

БИЗНЕС

2015

СТОЛИЦЫ

СПЕЦВЫПУСК

БИЗНЕС ДЛЯ БИЗНЕСА

Читайте в номере

Оспаривание
кадастровой
стоимости
объектов
недвижимости
стр. 4

Как решать
вопросы
налого-
обложения
в условиях
кризиса
стр. 20, 28

Актуальность
регистрации
товарных
знаков
стр. 49

герой номера

**ИГОРЬ ЛЬВОВИЧ
АРТЕМЕНКОВ**

Генеральный директор
ЗАО «Международный Центр оценки»



Игорь Львович АРТЕМЕНКОВ



генеральный директор

ЗАО «Международный центр оценки»

Игорь Львович, возглавляемая вами компания ЗАО «Международный центр оценки» (МЦО) в настоящее время входит в первую десятку лидеров оценочных компаний России. Какие услуги оказываете сегодня?

Большинство оценщиков ЗАО «МЦО» являются действительными членами Российского общества оценщиков. Компания имеет большой опыт и признание в оценочной деятельности, о чем говорит большое количество благодарственных писем.

Мы предоставляем весь спектр оценочных услуг, в который входят оценка жилой и коммерческой недвижимости, оценка машин и оборудования, оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости, оценка бизнеса, оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности, а также бизнес-планирование и инвестиционное проектирование.

ЗАО «МЦО» аккредитовано при ряде крупных банков, в их числе ОАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», ОАО «Банк Москвы», ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «МДМ Банк», ООО КБ «Интеркоммерц», АО «Газпромбанк», АО «ОТП Банк» и др.

Историческая справка

ЗАО «Международный центр оценки» (МЦО) было учреждено в 1995 г. и является одной из первых оценочных компаний в России. МЦО оказывает услуги в соответствии с федеральными законами и стандартами оценки РФ, а также международными стандартами оценки и финансовой отчетности, чему способствует большой опыт работы с зарубежными коллегами. Располагает сетью партнеров в ЕС, США, Китае, с которыми достигнуты соглашения о совместной работе.

МЦО — член ряда международных профессиональных организаций. Одним из первых, еще в 1995 г., вступил в Международную федерацию участников рынка недвижимости (FIABCI), более 15 лет входит в состав Консорциума по оценке активов вместе с ведущей международной консалтинговой фирмой Ernst & Young.

В 2013 г. МЦО получило статус Regulated by RICS.

В настоящее время ЗАО «Международный центр оценки» стало единственным (!) российским членом Международной оценочной сети компаний «International Realty Valuation, Inc. (IRV)» со штаб-квартирой в Калифорнии, в которой объединились европейские, американские и японские фирмы.

Сотрудники МЦО — сертифицированные специалисты Института коммерческих инвестиций в недвижимость США (CCIM), имеют сертификацию по стандарту ISO 17024 в соответствии с требованиями DAkkS, сертификаты RICS.

Среди наших постоянных клиентов немало государственных компаний, в том числе ОАО «РЖД», ОАО «РусГидро», ОАО «ФСК ЕЭС», ГК «Росатом», ОАО «ОПК «ОБОРОНПРОМ» и другие, с которыми нас объединяет долгосрочное сотрудничество.

Одно из последних нововведений — налог на недвижимость, который рассчитывается исходя из ее кадастровой стоимости. Увеличилось ли в связи с этим число обращений в оценочную компанию?

В ближайшие пять лет состоится переход к изменению налогооблагаемой базы с инвентаризационной стоимости на кадастровую.

Согласно законодательству РФ кадастровая стоимость объектов недвижимости устанавливается равной их рыночной стоимости. Однако определенная методом массовой оценки кадастровая стоимость не учитывает ряд ценообразующих факторов, в результате чего кадастровая стоимость может значительно отличаться от рыночной как в большую, так и в меньшую сторону, зачастую в десятки раз.

Поэтому некоторые собственники не согласны с заявленной кадастровой стоимостью, в связи с чем обращаются в оценочные компании для определения реальной стоимости объектов с целью последующего оспаривания.

Физические лица могут провести процедуру оспаривания в судах, юридические лица обязаны обратиться в территориальную Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Это новое направление в оценочной деятельности, которое сегодня набирает обороты, но ЗАО «МЦО» уже имеет большой опыт работы в нем.

Значит, ваше решение при судебных спорах имеет юридическую силу?

Верно. Мы выступаем в качестве независимого оценщика — эксперта в этой сфере и не только защищаем на комиссии подготовленный нами отчет, но и помогаем клиенту в подготовке к заседанию.

Когда вы представляете на комиссию свой отчет, то, по сути, являетесь крайне неудобным коммерческим образованием, которое пытается оспорить заявленную кадастровую стоимость, что в результате уменьшает налог. Это трудно?

Нет. С одной стороны, мы действительно способствуем уменьшению налогов, но с другой — мы восстанавливаем справедливость. Мы можем это утверждать, потому что при обращении клиентов в нашу компанию проводим экспресс-анализ на соответствие кадастровой стоимости рыночной. И только убедившись, что кадастровая стоимость завышена, проводим полный комплекс оценочных мероприятий.



Редакция «Бизнес столицы» поздравляет ЗАО «МЦО» с 20-ЛЕТНИМ ЮБИЛЕЕМ!



Результаты, представленные в наших отчетах, позволяют оценщикам на защите в комиссии твердо отстаивать свою позицию и приводить убедительные аргументы.

Есть немало примеров, когда в результате завышенной кадастровой стоимости многие фирмы оказываются буквально на грани банкротства. Именно поэтому так важно наше участие в данном процессе.

В этом году деятельность многих компаний серьезно пошатнул экономический кризис и введенные против России санкции. В результате руководители не могут определиться, стоит ли им продолжать вести производственную деятельность или лучше закрыться. Вероятно, ваши эксперты могут быть полезны в этой непростой ситуации.

Важным направлением деятельности ЗАО «МЦО» является бизнес-планирование и инвестиционное проектирование, также мы можем произвести оценку действующего бизнеса. На основании наших оценок можно оптимизировать различные бизнес-процессы на производстве, рассчитать рентабельность или выявить возможные пути увеличения прибыли.

В условиях кризиса оценка бизнеса крайне актуальна. Таким образом, мы не только делаем анализ, но и даем профессиональные рекомендации.

Чем может грозить недооценка или переоценка бизнеса?

Это может сказаться на будущем фирмы. Предприниматель хочет понимать, какие риски ему грозят — банкротство или возможное увеличение прибыли. Мы даем реальную оценку бизнеса.

И, как вы понимаете, профессионализм оценщика должен быть на высоком уровне.

Вы называетесь «Международным центром оценки». Это не случайно?

Статус «международной» наша компания присвоила себе по праву. Мы оказываем услуги в соответствии с международными стандартами оценки не только для российского, но и для международного рынка. Нашими клиентами являются многие зарубежные компании.

ЗАО «МЦО» является единственным (!) российским членом Международной оценочной сети компаний «International Realty Valuation, Inc. (IRV)», сотрудники МЦО — сертифицированные специалисты Института коммерческих инвестиций в недвижимость США (CCIM), имеют сертификацию по стандарту ISO 17024 в соответствии с требованиями DAkkS, а также наши ведущие

ДОСЬЕ

Генеральный директор ЗАО «МЦО», первый вице-президент Российского общества оценщиков — Игорь Львович Артеменков. Родился в 1960 г. в Москве. Окончил МИФИ. В оценочном бизнесе с 1991 г. Стоял у истоков образования оценки в России. Один из организаторов Российского общества оценщиков (1993–2001 гг. первый президент РОО, с 2001 г. — вице-президент). Является членом Королевского общества оценщиков Великобритании (RICS), имеет сертификат Признанного европейского оценщика (REV).

Увлекается туризмом и горными лыжами, антиквариатом, нумизматикой, охотой.

По мнению сослуживцев, Игорь Львович — отзывчивый, демократичный руководитель, который всегда заботится о своем коллективе. Он в высшей степени квалифицированный специалист в сфере оценочной деятельности, имя которого знают во всем мире. Многие зарубежные коллеги при личном общении всегда подтверждают, что это большая удача работать под руководством такого профессионала.

специалисты проводили сертификацию оценщиков Таджикистана и Азербайджана. Одним словом, квалификация наших сотрудников соответствует международному уровню, что позволяет нам профессионально выполнять оценку, которая признается западными партнерами.

Сегодня МЦО располагает сетью партнеров в Италии и Франции, США и Китае, с которыми достигнуты соглашения о совместной работе и обмену опытом.

Сотрудники ЗАО «МЦО» принимают активное участие в формировании законодательства, регулирующего оценочную деятельность в России, например, в написании Федеральных стандартов оценки.

В настоящее время в оценочной деятельности присутствует жесткая конкуренция. Очевидное и неоспоримое преимущество МЦО — большой опыт работы на рынке оценки.

Наша компания имеет свои филиалы в Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону. Мы расширяем сферу своей деятельности и свое представительство в России. Возможно, в ближайшее время будут открыты новые филиалы в других городах нашей страны, таких как Новосибирск, Воронеж и Екатеринбург. Оценщики — важный и нужный элемент в развитии экономики и бизнеса.

Ваши рекомендации по выбору оценочной компании?

Оценочный рынок сильно дифференцирован, и на нем работает немало компаний, готовых подтвердить любую цифру. Но если клиенту нужна качественная услуга, то он должен обращаться в фирмы с серьезной репутацией и опытом.

Высокопрофессиональные специалисты МЦО имеют большой практический опыт работы на рынке, и, соответственно, квалификация наших специалистов позволяет оказывать услуги на уровне «большой четверки», но за более разумные деньги.

Мы работаем в этой сфере уже 20 лет и знаем абсолютно все об оценочной деятельности.

И если вам необходимы услуги оценщика, то выбирать всегда надо лучшего!