Анна Исаева, Ирина Комар

ООО «Профессиональная группа оценки» — это команда профессиональных оценщиков, имеющих огромный опыт работы в оценке всех видов собственности. В беседе с управляющими партнерами компании, оценщиками 1-й категории, MRICS Анной Юрьевной Исаевой, генеральным директором «Профессиональной Группы Оценки», и Ириной Алексеевной Комар, заместителем генерального директора, мы обсудили проблемы оценочного бизнеса в период геополитической турбулентности, новую редакцию федеральных стандартов оценки, а также затронули вопросы демпинга в оценке и кадровые решения.

Любой успешный бизнес должен быть социально направленным

Какие достижения «Профессиональной Группы Оценки» Вы бы назвали наиболее значимыми для компании и для Вас лично за прошедший год?

Прошедший год был для нас успешным в профессиональном плане. Это был период восстановления бизнеса после ковидных ограничений. На базе головного офиса ООО «Профессиональная Группа Оценки» в Москва-сити была открыта общественная приемная при Уполномоченном по защите прав предпринимателей в городе Москве (Т.В. Минеевой) по вопросам оценочной деятельности и судебной экспертизы, которую возглавила управляющий партнер Ирина Алексеевна Комар. Мы считаем, что любой успешный бизнес должен быть социально направленным, поэтому мы совмещаем коммерческую деятельность нашей компании с бесплатными профессиональными консультациями предпринимателей. К нам обращаются предприниматели и собственники бизнеса по многим вопросам, связанным с определением стоимости имущества: оспаривание кадастровой стоимости, выкуп муниципальной собственности, компенсация при изъятии и многим другим. Благодаря нашему взаимодействию с Аппаратом Уполномоченного многие проблемные или системные вопросы удается решить оперативно, поддерживая диалог с государственными структурами.

Какому направлению оценочной деятельности Вы отдаете предпочтение сегодня и почему?

Наша компания всегда предпочитала нестандартные, сложные и крупные проекты. Например, у нас нет отдела по оценке розницы, то есть оценке квартир, гаражей и коттеджей для физических лиц. Мы считаем, что рано или поздно такая оценка будет автоматизирована и уйдет с рынка. А вот оценка нестандартных объектов, требующая высокой квалификации и трудозатрат, будет востребована. В настоящее время мы много работаем с оценкой проблемной задолженности и непрофильных активов банков, с оценкой прав требований, оценкой, необходимой при процедуре банкротства, при оспаривании сделок и в случае иных имущественных споров в суде. Тут на первое место выходит опыт, квалификация и профессионализм. Многие СРО рекомендуют нашу компанию своим арбитражным управляющим, поскольку мы работаем качественно и оперативно во всех регионах РФ, знаем требования, которые предъявляют залоговые кредиторы к отчетам об оценке, особенно такие структуры, как ГК «Агентство по страхованию вкладов» или Банк ТРАСТ (ПАО).

Какие услуги, по Вашему мнению, будут востребованы после разрыва международных связей в связи с уходом глобальных аудиторов с российского рынка? Готовы ли вы расширять линейку услуг?

«Большая четверка» заявила о своем уходе с российского рынка, однако фактически компании, которые работали под иностранными брендами, остались и продолжили оказывать услуги, поменяв свое официальное наименование и выйдя из международной сети. Так, например, известная компания ООО «Коллиерз Интернешнл» продолжит работу под новым брендом *Nikoliers*. Сейчас преждевременно говорить о том, что ниша освободилась.

Легко ли оценочной компании выжить в условиях геоэкономической турбулентности? С какими проблемами приходится сталкиваться?

При любом кризисе или турбулентности экономики бизнес чувствует себя плохо. Иногда это негативное влияние проявляется быстро, иногда спустя время. Оценочная отрасль не является исключением, поскольку она интегрирована во многие другие процессы экономики нашей страны. Сейчас приходится сталкиваться с тем, что некоторые крупнейшие потребители услуг оценки пересматрива-

ют выделенные на оценку бюджеты, уменьшая их, или переносят на будущее планы провести оценку. И еще: повышение ставки рефинансирования привело к повышению ипотечных ставок, что обусловило снижение спроса на кредиты и, соответственно, спроса на оценку для целей кредитования под залог.

Минэкономразвития утвердило новые федеральные стандарты оценки. Как Вы оцениваете нововведения? Есть ли какие-либо опасения, связанные с новыми стандартами?

Минэкономразвития утвердило новые федеральные стандарты оценки, над которыми работала рабочая группа по стандартам, куда входили и оценщики нашей компании. Иначе говоря, к созданию новых стандартов мы имеем непосредственное отношение и считаем, что за два года была проделана колоссальная работа в этом направлении. Новая редакция стандартов написана с расчетом на то, чтобы максимально приблизить их к международным стандартам оценки и при этом учесть все особенности российского законодательства. Следует отметить, что новая редакция стандартов вызвала бурное обсуждение, а отдельные их положения были подвергнуты жесткой критике многими представителями оценочного сообщества. В этом нет ничего удивительного: у нас в оценке уже более 25 лет существует много дискуссионных вопросов, по которым ведущие специалисты не могут договориться и прийти к единому мнению. Хочу отметить, что работа по написанию и утверждению новых стандартов только начата. Минэкономразвития утвердило стандарты I–VI — это так называемые общие стандарты, они вступят в силу с 7 ноября 2022 года. Сейчас идет работа по развитию специальных стандартов: по оценке недвижимости, бизнеса, НМА и иных. Кроме того, готовятся официальные пояснения к утвержденным новым стандартам, в которых будут даны комментарии по их применению, особенно в отношении пунктов, вызвавших наибольшее количество вопросов у оценщиков. Не ошибается только тот, кто ничего не делает. Мы думаем, что в процессе использования стандартов станет понятно, нуждаются ли они в доработке. В случае необходимости такая работа будет проделана. Об этом говорилось на Совете по оценочной деятельности, когда принимали новую редакцию стандартов (примечание: И.А. Комар является членом Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).

Сегодня очень актуальна проблема демпинга. Как ваша компания борется с его проявлениями? Как решить эту проблему?

Проблема демпинга преследует оценочную деятельность уже многие годы, и чем времена тяжелее, тем демпинг жестче. Победить демпинг силами одной компании невозможно, это системная проблема отрасли. Со своей стороны мы «в демпинг не играем», у нас довольно высокие цены по сравнению со среднеотраслевым уровнем. К нам идут именно те клиенты, которым важно качество и высокий уровень оценки, а не те, кто пытается сэкономить. В оценке, как и во многих других отраслях, работает правило «скупой платит дважды». Сэкономив на отчете об оценке и получив оценку низкого качества, можно потерять гораздо больше, чем выиграть на разнице в стоимости услуг по оценке. Очень часто пользователями отчета об оценке являются третьи лица, а не только заказчик оценки. Если оценка выполнена некачественно, ее легко оспорить.

Не секрет, что действительно профессиональных оценщиков сегодня не просто найти. Сталкиваетесь ли вы с проблемой нехватки кадров? Какие компетенции необходимо развивать у персонала в первую очередь?

Мы полностью согласны с этим тезисом. Действительно, профессиональных оценщиков сегодня очень мало. С началом пандемии и внедрением удаленного режима работы мы расширили нашу кадровую географию, и теперь у нас в штате есть оценщики из Ростова-на-Дону, Нижнего Новгорода, Самары, Волгограда и Санкт-Петербурга. Единственными критериями при подборе оценщиков в штат для нас являются опыт, порядочность, ответственность и сильные компетенции. А географическое местоположение не играет больше никакой роли, поэтому мы смогли привлечь в свою команду больше профессионалов.

Ваше профессиональное кредо?

Сегодня, когда экономика страны находится в ситуации неопределенности, наше кредо можно сформулировать так: «Делай что должен — и будь что будет»! Надо невзирая ни на что качественно делать свою работу. Рынок и потребитель это оценят.

ПЭС 22038

Интервью поступило в редакцию 31.05.2022;

принято к публикации 02.06.2022