

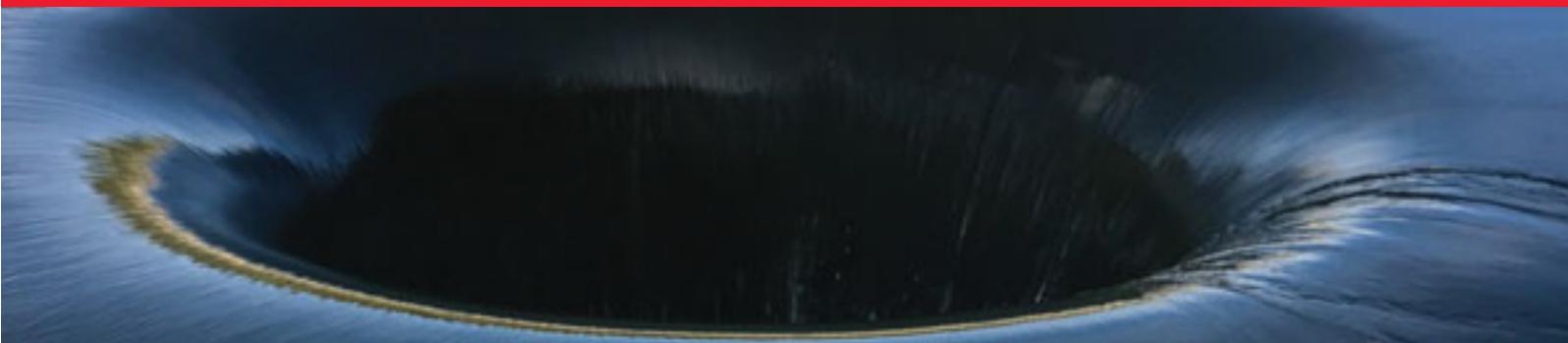
**Побываев Сергей Алексеевич** — эксперт Рейтингового центра Института экономических стратегий, ведущий научный сотрудник Финансового университета при Правительстве РФ, кандидат экономических наук.

**Лапенкова Наталья Владимировна** — эксперт Рейтингового центра Института экономических стратегий, младший научный сотрудник Финансового университета при Правительстве РФ.

**Sergey A. Pobyaev** — Institute for Economic Strategies; Financial University under the Government of the Russian Federation.

**Natal'ya V. Lapenkova** — Institute for Economic Strategies; Financial University under the Government of the Russian Federation.

## Яма глубиной в десять с половиной миль, или Тупик стратегического дуализма



В обзорах предыдущих лет, посвященных стратегиям в области оценочного бизнеса, с сожалением приходилось констатировать своего рода застой и проблемное положение индустрии, несмотря на востребованность ее услуг со стороны государства. Коротко говоря, ситуацию можно обрисовать следующим образом. Индустрия оценки в лице ее саморегулирующихся организаций оказалась не в состоянии обеспечить должное развитие этого бизнеса [1].

Наиболее острые проблемы индустрии могут быть представлены следующим набором, сформулированным управляющим партнером Группы компаний SRG Ф.Ф. Спиридоновым:

- низкое качество государственной кадастровой оценки;
- падение цены услуг в области оценочной деятельности;
- отсутствие возможностей использования компенсационных фондов СРО;

УДК 336.6

DOI: 10.33917/es-3.161.2019.68-75

Анализ основных тенденций в российской оценочной индустрии показал, что в современных условиях основным конкурентным преимуществом компании на рынке оценки является ее адаптивность, способность к формированию и продвижению собственного бренда, квалификация исполнителей, позволяющая быстро нарастить качество предоставляемых услуг, внимание к технологическим и организационным нововведениям. Именно этим критериям соответствуют компании, вошедшие в число 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России.

*Ключевые слова*

Оценочная деятельность, СРО, кадастровая стоимость, налогооблагаемая база, ГБУ.

- нигилистическое отношение к собственной репутации;
- бессистемность в регулировании индустрии [2].

Государство, будучи заинтересовано в развитии оценочной отрасли для целей извлечения дополнительных поступлений в бюджет, также не предприняло никаких усилий для развития бизнеса, в ряде случаев пытаясь подменить частное предпринимательство государственным, то есть двигаясь в априори провальном направлении.

## ➤➤ Индустрия оценки в лице ее саморегулирующихся организаций оказалась не в состоянии обеспечить должное развитие этого бизнеса.

Надежда на то, что со временем положение выправится усилиями той или иной стороны, относится пока к разряду призрачных. Проблема не решена, и в истекшем году она вышла на высший властный уровень.

Специфическим отражением проблемного характера индустрии оценочной деятельности стало послание Президента РФ Федеральному собранию 2019 г., в котором отмечалось: «И, конечно, справедливо должен рассчитываться налог на землю. Понятно, что может меняться кадастровая или рыночная стоимость объекта. Но в любом случае сумма налога не должна скакать, непредсказуемо меняться. Мы уже ограничили десятью процентами годовой рост налогового платежа для жилой недвижимости. Предлагаю установить такой же предел и для земельных участков» [3]. На основе послания было сделано поручение, в соответствии с которым было необходимо «обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, пре-

дусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости» [4].

В ответ на поручение как из рога изобилия посыпались предложения от законодателей и исполнителей разных уровней.

Аналитик в области кадастровой оценки, юрист В.А. Покутний взял на себя труд собрать воедино наиболее радикальные предложения представителей различных ветвей власти. Читателю предлагается самостоятельно оценить приведенный ниже спектр мнений.

« • Самое продвинутое предложение — это использовать искусственный интеллект для определения кадастровой стоимости. Но, боюсь, искусственный интеллект сломается от такой задачи, или мотом начнет ругаться.

• Самое радикальное предложение — вообще отказаться от кадастровой стоимости как налогооблагаемой базы. Такой законопроект внесен в Думу депутатами „Справедливой России“. И это было бы прекрасно, если бы не было так невозможно.

• Самое простое предложение — делать кадастровую оценку как и раньше. И сразу же снижать получившуюся кадастровую стоимость на 30%. И уже эту величину считать налогооблагаемой базой. Хотелось бы тут понять — почему именно на 30%, что это за магическая величина?

• Ну и, наконец, самое популярное предложение — изменить методику кадастровой оценки. Это притом что методика кадастровой оценки только принята и по ней не проводилось еще ни одной кадастровой оценки, никакого опыта

## Pit of Ten and a Half Miles Deep, or the Deadlock of Strategic Dualism

Analysis of the main trends in the Russian appraisal industry showed that in modern conditions the main competitive advantage of the company operating in the appraisal market is its adaptability, ability to form and promote its own brand, performers' qualification, allowing to quickly increase the quality of rendered services, attention to technological and organizational innovations. Namely to these criteria correspond the companies included in the top 50 most strategic Russian appraisal companies.

### Keywords

Appraisal activity, SRO, cadastral value, taxable base, SBI (state budgetary institutions).

применения ее нет. Но предлагается ее сразу поменять. Тут, конечно, возникают вопросы: зачем ее такую приняли и как и в какую сторону менять нужно? И носятся все с этой методикой как алхимики с философским камнем. Никакая методика не решит задачу, если сведения об объектах недвижимости неточны или неполны» [5].

Разного рода идеи, дабы воплотиться на практике, вылились в многочисленные законодательные акты и поправки к ним. По свидетельству того же В.А. Покутного, в 2018 г. в Думе находились следующие законопроекты: «О распределении судебных расходов в делах об обжаловании кадастровой стоимости» (законопроект № 367470-7), «О корректировке механизма начисления налогов по кадастровой стоимости» (законопроект № 466070-7), «О том, чтобы кадастровая стоимость не превышала рыночную» (законопроект № 489028-7), «Об отмене пятилетнего ограничительного срока для пересмотра кадастровой стоимости, исчисляющегося с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости» (законопроект № 381390-7), «Об отказе от исчисления налогов от кадастровой стоимости» (законопроект № 438647-7) [6].

Также по свидетельству автора, «В недрах Минэкономразвития разрабатывается еще один законопроект, который пока нигде не опубликован, но уже обсуждался на Комиссии по государственной кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета Росреестра» [7]. В соответствии с этим проектом предполагается практически полностью переписать Закон о государственной кадастровой оценке, вступивший в силу 1 января 2017 г. Автор подробно анализирует творчество юристов ведомства и приходит к выводу, что законопроект противоречит не только здравому смыслу, поручению Президента РФ, но и основным принци-

пам права. В данном случае не станем вдаваться в подробности, нас более интересует общая картина в индустрии и линия реакции властей на неблагоприятные в отрасли.

Кстати, сам термин «законорея» был позаимствован у профессора Р.С. Бевзенко, юриста, партнера ООО «Пепеляев Групп», известного игрока на рынке оценочной деятельности. Причины указанной болезни — пристрастие к избыточным законодательным актам с претензией на всеохватность — автор видит в следующем широком круге причин. «Во-первых, у нас сегодня гипертрофирована роль закона. По идее законы — это довольно абстрактные правовые предписания, которые являются ориентиром для ежедневной социальной жизни и правоприменительных практик. Закон — не пошаговая инструкция, это скорее набор принципов, основных подходов и идей. <...> „Прописать все“ в законе не получилось ни у кого (история юриспруденции знает несколько попыток сделать это, все они с треском провалились) и не получится никогда. <...>

Во-вторых, у нас совершенно неправильно устроен законотворческий (и законодательный) процесс. К сожалению, Конституция России закрепляет, что правом законодательной инициативы помимо Президента и правительства (первый — явно лишней) обладают также все субъекты Российской Федерации, все депутаты Думы и члены Совета Федерации. В итоге субъектов законодательной инициативы — чуть менее тысячи лиц. <...>

В-третьих, наше законотворчество переходит в какое-то новое, не известное доселе правоведению качество — оно становится „событийным“. В идеале законы — это максимально устойчивые тексты, принимаемые на десятилетия постоянного применения (достаточно вспомнить известные примеры: германскому Гражданскому кодексу более ста лет, французскому — более двухсот, австрийскому — столько же) <...> У нас же последнее время все больше и больше законов принимается „к событию“: это законы, принятые к саммиту АТЭС, к Олимпиаде, к Чемпионату мира, к расширению Москвы и т.д. <...>

В-четвертых, у нас до сих пор господствует совершенно отсталая система государственного менеджмента, основанная на принципе „порушение начальника — отчет исполнителя“. Я не могу аттестовать себя как специалиста в сфере государственного менеджмента, но, насколько я понимаю, этот подход к государственному

Профессиональная группа оценки + 7 (495) 639 93 78  
www.pgo.ru

- Услуги по оценке
- Финансовый консалтинг
- Судебная экспертиза

С 2004 года на рынке оценки, в TOP-30 рейтинга Эксперт РА. По результатам 2017 года компания занимает 8 место в рейтинге делового сообщества оценочных компаний.

Москва, Бизнес-центр «Барский Парк», ул. Барская, д.6, стр. 3, 6 этаж, офис 606.

управлению безнадежно устарел. Зарубежная доктрина и практика государственного менеджмента сегодня во многом восприняла приемы управления бизнес-процессами: клиентоориентированность (клиенты — это граждане), целевой и проектный подходы, „приватизация“ публичных функций — это все то, о чем рассуждают сегодня специалисты в сфере государственного управления. <...>

В-пятых, это активно насаждаемая нынешним российским политическим лидером философия этатизма, заключающаяся в том, что государство позиционируется как отец, строгий, но справедливый, всегда и во всем готовый прийти на помощь, подставить свое мощное плечо. В результате законотворчество становится все более и более основанным на идее государственного вмешательства во все и вся: какие договоры следует заключать, куда ездить отдыхать, какие сайты посещать, какие фильмы смотреть, какие книги читать и проч. <...>

В-шестых, у нас отсутствует политическая конкуренция на всех уровнях общественной жизни. Именно это и порождает описанное наплевательское отношение к качеству законопроектной работы. Какая разница, хорошо или плохо написан закон? Нужные депутаты вовремя нажмут нужные кнопки; нужные исполнители на местах сделают то, что от них потребуют вышестоящие начальники; беззастенчиво лояльные к бессменной уже в течение двух десятилетий власти суды все это „прикроют“ именем Российской Федерации. <...>

В-седьмых, у нас очень плохое юридическое образование. Подавляющее большинство выпускников юридических факультетов обучались не праву, а законам (путем зачитывания и комментирования текстов законов преподавателями) [8].

На перечисленные проблемы, обуславливающие увеличение оборотов «законореи», налагаются технические возможности, попавшие в руки законотворческим персонажам. Речь идет о цифровой публикации законов и законопроектов. В первую очередь это касается как раз законов, имеющих дело с кадастровой оценкой. Закон Новосибирской области изложен на 9800 страницах с указанием границ муниципальных образований. Постановление правительства Тульской области о кадастровой стоимости с приложением занимает 29 500 страниц. На распечатку этого документа потребовалось бы, по оценкам офисных специалистов, 169 кг бумаги [9]. Это типичный случай, когда техниче-

## ➤ Никакая методика не решит задачу, если сведения об объектах недвижимости неточны или неполны.

ские средства не соответствуют интеллектуальному уровню пользователей и их чувству меры.

Что станет делать объект регулирования, на который обрушивается противоречивый информационно-правовой поток? Такая ситуация приведена в бессмертном произведении Памелы Трэверс: «Ну ладно, вот мой третий вопрос — попробуй-ка на него ответить!

И по выражению лица Короля можно было легко догадаться, что он уверен: на этот раз Кошка попалась! Он величественно вытянул руку и начал: — *Если двенадцать человек, работая по восемь часов в день, должны выкопать яму глубиной в десять с половиной миль, сколько времени пройдет — считая и воскресные дни! — прежде чем они положат свои лопаты? Ну, сколько?*

Глаза Короля светились лукавым торжеством. Он уже заранее радовался победе над Кошкой. Но у нее ответ был готов.

— *Три секунды, — сказала она, чуть вильнув хвостом.*

— *Три секунды? Ты с ума сошла! Скажи — сколько лет.*

Король даже потер руки от удовольствия при мысли о том, что Кошка так попала впросак.

— *Повторяю, — сказала Кошка, — три секунды. За это время они, конечно, поймут, что им никогда не вырыть такой ямы, да и рыть ее незачем!*

— *Смысл вопроса не в этом! — сердито сказал Король.*

— *Иначе в нем совсем нет смысла! — сказала Кошка» [10].*

Примерно столько же времени понадобится оценщику, чтобы понять неисполнимость и бессмысленность исполнения действующего законодательства во всей его полноте. Разумеется, хозяйствующий субъект или индустрия, столкнувшись с информационно-законодательной неразберихой, может впасть в состояние *system stuck* и вообще прекратить всякую деятельность. Но, несмотря ни на что, время неостановимо. В предложенных условиях бизнес будет руководствоваться извечным житейским правилом «жить как-то надо» и станет искать способы

функционирования в правовой неопределенности и разногласии. В конце концов будут эмпирически найдены правила и обычаи ведения бизнеса сродни «понятиям», действующим в криминальном мире. В конце концов такое положение ничем не лучше, чем в других областях хозяйственной деятельности. Так, розничная торговля регулируется более чем шестью сотнями законов и подзаконных актов [11]. Если умозрительно представить исполнение всех без исключения требований к предприятию розничной торговли, то нужно будет констатировать остановку товарно-денежного метаболизма. На практике этого не происходит в силу установления консенсуса между контролирующими органами и предпринимателями. Это может привести к кластеризации рынка (что для рынка является скверным симптомом), а также к прочим последствиям, угнетающим экономическое развитие, описанным в работах Эрнандо де Сото [12], одного из самых известных в мире исследователей феномена теневой экономики.

Таким образом, осознанно или неосознанно в нашей стране государственная экономическая стратегия, логика которой в нормальном случае предполагает развитие частного бизнеса, а вме-

сте с ним расширение налоговой базы, в силу ряда особенностей странового развития направлена на создание регулятивного хаоса, в котором стратегия частного бизнеса предполагает не поиск конкурентных преимуществ непосредственно в области профильной деятельности, но нахождение лучших способов адаптации к условиям неопределенности. Это в свою очередь не может не сказываться на качестве развития и на качестве товаров (услуг), поставляемых потребителю. Таково общее положение в отечественной экономике, и в сфере оценочного бизнеса оно проявляется наиболее ярко.

Если говорить о регионах, то для индустрии оценки к общим проблемам отрасли добавляются следующие проблемы, указанные представителем индустрии, первым заместителем генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС) К.Ю. Кулаковым:

- снижение в ряде регионов рыночной стоимости недвижимости и, как следствие, спроса со стороны налогоплательщиков на услуги по оспариванию государственной кадастровой оценки;
- дефицит в некоторых регионах специалистов в области оценки, особенно в области оценки бизнеса (в настоящее время только 40% оценщиков, входящих в СРО, смогли сдать государственный экзамен);
- избыточная концентрация бизнеса, когда региональным компаниям и их СРО приходится объединяться с крупнейшими представителями рынка [13].

Сюда следует добавить проблемы с образованием в регионах, отсутствие единой методики оценки и хотя бы одного общепризнанного учебника оценочной деятельности.

В то же время нельзя не упомянуть еще один аспект развития рынка. Выход из порочного круга застоя возможен на основе организационных или технологических изменений. Например, в розничной торговле крупные торговые компании, располагающие распространенными сетями и весьма серьезной финансовой мощностью, в меньшей степени подвержены регулятивному произволу и чиновничьему «доению», чем мелкие торговые точки. Международные фирмы, ведущие электронный бизнес, малодоступны для национальных регуляторов.

Технологический сдвиг, который неизбежно наступит по мере развития процесса неоиндустриализации, возможно, будет распространен и на оценочную деятельность.

**ГРУППА КОМПАНИЙ  
ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**  
ЦНЭС — ведущая экспертная и консалтинговая группа в России

Все виды услуг по оценке, в том числе:

- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

Разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО  
Юридическая экспертиза (Due Diligence)  
Строительно-техническая экспертиза, в том числе судебная  
Финансово-технический надзор и строительный аудит  
Разработка проектно-сметной документации

Аккредитации более 50 министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных и российских банков и компаний

1-е место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности в 2017 году (Экономические стратегии)

ЦНЭС входит в TOP-5 оценочных компаний России (Эксперт РА)

Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:  
Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  
Т/ф: (495) 258-37-33, 640-65-05  
E-mail: mail@cier.ru

филиалы и дополнительные офисы  
г. Санкт-Петербург, г. Саратов, г. Нальчик,  
г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск, г. Матуга,  
г. Ростов-на-Дону

**cier.ru**

## О региональной практике мониторинга результатов определения кадастровой стоимости: на примере ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РЕГИОНА

**Москалев Алексей Игоревич** — генеральный директор ООО «АКГ „ИнвестОценка“», президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, член Совета и представитель Ассоциации «СРОО „Экспертный совет“» в Центральном-Черноземном регионе, член Регионального совета по оценочной деятельности при правительстве Воронежской области, MBA, ССИМ, СРМ, САКРН



### КАК ПОМОЧЬ ВЫЯВИТЬ ОШИБКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И ОСПОРИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ГКО

Лицу, не имеющему специальных знаний в области оценочной деятельности, крайне затруднительно судить о наличии ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Поэтому такое лицо едва ли сможет написать грамотные замечания, которые впоследствии ГБУ примет в качестве мотивированных и сделает перерасчет кадастровой стоимости. Наша практика показывает, что для результативного осуществления процедуры оспаривания кадастровой стоимости необходима опытная команда профессионалов, состоящая из оценщиков, аналитиков рынка недвижимости, юристов и IT-специалистов.

Аналитический центр ООО «АКГ „ИнвестОценка“» при поддержке Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья запустил новый проект — **информационно-аналитический сервис «Мониторинг кадастровой стоимости региона Черноземья» ([www.мониторинг-гко.рф](http://www.мониторинг-гко.рф))**. Это онлайн-платформа по анализу и экспертизе результатов проведения ГКО и определения кадастровой стоимости в Центральном-Черноземном регионе. Сервис разработан в целях повышения качества результатов ГКО и обеспечения баланса публичных и частных интересов в вопросе определения кадастровой стоимости и справедливого налогообложения недвижимости.

### СЕРВИСЫ ИАС «МОНИТОРИНГ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ РЕГИОНОВ ЧЕРНОЗЕМЬЯ»:



мониторинг рынка недвижимости и ценовое зонирование территорий;



анализ результатов проведения ГКО, выявление ошибок и написание замечаний;



консультирование по вопросам законодательства о ГКО и оценочной деятельности;



оценка рыночной стоимости недвижимости, экспертиза кадастровой стоимости.

Уже сегодня в банковской сфере отказываются от услуг оценщиков при проведении примитивных, рутинных процедур оценки, с которыми лучше справляется компьютерная программа [14].

Развитие искусственного интеллекта и совершенствование компьютерных приложений для выполнения оценочных процедур с большой долей вероятности приведут к распространению автоматизации на все более сложные виды оценки, оставив человеку только уникальные случаи. По словам И.А. Комар, вице-президента СРО «Союз „Федерация специалистов оценщиков“», «уже сейчас создаются специальные сервисы для ускорения процедуры оценки, думаю, не за горами полное вытеснение оценщиков и передача оценочной функции по оценке квартир искусственному интеллекту».

Тогда будет кардинально решена проблема квалификации большого числа индивидуальных оценщиков — они попросту исчезнут с рынка

подобно тому, как в свое время вследствие роботизации исчезла такая в прошлом массовая специальность, как токарь-фрезеровщик.

Тем не менее даже в условиях падающего рынка находятся независимые, частные компании, не обладающие государственным покровительством и при этом демонстрирующие рост. К таким компаниям относятся, например, «Центр независимой экспертизы собственности», «Профессиональная группа оценки», «ПраймАудит», «АКГ „ИнвестОценка“».

При всей непохожести этих игроков рынка в области стратегического управления для них характерны следующие приоритеты:

- адаптивность;
- способность к формированию и продвижению собственного бренда;
- квалификация исполнителей, позволяющая при стечении благоприятных обстоятельств быстро нарастить качество предоставляемых услуг;

Рейтинг 50 наиболее стратегических оценочных компаний России по итогам деятельности за второе полугодие 2018 г. — первый квартал 2019 г.

№ п/п	Компания	Местонахождение центрального офиса компании	Рейтинговый статус	Текущий индекс стратегичности компании (SIC) <sup>1</sup>	Прогнозная оценка (второе полугодие 2019 г. — первый квартал 2020 г.)
1	ООО «Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	AAA	76,4	↑
2	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	AAB	72,2	•
3	АО «2К»	Москва	BAA	69,4	↓
4	ООО «Профессиональная Группа Оценки»	Москва	AAA	69,1	↑
5	ООО «Нексиа Си Ай Эс» <sup>2</sup>	Москва	BAA	68,8	↓
6	ООО «Центр оценки „Аверс“»	Санкт-Петербург	AAB	67,2	•
7	ООО «Кроу Русаудит»	Москва	BAA	66,4	↑
8	ООО «Консалтинговая группа „Высшие Стандарты Качества“»	Москва	AAA	65,0	↑
9	ООО «Оценочная компания „Баланс“»	Москва	AAB	62,3	•
10	ЗАО «ННК „СЭНК“»	Казань	ABV	61,8	↑
11	ООО «АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	AAB	61,2	↑
12	ООО «Территориальное агентство оценки»	Самара	ABA	61,1	↑
13	ООО «Консалтинговая группа „ИРВИКОН“»	Москва	AAB	60,9	↑
14	ООО «Лабриум-консалтинг»	Санкт-Петербург	AAB	58,2	↓
15	ООО «Атлант Оценка»	Москва	ABV	57,8	↑
16	ООО «ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»	Москва	AAB	56,6	•
17	ООО «АБН-Консалт»	Москва	ABA	56,4	↓
18	ООО «Консалтинговая группа „ПраймАудит“»	Москва	ABV	55,7	↑
19	ООО «Апхилл»	Москва	AAB	55,6	•
20	ООО «АКГ „ИнвестОценка“»	Воронеж	AAB	51,4	↑
21	ООО НКЦ «Эталонь»	Москва	ABV	50,9	↑
22	АО «Объединенная консалтинговая группа» <sup>3</sup>	Санкт-Петербург	ABV	50,6	•
23	ООО «Лаборатория независимой оценки „БОЛАРИ“»	Москва	ABV	49,8	•
24	ООО «ОБИКС»	Москва	ABV	47,3	↑
25	ООО «Стремление»	Москва	BVV	47,0	•
26	ООО «АйБи-Консалт»	Москва	VAV	46,5	•
27	ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»	Рязань	BVV	46,4	•
28	ООО «Экспертный центр „ИНДЕКС“»	Москва	BVV	46,2	↓
29	ООО «Русская Служба Оценки»	Москва	BVV	44,4	•
30	ООО «А-КОСТА»	Краснодар	BVV	40,2	↑
31	ООО «Оценка. Консалтинг. Аудит»	Ижевск	ABV	40,1	↑
32	ЗАО «Эксперт-Оценка»	Уфа	BVV	40,0	↓
33	ООО «ЛЛ-Консалт»	Москва	BVV	39,8	↑
34	ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“»	Москва	VAV	39,4	↑
35	ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	CBV	38,8	•
36	ООО «Агентство оценки „Гранд Истейт“»	Самара	BVV	38,6	↑
37	ООО АКФ «Терза»	Грозный	BVV	36,3	↑
38	ООО «ВС-Оценка»	Москва	VCV	35,2	↑
39	ООО «Компания „Оценочный стандарт“»	Нижний Новгород	ACV	35,0	↑
40	ООО «Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	VCV	33,8	↑
41	ООО «Центр профессиональной оценки»	Москва	VCV	32,8	↓
42	ООО «ОМЭКС»	Омск	BCC	32,7	↓
43	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»	Московская обл.	BVC	32,1	↑
44	ОАО «Региональное управление оценки»	Санкт-Петербург	ACV	32,0	↑
45	ООО «КОНТИ»	Москва	BCC	31,9	•
46	ООО «Оценочная компания „Юрдис“»	Москва	BCC	31,6	•
47	Потребительское общество «Областная коллегия оценщиков»	Саратов	CBV	31,0	↓
48	ООО «Агентство независимой оценки „Аргумент“»	Новосибирск	BCC	29,9	↑
49	ЗАО «Торгово-Промышленная компания „ПСВ“»	Белгород	BCC	29,6	↑
50	ООО «РЭА центр „Перспектива“»	Тверь	CCC	29,4	↓

<sup>1</sup> Индекс стратегичности компании (SIC) рассчитывается на основе показателей базовой анкеты оценки стратегического потенциала организации, предоставленных Рейтинговому центру ИНЭС оценочными компаниями, экспертных заключений, а также данных из открытых источников информации (по состоянию на 13 мая 2019 г.).

<sup>2</sup> В том числе ООО «АБМ Капитал».

<sup>3</sup> В том числе ООО «Главэкспертоценка».

• внимание к технологическим и организационным нововведениям.

Предлагаемый вашему вниманию рейтинг оценочных компаний России (см. *таблицу*) во многом подтверждает эффективность перечисленных приоритетов.

ПЭС 19037 / 11.04.2019

#### Источники

1. Побываев С.А., Лапенкова Н.В. Чужие здесь не ходят, или Кто останется в оценке после 1 апреля 2018 г. // Экономические стратегии. 2018. № 3. С. 118–129.
2. Перспективы развития оценочной деятельности [Электронный ресурс] // Оценщик.ру. URL: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2281-perspektivy-razvitiya-ocenochnoy-deyatelnosti.html>.
3. Что и когда говорил В. Путин о кадастровой стоимости, кадастровой оценке и имущественных налогах? [Электронный ресурс] // Справедливая кадастровая стоимость. URL: <http://spravks.ru/2019/02/26/putin-o-kadastrovoy-stoimosti/#p19>.
4. Путин поручил законодательно ограничить величину кадастровой стоимости недвижимости [Электронный ресурс] // ТАСС. URL: <https://tass.ru/ekonomika/5036144>.
5. Как сделать кадастровую стоимость не выше рыночной? Ответ найден... [Электронный ресурс] // Справедливая кадастровая стоимость. URL: <http://spravks.ru/2018/04/16/kadastrovaya-ne-vishe-rinichnoy/>
6. Обзор законодательных инициатив о кадастровой стоимости и кадастровой оценке [Электронный ресурс] // Справед-

ливая кадастровая стоимость. URL: <http://spravks.ru/2018/07/24/obzor-zakonodatelnix-iniciativ-o-kadastrovoy-ocenke/>

7. «Законорея» по кадастровой оценке [Электронный ресурс] // Справедливая кадастровая стоимость. URL: <http://spravks.ru/2018/09/27/zakonoreya-po-kadastrovoy-ocenke/>

8. Бевзенко Р. «Законорея», или Почему у нас такие плохие законы и почему они в ближайшем будущем вряд ли станут лучше? [Электронный ресурс] // Закон.ру. 2018. 22 марта. URL: [https://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya\\_ili\\_pochemu\\_u\\_nas\\_takie\\_plohie\\_zakony\\_i\\_pochemu\\_oni\\_v\\_blizhajshem\\_buduschem\\_vryad\\_li\\_stanut\\_luchshe?comment\\_460522](https://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya_ili_pochemu_u_nas_takie_plohie_zakony_i_pochemu_oni_v_blizhajshem_buduschem_vryad_li_stanut_luchshe?comment_460522).

9. Савельев Д. Зачем нужны законы на 29 000 страниц [Электронный ресурс] // Ведомости. 2017. 23 ноября. URL: <https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2017/11/23/742777-zachem-na-29000-stranits>.

10. Трэверс П. Мэри Поппинс. М.: Росмэн-Пресс, 2008. 128 с.

11. Концепция (и структура) проекта Федерального закона «О розничной торговле в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Retail.ru. URL: <https://www.retail.ru/articles/kontsepsiya-i-struktura-proekta-federalnogo-zakona-o-rozничной-torgovle-v-rossiyskoy-federatsii/>

12. Soto H., de. *The Other Path: The Invisible Revolution in The Third World*. New York: Harper and Row, 1989.

13. Развитие рынка оценочных услуг в России [Электронный ресурс] // Российская газета. 2018. 18 июля. URL: <https://rg.ru/2018/07/18/razvitie-rynka-ocenochnyh-uslug-v-rossii.html>.

14. Влияние цифровизации на ипотечный рынок [Электронный ресурс] // Заря. 2018. 21 октября. URL: <http://zarja.org/vliyanie-tsifrovizatsii-na-ipotechnyy-rynok/>

#### References

1. Pobываев S.A., Lapenkova N.V. Chuzhie zdes' ne khodyat, ili Kto ostanetsya v otsenke posle 1 aprelya 2018 g. [There are no Strangers Here, or Who will Remain in the Appraisal After April 1, 2018]. *Ekonomicheskie strategii*, 2018, no 3, pp. 118–129.
2. *Perspektivy razvitiya otsenochnoi deyatel'nosti* [Appraisal Activity Development Prospects]. Otsenshchik.ru, available at: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2281-perspektivy-razvitiya-ocenochnoy-deyatelnosti.html>.
3. *Chto i kogda govoril V. Putin o kadastrovoi stoimosti, kadastrovoi otsenke i imushchestvennykh nalogakh?* [What and When did V. Putin Say about Cadastral Value, Cadastral Valuation and Property Taxes?]. *Spravedlivaya kadastrovaya stoimost'*, available at: <http://spravks.ru/2019/02/26/putin-o-kadastrovoy-stoimosti/#p19>.
4. *Putin poruchil zakonodatel'no ogranicit' velichinu kadastrovoi stoimosti nedvizhimosti* [Putin Ordered to Restrict by Law the Real Estate Cadastral Value]. TASS, available at: <https://tass.ru/ekonomika/5036144>.
5. *Kak sdelat' kadastrovuyu stoimost' ne vyshe rynochnoi? Otvet naiden...* [How to Make Cadastral Value not Higher Than the Market One? The Answer is Found...]. *Spravedlivaya kadastrovaya stoimost'*, available at: <http://spravks.ru/2018/04/16/kadastrovaya-ne-vishe-rinichnoy/>
6. *Obzor zakonodatel'nykh initsiativ o kadastrovoi stoimosti i kadastrovoi otsenke* [Review of Legislative Initiatives on Cadastral Value and Cadastral Valuation]. *Spravedlivaya kadastrovaya stoimost'*, available at: <http://spravks.ru/2018/07/24/obzor-zakonodatelnix-iniciativ-o-kadastrovoy-ocenke/>
7. *“Zakonoreya” po kadastrovoi otsenke* [“Law Mania” on Cadastral Valuation]. *Spravedlivaya kadastrovaya stoimost'*, available at: <http://spravks.ru/2018/09/27/zakonoreya-po-kadastrovoy-ocenke/>
8. Bevzenko R. *“Zakonoreya”, ili Pochemu u nas takie plokhiye zakony i pochemu oni v blizhajshem budushchem vryad li stanut luchshe?* [“Law Mania”, or Why do We Have Such Bad Laws and Why will They Hardly Become Better in the Nearest Future?]. *Zakon.ru*, 2018, March, 22, available at: [https://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya\\_ili\\_pochemu\\_u\\_nas\\_takie\\_plohie\\_zakony\\_i\\_pochemu\\_oni\\_v\\_blizhajshem\\_buduschem\\_vryad\\_li\\_stanut\\_luchshe?comment\\_460522](https://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya_ili_pochemu_u_nas_takie_plohie_zakony_i_pochemu_oni_v_blizhajshem_buduschem_vryad_li_stanut_luchshe?comment_460522).
9. Savel'ev D. *Zachem nuzhny zakony na 29 000 stranits* [Why do We Need Laws on 29,000 Pages]. *Vedomosti*, 2017, November, 23, available at: <https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2017/11/23/742777-zachem-na-29000-stranits>.
10. Trevers P. *Mari Poppins* [Mary Poppins]. Moscow, Rosmen-Press, 2008, 128 p.
11. *Kontsepsiya (i struktura) projekta Federal'nogo zakona “O rozничной torgovle v Rossiiskoi Federatsii”* [Concept (and Structure) of the Draft Federal Law “On Retail Trade in the Russian Federation”]. *Retail.ru*, available at: <https://www.retail.ru/articles/kontsepsiya-i-struktura-proekta-federalnogo-zakona-o-rozничной-torgovle-v-rossiyskoy-federatsii/>
12. Soto H., de. *The Other Path: The Invisible Revolution in The Third World*. New York: Harper and Row, 1989.
13. *Razvitie rynka otsenochnykh uslug v Rossii* [Development of the Valuation Services Market in Russia]. *Rossiiskaya gazeta*, 2018, July, 18, available at: <https://rg.ru/2018/07/18/razvitie-rynka-ocenochnyh-uslug-v-rossii.html>.
14. *Vliyanie tsifrovizatsii na ipotechnyy rynek* [Digitalization Impact on the Mortgage Market]. *Zarya*, 2018, October, 21, available at: <http://zarja.org/vliyanie-tsifrovizatsii-na-ipotechnyy-rynok/>