургической и телекоммуникационной отраслей. Большая часть компаний указанных отраслей с постоянной периодичностью прибегают к услугам оценщиков для решения текущих задач и принятия управленческих решений.

Рост производства в России ведет к развитию различных рынков и диверсификации экономики, и потребность в оценке постоянно растет. По итогам проведенного исследования определено, что в первую очередь заказчики оценочных услуг прибегают к оценке недвижимости и земельных участков, а также ценных бумаг. На втором месте – услуги по

оценке машин, оборудования и имущественных комплексов. Наименее востребованы услуги по оценке различного вида задолженностей. Стоит отдельно отметить достаточный рост спроса на услуги по оценке нематериальных активов.

При выборе оценщика важную роль играют критерии, по которым заказчик осуществляет выбор. Однако также важны и условия оказания оценочных услуг, особенно сроки представления отчета об оценке и стоимость услуг по оценке. Качество выполняемых работ, как и в ранее исследуемом периоде, очень важно для потребителей.

Уровень доверия к оценщикам неизменно растет. Как правило, заказчики остаются довольны качеством выполненных работ, однако замечания к отчету об оценке присутствуют. В целях гарантии точности и объективности проводимых оценочных работ потребители создают специализированные подразделения, занимающиеся оценкой или проверкой отчетов об оценке.

Уже более двух лет рынок оценки действует на принципах саморегулирования и самоконтроля. По мнению игроков рынка оценки, это шаг вперед, так как мировой рынок оценочных услуг уже давно живет по правилам саморегулирования. И заказчики, и оценщики предполагают, что данный институт поможет снизить уровень заказных оценок, что в конечном счете благоприятно отразится на доверии к российскому рынку оценки. Однако принципы саморегулирования должны быть подкреплены стремлением оценщиков к соблюдению Закона об оценочной деятельности, ФСО, стандартов и правил оценочной деятельности, а также профессиональной этики, что, безусловно, позволит не только повысить качество отчетов об оценке, но и привлечь новых клиентов.

Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России выражает всем участникам опроса признательность за участие в подготовке исследования. Ваши ответы позволили составить детальную картину российского рынка оценки.