



Рейтинг оценщиков

Четверг 29 августа 2024 №156 (7846 с момента возобновления издания)

kommersant.ru



16 Максим Скатов о результатах реформы оценочной отрасли

16 Кирилл Кулаков о том, что ждать и чего не ждать от планируемых поправок к 135-ФЗ

18 Участники конкурса «Лидеры оценки» — о будущем российского рынка оценки

Рост IPO на фоне кадрового голода

За минувшие 12 месяцев рынок оценки вырос, как и предсказывали его участники год назад. Произошло это за счет увеличения числа сделок с госучастием, а также ухода иностранных компаний из России. Кроме того, способствовал росту выручки оценочных компаний и рост числа первичных размещений на бирже. Позитивно оценивают эксперты и перемены, произошедшие за год с законопроектом по реформе отрасли. Среди негативных факторов — кадровый голод плюс так и не заработавший в полную силу апелляционный орган.

— рынок —

Прогнозы сбылись

Практически все эксперты, опрошенные «Ъ» в августе 2023 года, предсказывали рост рынка оценки в будущем году за счет появления новых иностранных инвесторов, которым потребуются due diligence приобретаемых активов, а также все большего объема обязательной оценки по сделкам компаний с госучастием. Проведенный в августе 2024 года еще один опрос экспертов показал: прогнозы во многом сбылись, рынок действительно вырос. «На рынок оценки в 2023 году влияли разнонаправленные факторы, — отмечает партнер, руководитель практики оценки и экономического анализа «Тедо» Фарид Илишкин. — Действительно, есть новые иностранные инвесторы из дружественных стран, рост рынка обязательной оценки для сделок с государственным участием, а также введение новых стандартов бухгалтерского учета основных средств и нематериальных активов». Директор

направления оценки и финансового консалтинга группы SRG Эдуард Данилов также отметил, что наличие отчета об оценке рыночной стоимости бизнеса или актива с положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков стало обязательным для продажи своих активов иностранными инвесторами из недружественных стран или для процедуры деофшоризации, когда крупный российский бизнес менял юрисдикцию контролирующих компаний. И это также позитивно повлияло на рынок. Партнер департамента финансового консультирования компании ДРТ Антон Шульга также назвал прошедший год благоприятным, дополнив мнение коллег замечанием о том, что «хвост» сделок по уходу из страны иностранных инвесторов сменился программами реструктуризации бизнеса.

Партнер Б1 Мария Лафер считает, что новый тренд 2024 года — подготовка к IPO. Больше компаний стали готовиться к IPO, согласился Антон Шульга.



Тренд на увеличение числа IPO был задан еще в 2023 году, когда было восемь первичных размещений на бирже, в первые полгода 2024-го уже состоялось девять размещений. При этом уже сейчас, планируя выход на фондовый рынок, компании привлекают оценщиков. В будущем тренд лишь усилится, уверены эксперты. Так, руководитель группы оценки бизнеса и активов Керт Василий Савин отметил, что важную роль в связи с первичными размещениями еще сыграют регуляторы «по установлению достаточных критериев подготовки к IPO, в которые должна войти оценка размещаемых акций».

Закон меняется к лучшему

Проект закона «Об оценочной деятельности», цель которого — реформа отрасли, появился весной 2023 года и пока еще не принят. Однако изменения и поправки, которые были внесены в готовящийся документ в течение года, эксперты назвали позитивными.

«Текущая редакция законопроекта существенным образом доработана относительно первоначальной версии, рассмотренной в середине 2023 года, — указывает Эдуард Данилов. — Приняты во внимание пожелания участников рынка относительно процедуры проверки жалоб от государственных и надзор-

ных органов и несогласие с положением о безусловной равной ответственности нескольких оценщиков, подписавших один отчет, что было исключено в последующих редакциях». Говоря о документе, участники рынка отмечают его положительные моменты. «Предлагаемые изменения значительным образом структурируют ответственность оценщика и оценочной компании, ужесточают квалификационные барьеры доступа к оценке государственного и муниципального имущества, — отмечает Эдуард Данилов. — Поправки позволяют исключить из участия в оценках для государственных нужд фирмы-одно-

дневки и оценщиков, не имеющих достаточной квалификации». Требования по численности из законопроекта сделают невозможной недобросовестную практику, когда в десяти оценочных компаниях работало по два оценщика, которые оформлялись друг к другу на работу по совместительству, а потом для участия в конкурсах появлялось 10 компаний, в каждой из них числилось по 20 одних и тех же оценщиков, добавляет эксперт. Заместитель руководителя направления оценки FinExpertiza Наталья Серенко также отметила, что повышенные требования к оценщикам государственного имущества — количество оценщиков в штате компании, их опыт и репутация — основное, что повлияет на рынок. «Ожидается, что это должно позволить избежать низкокачественных отчетов и демпинга», — указала она.

Работа над законопроектом продолжается. В центре обсуждения, по словам экспертов, баланс ответственности оценщика, заказчика и страхового покрытия. «Разумное ограничение ответственности приведет к позитивным изменениям на рынке и повышению качества оказываемых услуг», — отмечает Василий Савин. «Среди вопросов, нуждающихся в доработке, мы отмечаем необходимость увеличения лимитов минимального страхового покрытия, — указывает господин Данилов. — Требуется проработка также алгоритм страхования деятельности экспертов саморегулируемых организаций оценщиков, которые готовят экспертные заключения для отчетов об оценке, часто являющихся обязательными в части совершения сделок (например, с резидентами недружественных стран)».

с14

Рейтинг крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2023 года

Место по итогам 2023 года	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2023 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)
1	«Б1-Консалт»	Москва	1 420 436	1 421 235	-0,1
2	«Кап»	Москва	1 014 718	1 018 133	-0,3
3	«Технологии Доверия — Консультирование»	Москва	729 687	715 155	2
4	«ФБК Консалтинг»	Москва	477 150	370 820	28,7
5	«ЭсАрджи-Консалтинг»	Москва	423 434	441 416	-4,1
6	Юникон	Москва	366 093	325 037	12,6
7	«Евроэксперт»	Москва	350 934	304 804	15,1
8	«Пачоли Консалтинг»	Москва	345 066	262 087	31,7
9	«Комонвелс»	Москва	337 238	395 147	-14,7
10	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	331 114	226 952	45,9
11	«ОКС ЛАБС»	Москва	327 507	149 801	118,6
12	«НЭО Центр»	Москва	320 455	214 651	49,3
13	«Эверест Консалтинг»	Москва	274 294	254 000	8
14	«Альтаус Консалтинг»	Москва	260 357	236 514	10,1
15	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	249 826	216 215	15,5
16	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	Москва	248 591	193 396	28,5
17	«ЛАБИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	221 500	191 292	15,8
18	«ЛАИР»	Санкт-Петербург	219 136	189 322	15,7
19	«Стремление»	Москва	183 204	119 244	53,6
20	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	Санкт-Петербург	182 870	150 472	21,5
21	«Финансовые и бухгалтерские консультанты»	Москва	170 642	130 031	31,2
22	РУКОН АФК («АФК-Аудит»)	Санкт-Петербург	169 403	173 235	-2,2
23	«Союзэкспертиза-ТПП РФ»	Москва	162 526	152 539	6,5
24	Институт проблем предпринимательства	Санкт-Петербург	161 802	105 146	53,9
25	«АБН-Консалт»	Москва	159 276	100 884	57,9
26	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	157 682	108 963	44,7
27	«Атлант Оценка»	Москва	148 205	75 536	96,2
28	«ЛЛ-Консалт»	Москва	146 040	111 972	30,4
29	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	145 436	136 406	6,6
30	«Русаудит»	Москва	144 810	124 100	16,7
31	Центр Оценки собственности	Москва	139 815	109 235	28
32	Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки	Нижний Новгород	122 588	104 945	16,8
33	«Интеллектуальный сервис»	Люберцы (МО)	118 458	100 139	18,3
34	«Контраст»	Казань	116 251	70 051	66
35	Единый Центр Оценки и Экспертизы (ЕЦОЭ)	Москва	116 169	90 392	28,5
36	«Инвест Проект»	Москва	115 743	92 347	25,3
37	«Русская Служба Оценки»	Москва	112 845	89 530	26
38	«Мобильный оценщик»	Москва	106 591	61 897	72,2
39	«Аверта Групп»	Москва	94 846	68 535	38,4
40	«ВС-оценка»	Москва	84 163	39 584	112,6
41	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	83 896	107 845	-22,2
42	«Русоценка»	Москва	83 133	70 628	17,7
43	ФЭО	Москва	75 360	43 637	72,7
44	Агентство «Русспромоченка»	Москва	67 777	127 438	-46,8
45	Экспертное бюро оценки и консалтинга	Ростов-на-Дону	67 492	14 440	367,4
46	Оценочная компания «Априори»	Екатеринбург	64 627	32 061	101,6
47	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	63 764	24 402	161,3
48	Консалтинговый центр «Финаудит»	Москва	61 626	55 792	10,5
49	АК «Деловой Профиль»	Москва	57 927	50 017	15,8
50	Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	Москва	57 408	42 387	35,4
51	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	55 870	68 130	-18
52	«ФТТ Групп»	Москва	54 848	32 136	70,7
53	«Независимая экспертная оценка ВЕГА»	Москва	54 342	36 996	46,9
54	«Апхилл»	Москва	54 327	48 933	11
55	Оценочная фирма «Спектр»	Волгоград	54 124	39 419	37,3
56	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	52 550	55 845	-5,9
57	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	52 346	30 045	74,2
58	Консалтинговая компания «2Б Диалог»	Москва	52 336	42 664	22,7
59	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	51 834	39 197	32,2
60	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	Томск	50 311	51 453	-2,2
61	«Добросчет»	Москва	50 303	25 682	95,9
62	«Ровер Групп»	Москва	49 545	36 500	35,7
63	«Свиис Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	Москва	49 520	45 825	8,1
64	«Аудит-безопасность»	Уфа	46 279	37 212	24,4
65	«ОЗФ ГРУПП»	Москва	44 829	42 768	4,8
66	«Трайс»	Нефтеюганск	43 905	26 680	64,6
67	«АйБи-Консалт»	Москва	43 525	26 032	67,2
68	Городской центр оценки и консалтинга	Москва	40 010	35 103	14
69	«Форпост Соловьев»	Москва	39 509	20 299	94,6
70	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	38 626	40 995	-5,8
71	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	38 420	32 165	19,4
72	«Сильвер Бридж Консалт» (СБК)	Санкт-Петербург	38 030	23 352	62,9
73	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	37 956	41 535	-8,6
74	«КО-ИНВЕСТ»	Москва	36 951	26 302	40,5
75	Московская служба экспертизы и оценки	Москва	35 684	34 134	4,5
76	«Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБИКС)	Москва	35 082	30 323	15,7
77	Ассоциация АЛКО	Тюмень	34 629	23 649	46,4
78	«ЦЕНТРОКОНСАЛТ»	Москва	34 624	35 400	-2,2
79	Южная оценочная компания «Эксперт»	Краснодар	34 521	23 981	44
80	Центр корпоративных решений	Москва	31 358	30 116	4,1
81	Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»	Москва	31 053	20 752	49,6
82	Центр развития инвестиций	Владивосток	30 930	30 549	1,2
83	Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	Казань	30 887	27 094	14
84	«Валью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	30 710	20 425	50,4
85	«Аудиторская группа 2К»	Москва	30 460	49 983	-39,1
86	«Сарона Групп»	Челябинск	29 103	16 926	71,9
87	«ДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	28 557	18 258	56,4
88	«Норматив»	Москва	28 253	32 661	-13,5
89	«Актив-Инвест»	Краснодар	27 059	24 082	12,4
90	«Роосконсалтгруп»	Москва	26 709	27 173	-1,7
91	«Корпорация оценщиков 888»	Ростов-на-Дону	26 689	41 115	-35,1
92	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	26 080	17 955	45,3
93	«Гемма Интернешнл»	Санкт-Петербург	25 190	22 716	10,9
94	Новосибирская оценочная компания	Новосибирск	24 375	17 395	40,1
95	МЦЭО «Гринэкспертиза»	Москва	23 040	15 386	49,7
96	«Региональное управление оценки»	Санкт-Петербург	19 380	17 421	11,2
97	Центр экспертиз	Москва	18 033	15 067	19,7
98	Компания «Оценочный стандарт»	Нижний Новгород	17 219	14 443	19,2
99	«РостЭкспертОценка»	Санкт-Петербург	16 941	12 613	34,3
100	«Техническая экспертиза и оценка» (ТЭО)	Челябинск	15 308	10 926	40,1
101	Новая Оценочная Компания	Санкт-Петербург	15 298	14 561	5,1
102	«АК Консалтинг Групп»	Москва	15 107	10 873	38,9
103	«Эксперт-Партнерс»	Москва	14 220	17 938	-20,7
104	«Эксперт-Оценка»	Москва	13 917	8 062	72,6
105	«РентКонтракт»	Москва	12 929	26 273	-50,8
106	«КОНТИ»	Москва	12 197	11 787	3,5
107	НКФ	Казань	11 859	16 125	-26,5
108	«Оценка. Консалтинг. Аудит.»	Ижевск	11 424	7 138	60,1
109	«Блейз Консалтинг»	Москва	10 270	7 382	39,1
110	«Перспектива»	Ижевск	9 771	5 160	89,4
111	Городское бюро оценки	Москва	8 851	10 348	-14,5
112	Первая московская оценочная компания	Москва	4 238	3 788	11,9
113	Национальное экспертное бюро	Москва	3 260	2 653	22,9

*Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. Источник: РАЕК, по данным участников рейтинга. Полная версия рейтингов и методика проекта на сайте www.raek-rt.com.

рейтинг оценщиков



«Оценщики не могут оставаться в стороне от развития современных технологий»

Как изменился за последние 12 месяцев российский рынок оценщиков, почему усиление контроля над деятельностью оценщиков не решит давнюю проблему демпинга в отрасли, работают ли федеральные стандарты оценки, принятые правительством два года назад, и что нужно делать оценочной компании, чтобы ее услуги оставались востребованными, рассказал управляющий партнер компании «Российская оценка»

Александр Иванов.

— интервью —

— Как, на ваш взгляд, изменился рынок оценщиков за минувший год?

— Никаких кардинальных изменений не произошло. Мы работаем с крупными корпоративными и государственными клиентами. Рынок для крупных потребителей демонстрирует стабильность и даже рост объемов работ по оценке. Мы видим рост деловой активности, увеличение M&A сделок, расширение операций с корпоративными активами. Увеличивается число ПИФов, и, соответственно, растет объем заказов по оценке от этих структур.

В 2023–2024 годах отдельным пластом работ стала оценка активов, принадлежащих иностранным компаниям, уходящим из России, но ее пик был в конце прошлого года. В то же время розничный рынок (оценка для физических лиц) продолжает стагнировать и сужаться прежде всего за счет существенного снижения ипотеки и автоматизации процесса оценки со стороны банков. Думаю, даже с нормализацией объемов кредитования рынок оценки для ипотеки перестанет существовать в ближайшие три-четыре года в связи с развитием продуктов автоматизации на базе искусственного интеллекта (ИИ). Такая же судьба чуть позже ждет и оценку всех типовых объектов с развитым рынком. — Вы более 28 лет в профессии. Как вы думаете, поможет ли начавшаяся в прошлом году реформа оценочной отрасли убрать с рынка некавалифицированных демпингующих игроков?

— Я сторонник планомерных, последовательных и долгосрочных действий по повышению квалификации оценщиков и качества их работы. К сожалению, общий тренд на формальное и бессистемное, несколько хаотичное усиление контроля над деятельностью оценщиков не приводит к ожидаемым результатам. Очень часто ужесточение контроля делается именно ради его усиления и по определению не может привести к повышению качества. Яркий пример — сдача квалификационных экзаменов оценщиками раз в три года. Очевидно, что эта мера требует больших административных затрат. Создается видимость большой деятельности, которая не приводит к повышению качества реальных отчетов об оценке. Причем

для допуска к профессии квалификационный экзамен вполне разумная мера. Также происходит бессмысленное усложнение тестов — сдача квалификационного экзамена все больше напоминает сдачу ЕГЭ в его худших проявлениях: умение очень быстро решать школярские задачки с большим объемом данных никакого отношения к качеству работы оценщиков не имеет.

Как всегда, от такого ужесточения страдают добросовестные оценщики, а те, кто лепит странные отчеты, работают, как и прежде, и текущий очень жесткий контроль до них почему-то не дотягивается. Что касается демпинга, то невозможно бороться с ним, с одной стороны, и принуждать (через ФЗ №94 и №214) выбирать оценщика только по самой низкой стоимости услуг, практически не учитывая опыт и квалификацию оценщика — с другой.

Предлагаемые нормы по допуску к оценке государственного имущества требуют, чтобы в течение трех лет отчеты оценщика не признавались судом недостоверными. К тому же решение суда о недействительности ведет к имущественной ответственности оценщика. При этом суд принимает решение о недостоверности на основании заключения судебного эксперта, который не попадает под регулирование законодательства об оценке, и ему нет необходимости сдавать квалификацию, быть членом СРО и т. п. И по моему опыту — во многих случаях квалификация таких судебных экспертов гораздо ниже квалификации оценщика, чей отчет он «проверяет». Все это ставит оценщиков в очень уязвимое положение.

Я считаю, что текущий контроль в таком формате является избыточным. Внепроектные меры, направленные на повышение репутации оценщика. За 30 лет существования оценки в России был пройден большой путь, профессионализм и качество работы оценщиков, планомерная и долгосрочная работа дает свои результаты, важно объединить усилия оценщиков, потребителей и регулятора по возможности отбора оценщиков с наибольшим опытом и наилучшей репутацией, а не по единственному критерию — цене.

— В апреле 2022 года Минэкономразвития приняло новые стандарты оценки.



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Будучи сопредседателем Экспертного совета СРО НКСО, как вы оцениваете их влияние на уровень качества оценки и на рынок оценщиков в целом?

— Новые стандарты вызвали различные отзывы в оценочном сообществе: шесть месяцев обсуждений, вебинары и круглые столы, в которых в том числе принимал участие и я, помогли раскрыть суть ключевых положений и нововведений и обозначить места, по которым должна быть наработана практика.

Мне с самого начала нравилась концепция новых стандартов, и за время их использования моя позиция только утвердилась: новые стандарты пошли на пользу оценочной деятельности в России. У потребителей и оценщиков появилось больше возможностей для адекватного формирования объекта оценки, выбора вида стоимости с учетом целей оценки. Многие оценщики на практике убедились в полезности таких инструментов, как, например, письма-представления с подтверждением всей необходимой информации и ключевых допущений.

Очень важным аспектом является возможность уточнения задания на оценку в процессе оценки, особенно в части уточнения допущений и ограничений. Новые стандарты фактически легализовали отчет об оценке в виде электронного документа и дали возможность представления приложений в электронном виде, что на практике оказалось очень удобно как для оценщика, так и для потребителя. И, конечно, важно появление такой категории, как специальные допущения — допущения, которые помогают потребителям учитывать

возможные будущие изменения и их влияние на стоимость объекта оценки.

Поэтому, я считаю, новые стандарты оценки стали ближе к реальной жизни и в большей степени соответствуют задачам потребителей, их введение привело в целом к повышению качества работы оценщиков. Ждем обновления специальных стандартов оценки, особенно по оценке недвижимости и бизнеса.

— Еще одно нововведение на рынке — апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности. От него многого ждали оценщики. Вы являетесь членом комиссии по апробации — насколько его работа соответствует ожиданиям?

— Я принимал участие в работе апелляционного органа по рассмотрению нескольких отчетов, взаимодействуя в совокупности с десятью членами комиссии. За это время я видел очень странные претензии крупных потребителей и не очень понятную позицию СРО по защите оценщика, и к моему глубокому удовлетворению, в каждом случае комиссия вела себя очень грамотно, всегда принимая наиболее профессиональные решения. Поэтому, понимая немного работу апелляционного органа изнутри, я позитивно оцениваю его работу. Я знаю, что, если моя компания столкнется с необоснованными претензиями, мы можем рассчитывать на профессиональное рассмотрение нашего спора в апелляционном органе и, безусловно, воспользуемся этой возможностью.

— Как вы оцениваете результаты деятельности вашей компании в 2023 году и первом полугодии 2024-го?

— 2023 год был одним из самых успешных для компании «Российская оценка» как по объему выручки, так и по разнообразию интересных проектов. Мы переехали в новый современный офис, создали пространство для работы и общения. Благодаря использованию современных платформ мы продолжаем активно поддерживать работу в удаленном формате, что обеспечивает всем членам нашего коллектива гибкость в построении своего рабочего графика. Благодаря накопленному опыту взаимодействия удаленных команд нам удалось привлечь в компанию молодых одаренных ребят из различных регионов нашей страны, и это очень большая удача для компании. Как ни странно, у нас увеличился объем работы по международным проектам как за счет уходящих компаний, так за счет стран СНГ.

Первая половина 2024 года также высекает в меня оптимизм — у нас хороший задел до конца года и несколько очень интересных и важных проектов.

— Компания «Российская оценка» 20 лет является одним из лидеров российского рынка. Вы работаете с крупнейшими клиентами. Какие ключевые уроки вы вынесли из этого сотрудничества?

— Я бы выделил три ключевых урока, полученных от клиентов в 2023 году:

— Клиенты не хотят просто получить отчет об оценке, им важно решить определенную управленческую задачу в установленные сроки. Поэтому очень важно понимать, какую именно задачу решает клиент, сформировать с учетом этого объект оценки и задание на оценку с пониманием объема доступной информации и ограничений. Мы видим, что у всех крупных клиентов сформировались профессиональные команды, хорошо разбирающиеся в вопросах оценки, с которыми очень комфортно говорить на одном языке и не только формировать задание на оценку, но и согласовывать предпосылки, допущения и результаты проведенной оценки. Нужно как минимум профессионально соответствовать уровню команды клиента.

— Клиенты ценят, когда ты им говоришь «нет». Даже когда клиент горит по срокам, не дает информацию и требует отчет, очень трудно ему отказать. Всегда хочется сказать «да», мы выпустим отчет на три дня раньше. Но выпуск отчета плохого качества гораздо хуже сказывается на репутации компании, и самое главное — не решает задач клиента. Поэтому я заметил, что, когда аргументированно говоришь «нет», клиент соглашается с этим и в итоге начинает более уважительно относиться к оценщику.

— Невозможно быть востребованным, если ты оказываешь моноуслугу в устаревшем формате. Сегодня клиенту нужна не только фиксация факта, но и предметный анализ, включающий due diligence, технический аудит, поиск — инвентаризация, форензик и прочие управленческие решения — оптимизация бизнес-процессов, повышение эффективности использования оборудования и прочих активов, ИТ-решения. Тренд на такой комплексный подход с 2023 года является наиболее востребованным, и мы к нему готовы.

И в завершение я хочу выделить один из наших проектов, который, по всей видимости, станет самым крупным в 2024 году для нашей компании. Мы уже более десяти лет для крупнейшей госкорпорации оцениваем обязательства, связанные с отраслевой спецификой деятельности. По сути, это уникальные объекты, для оценки которых в свое время были разработаны и утверждены отраслевые методические рекомендации. Работа очень трудоемкая. И в нынешнем году начался процесс автоматизации расчета с разработкой специализированных ИТ-решений. Это позволит существенно повысить оперативность решения поставленной сложной задачи. Этот проект отражает два общих тренда развития нашей профессии на ближайшие годы:

- индивидуальная оценка нужна будет для сложных и уникальных объектов;
- чтобы остаться в профессии, нужно осваивать инструменты автоматизации и обработки данных. Оценщики не могут оставаться в стороне от развития современных технологий, в том числе основанных на базе искусственного интеллекта.

Подготовила Кира Васильева

Рост IPO на фоне кадрового голода

— рынок —

с13 ИИ в помощь

Летом на ПМЭФ в Санкт-Петербурге топ-менеджер Фонда «Росконгресс» Слава Ходько в ходе первого национального форума «ИИ — будущее сегодня» говорил о том, что «искусственный интеллект сейчас вливается во многие практические применения отраслей экономики Российской Федерации. Грамотное и профессиональное использование механизмов и решений ИИ может привести к взрывному развитию экономики». И трендом последнего года стало активное внедрение высоких технологий в оценочной отрасли. По словам Фариды Илишкиной, в отрасли начинается внедрение новых технологий, таких как автоматизация процессов оценки, использование искусственного интеллекта. «Автоматизация процессов уже давно начала развиваться в секторе оценки типовых объектов, например квартир», — указывает эксперт. — Но технологии не стоят на месте, и новые инструменты начинают применяться и в более сложных проектах». В «Тедо» мы сейчас активно тестируем ИИ на возможность его применения в оценочных проектах, подчеркнул эксперт.

Крупные растут

Сохраняется тренд на консолидацию рынка, начавшийся несколько лет назад. «Крупнения на рынке — вполне закономерный ответ на требования к качеству работы», — указывает Мария Лафер. — Невозможно гарантировать качество и знания, следуя всем требованиям стандартов и не вкладывая при этом существенные инвестиции в обучение персонала». Наталья Серенко также отмечает сохранение тренда на укрупнение, так как растут требования к результатам работы оценщиков, к их отчетам, и крупным компаниям проще обеспечить гарантии качества и методическую поддержку. Впрочем, есть мнение, что правильнее говорить не об укрупнении, а перераспределении выручки. «Рынок устроен так, что опыт ранее выполненных работ часто является важнейшим фактором выбора поставщика оценочных услуг», — замечает Фарид Илишкина. — Поэтому доля рынка хорошо зарекомендовавших себя компаний, выполняющих комплексные и нестандартные

проекты и имеющих опыт в соответствующих отраслях, растет быстрее доли остальных компаний». Эдуард Данилов также отмечает, что заметных сделок M&A на рынке оценки нет, просто крупные игроки наращивают выручку и портфель заказов, а мелкие — теряют объемы, однако это не укрупление, а скорее концентрация рынка на лидирующих компаниях, которые имеют высококвалифицированные кадровые ресурсы и финансовые возможности для удержания команды. «К примеру, если совокупная выручка по оценке первых 50 компаний составила по итогам 2023 года 9,5 млрд руб., то на первые десять приходится 6,8 млрд руб., или 72%», — подчеркивает господин Данилов. Кроме того, по словам экспертов, оценочных компаний в чистом виде становится все меньше. Очень часто их деятельность прирастает новыми услугами, такими как финансовый консалтинг, строительные экспертизы, операционный, налоговый консалтинг и другие, и превращается в консалтинговые группы, закрывая все основные консультационные и экспертные потребности своих заказчиков.

Кадровый голод

Говоря о позитивных переменах на рынке оценки за прошедший год, несколько экспертов особенно подчеркнули и те факторы, которые не способствовали росту рынка. И один из них — усиливающаяся проблема с поиском квалифицированных специалистов и необходимость обучения тех, кому не хватает знаний и опыта. «Для нас, как и для многих других компаний, ключевым вызовом стал кадровый голод и, как следствие, резкий рост затрат не только на персонал, но и на обучение, разработку курсов, создание баз знаний», — рассказывает Мария Лафер. — Мы уделяем особое внимание профессиональному обучению и развитию наших сотрудников и активно инвестируем в это направление». Президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“» (СРО СФСО) Максим Скаатов также указал, что важнейшим фактором, влияющим на рынок оценки, также является тренд, все больше набирающий обороты и связанный с резким уменьшением количества оценщиков. «Увеличение требований к оценщикам, третья волна сдачи квалификационного экзамена, отсутствие роста стои-

мости оценочных услуг толкают оценщиков не пересдавать квалификационный экзамен и выходить из профессии», — с сожалением отметил эксперт.

Апелляционный орган: воз и ныне там

К негативным факторам отнесли участники рынка и то обстоятельство, что апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития так и не появился. Много лет участники рынка ожидали, что он заработает и поможет в разрешении спорных ситуаций. Но воз и ныне там. «За еще один год ничего не изменилось, по-прежнему Апелляционный орган Минэкономразвития, по сути, не работает, большинство всех жалоб на оценщиков вполне успешно обрабатываются в рамках саморегулируемых организаций, а апелляции остаются невостребованными», — указывает Максим Скаатов. — На сотни тысяч отчетов об оценке приходится несколько десятков обращений в апелляционный орган». По словам Марии Лафер, апелляционный орган по большей части активно использует только ЦБ, и в целом он поднял дополнительные риски в виде потенциальных дисциплинарных мер воздействия. В то же время качество отчетов, поступающих в ЦБ, по-прежнему остается невысоким, хотя, впрочем, оценщики стали более осторожно относиться к отчетам, которые могут попасть в ЦБ, указала эксперт.

Вглядываясь вдаль

Говоря о прогнозах на будущий год, эксперты отметили, что некоторые направления оценочного бизнеса пойдут на спад. Например, оценка для сделок M&A. По словам Натальи Серенко, в 2023-м и начале 2024 года наблюдалась высокая активность запросов на такие услуги во многом за счет необходимости прохождения процедуры одобрения правительственной комиссии при Минфине. Сейчас, по ее словам, актуальность такой оценки сохраняется, но запросы на оценку для правительственной комиссии при Минфине стали более структурированными по времени. Эдуард Данилов отмечает, что в 2024 году ожидается «затухание данного тренда». «Основные тяжеловесы иностранного бизнеса уже вышли с российского рынка или находятся на финальных ста-

Ранжирование крупнейших российских оценочных групп по итогам 2023 года						
Место по итогам 2023 года	Группа компаний*	Местоположение центрального офиса	Суммарная выручка от оценочной деятельности по группе за 2023 год (тыс. руб.)	Суммарная выручка от оценочной деятельности по группе за 2022 год (тыс. руб.)	Темы роста выручки за год (%)	Число компаний в группе**
1	Б1	Москва	1 441 029	1 472 357	-2,1	2
2	«Кэпт»	Москва	1 105 271	1 034 986	6,8	2
3	SRG	Москва	975 515	768 141	27	5
4	«Технологии Доверия» (Тедо)	Москва	743 321	757 155	-1,8	2
5	Финансовые и бухгалтерские консультанты (ФБК)	Москва	647 792	500 887	29,3	2
6	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	401 089	318 936	25,8	5
7	«Паночи»	Москва	345 066	289 080	19,4	3
8	«Консалтинговая группа ЛАИР»	Санкт-Петербург	323 200	292 637	10,4	3
9	НКЦ «Эталон»	Москва	310 482	297 541	4,3	5
10	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	305 427	296 602	3	5
11	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (РО Групп)	Москва	303 917	292 232	4	2
12	«Атлант Оценка»	Москва	285 095	185 836	53,4	3
13	«АБН-Консалт»	Москва	276 980	264 354	4,8	5
14	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	Москва	261 107	237 310	10	2
15	РУКОН	Москва	224 941	214 336	4,9	3
16	«ЛЛ-Консалт»	Москва	211 362	176 973	19,4	3
17	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТП РФ	Москва	168 305	159 385	5,6	3
18	«Русудит»	Москва	148 830	125 500	18,6	2
19	«Русская Служба Оценки»	Москва	119 113	97 742	21,9	3
20	Группа компаний «МЕТРИКС»	Екатеринбург	108 950	84 822	28,4	4
21	«ФинЭкспертиза»	Москва	99 961	93 768	6,6	3
22	Swiss Appraisal	Москва	84 079	75 420	11,5	5
23	«Априори»	Екатеринбург	83 381	60 639	37,5	2
24	Аудиторская группа «2К»	Москва	73 622	71 704	2,7	2
25	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	66 594	39 537	68,4	2
26	Корпорация оценщиков 888	Ростов-на-Дону	57 581	66 819	-13,8	5
27	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	57 454	75 130	-23,5	2
28	«Аудит-безопасность»	Уфа	55 804	46 382	20,3	2
29	«2Б Диалог»	Москва	54 382	42 675	27,4	2
30	Независимый центр оценки и экспертиз	Рязань	53 384	36 443	46,5	4
31	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	48 331	27 191	77,7	2
32	«Вэлью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	39 836	24 092	65,3	2
33	Консалтинговая группа «Платинум»	Москва	35 254	24 723	42,6	2
34	«ГринЭкспертиза»	Москва	23 075	15 569	48,2	2
35	«Перспектива»	Ижевск	17 722	13 637	30	2
36	НКФ	Казань	14 502	18 978	-23,6	2

*Каждый участник рейтинга представлен группой компаний. **Приводится число компаний в группе, оказывающих услуги в области оценки. Источники: РАЕХ, по данным участников рейтинга. Полная версия рейтинга и его методика доступны на сайте www.raex-rr.com.

дних согласования, — поясняет эксперт. — На очереди компании второго, третьего эшелона плюс малый бизнес, но там совершенно другие гонорары за оценку и сопровождение сделок, поэтому вряд ли возможно говорить о существенном влиянии на рост рынка.

Но есть и новые возможные точки роста. «2024 год и по прогнозам 2025-й станут пери-

одом высоких ставок в экономике, что обычно сопровождается ростом портфеля плохих долгов в банках, корпоративных дефолтов, а значит возрождением рынка оценки плохих долгов и перераспределением активов через сделки цессии», — отмечает господин Данилов. — Это может стать новым трендом 2024–2025 годов».

Олеся Ошанина

рейтинг оценщиков



«Экспертиза на принципах доверия и партнерства»

О том, как изменения в экономике повлияли и будут влиять на предпочтения заказчиков оценки, как выросли ожидания клиентов от уровня сервиса в консалтинге, удастся ли консультантам их оправдать и почему сегодня особенно важно сохранять в команде имеющих специалистов и привлекать новых, рассказали партнеры аудиторско-консалтинговой компании ФБК **Игорь Чуркин** и **Станислав Новиков**.

— интервью —

— Ожидаете ли вы изменения в тематике клиентских запросов в 2025 году?

СТАНИСЛАВ НОВИКОВ: По нашим оценкам, основная тематика клиентских запросов в 2025 году будет мало чем отличаться от нынешней повестки, однако небольшие изменения все же ожидаются. Сегодня мы выделяем три основных направления, которые будут по-прежнему актуальны в следующем году.

Во-первых, сохранится спрос на оценку бизнеса для целей предоставления отчета в правительственную комиссию, поскольку отечественные компании продолжают выкупать активы у иностранных инвесторов. Поначалу за оценкой к нам обращались, как правило, крупные корпорации, в этом году по данному направлению активизировался и средний бизнес. Очевидно, потребность в подобных услугах сохранится как минимум на ближайшие полтора-два года.

Второй частый запрос последних двух лет касается отечественных компаний, которые впервые выходят на российский рынок ценных бумаг. Это может быть как развивающийся бизнес, которому нужны источники финансирования, так и лидеры отраслей, ранее размещавшиеся на зарубежных рынках. На данном этапе у компаний также возникает потребность в качественном консалтинге по различным направлениям, в том числе по оценке стоимости бизнеса, рыночной цены акций, потенциального объема размещения. Сейчас такие запросы, как правило, адресуют именно оценщикам, и мы готовы предложить комплексное обслуживание по указанному направлению на самом высоком уровне.

Сохранится и тренд на слияния и поглощения. Это непосредственно связано с тем, что отечественный бизнес активно замещает уходящие с рынка иностранные компании. Таким образом, растет спрос на консультационные и оценочные услуги, со-

проводящие M&A, где мы готовы оказать поддержку на всех этапах.

— Изменились ли ожидания клиентов относительно уровня сервиса в консалтинге?

ИГОРЬ ЧУРКИН: Перечень сегодняшних клиентских ожиданий можно разделить на две основные категории.

В первую очередь это рост спроса на комплексные услуги. Здесь у нас получилось работать на опережение. Мы с самого начала формировали команду многопрофильных специалистов, готовых к решению любых задач. На протяжении всей истории компании мы выстраивали работу так, чтобы не просто отвечать на запросы клиентов, но и предлагать им — это позволило нам значительно расширить линейку услуг. И сегодня можно сказать, что в этом смысле наши возможности — одни из самых лучших на рынке. Наш портфель включает в себя несколько десятков видов услуг, среди которых аудит, оценка, финансовый, управленческий, налоговый и бухгалтерский консалтинг, юридические услуги, аутсорсинг бизнес-процессов, консультационные услуги в рамках процессов слияний и поглощений, предынвестиционные исследования и многие другие.

Наряду с диверсифицированным комплексом услуг клиент ждет от консультанта вовлеченного подхода к своей проблеме. В нашем случае широкая экспертиза и богатый опыт позволяют предложить клиенту индивидуальные решения. Наша команда окажет полное сопровождение бизнеса на всех этапах, поможет с решением текущих проблем и не только предупредит о возможных рисках, но и порекомендует, как их предотвратить.

Проявляя индивидуальный подход, мы становимся для клиента не просто консультантом, решающим точечную утилитарную задачу, а высококомпетентным персональным советником, которому можно доверять. Такой подход, безусловно, требует постоянного совершенствования, работа должна вестись на всех уровнях: от руково-



Станислав Новиков



Игорь Чуркин

дителей компании до специалистов. В комплексе это дает результат, повышает уровень лояльности и доверия: если ты действительно ценишь клиента, то и клиент ценит тебя.

— Какие подходы к работе с командой вы применяете в компании для поддержания заявленного уровня сервиса?

И. Ч.: Люди — наша главная ценность. В условиях новых вызовов особенно важно сохранять специалистов в команде, способствовать их профессиональному и личностному росту, поддерживать комфортные условия работы, создавать атмосферу товарищества и взаимовыручки.

Однако для успешного функционирования бизнеса при постоянном увеличении объема задач необходимо, чтобы в команду приходили новые специалисты — здесь мы уделяем особое внимание работе с молодым поколением.

Наши эксперты читают лекции, проводят семинары и выступают спикерами в лучших вузах страны, разбирают со студентами актуальные кейсы из практики. Тем самым мы помогаем будущим специалистам не просто получить базовые теоретические знания, а сразу быть готовыми к реальной работе.

Мы активно инвестируем в развитие бренда работодателя, создавая привлекательные условия труда для молодежи. Начинающие специалисты могут наглядно убедиться, что работа в компании ФБК способствует реализации самых амбициозных карьерных ожиданий. Развивая компетенции сотрудников, мы стараемся вырастить разносторонних профи, которые оказывают широкий спектр консалтинговых услуг.

Данный подход успел себя хорошо зарекомендовать. Так, на сегодняшний день

мы имеем не просто слаженный коллектив, работающий в компании много лет, но и приглашаем самых талантливых и энергичных ребят, готовых к ежедневным вызовам. И это не просто слова — за последние два года команда нашего направления оценки увеличилась более чем втрое.

— Рынок профессиональных услуг изменился, его покинули крупные международные сети. Как это отразилось на специфике работы отечественных компаний?

И. Ч.: Рынок консалтинговых услуг стабилизировался и обозначил новые точки роста. Пришло время отечественных компаний, и наш статус одной из старейших российских консалтинговых фирм, успешно работающей более трех десятилетий, дает нам больше возможностей.

Уход международных сетей, безусловно, повлиял на динамику развития рынка российского консалтинга. Есть ряд услуг, которые раньше, как правило, предоставлялись зарубежными консультантами, а сегодня их все можно получить в России. Здесь речь идет не только о базовых сегментах консалтинга, но и традиционных для иностранной практики экспертиз для международного арбитража.

В частности, эксперты нашей команды являются одними из немногих в России, кто имеет опыт подготовки экспертиз и выступлений в крупнейших мировых арбитражных центрах, таких как ICLIA, SIAC, ICDR, MKAC и др. Это позволяет нам обеспечивать качество экспертиз мирового уровня, а высокий профессионализм способствует выполнению задач любой сложности в широком спектре направлений по ключевым отраслям.

Опираясь на многолетний опыт, мы активно развиваем наши компетенции. Оставаясь одной из крупнейших аудиторско-консалтинговых компаний, мы предоставляем клиентам качественную экспертизу на принципах доверия и партнерства, предлагаем лучшие практики на основе опыта наших экспертов, которые действительно знают бизнес клиента и готовы решать задачи любой сложности.

— Случалось ли вам инициировать принципиально новые подходы к работе, которые в последующем стали трендами на рынке?

С. Н.: Мы постоянно меняемся, совершенствуем внутренние процессы, адаптируемся к новой конъюнктуре рынка, стараемся действовать на опережение. К примеру, потенциальные риски ограничения доступа к источникам информации, применяемой нами в работе, подтолкнули нас к исследованию, которое мы успешно провели в этом году.

Дело в том, что в своей повседневной практике оценщики регулярно используют информацию из международных источников, которая базируется на данных иностранных бирж. Так, например, до настоящего времени в российском оценочном сообществе сложилась практика расчета премии за риск инвестирования в малые компании на основании анализа статистики западных рынков. Эта информация необходима оценщикам для расчета ставки дисконтирования.

Наша команда решила проверить, достаточно ли для этих целей данных только из российских источников. Оказалось, имеющийся объем российской статистики как в количестве торгующихся организаций, так и в продолжительности периода наблюдений позволяет рассчитать премию за размер только на основании данных Московской биржи. На своем сайте мы опубликовали детали соответствующего исследования.

Сейчас планируем использовать такую практику на ежеквартальной основе. Конечно, это лишь первые шаги в данном направлении, но, надеюсь, результаты нашего исследования поспособствуют доверию к отечественным источникам информации и в целом зададут новый тренд в отрасли.

Данные, полученные в результате исследования, помогут российским оценщикам, профессионалам рынка M&A, специалистам, связанным с оценкой инвестиционных проектов. Мы постараемся сделать методику расчета простой и понятной. Надеемся, что, ссылаясь на наше исследование, ее будут применять на отечественном рынке для самостоятельных расчетов.

Подготовила Кира Васильева

Весь вопрос в цене

— тенденции —

Ежегодный, 20-й по счету выпуск рейтинга ведущих российских оценочных компаний, составленный агентством RAEX («РАЭК-Аналитика») по итогам 2023 года, выявил заметное увеличение темпов роста на этом рынке профессиональных услуг.

Совокупная выручка участников нынешнего юбилейного списка крупнейших оценочных организаций увеличилась за 2023 год на внушительные 16% (это в два с лишним раза больше официальной инфляции — 7,4%, Росстат) и достигла 13,6 млрд руб. Это заметный успех, ведь на протяжении нескольких лет подряд рынок оценки хоть и рос, но гораздо менее заметными темпами: в 2022 году доходы участников рейтинга подросли на 9,3% при инфляции 11,9%, в 2021-м — на 9,4% при инфляции 8,4%, а по итогам 2020-го — на 3,5% при инфляции 4,9%.

Из 113 участников нынешнего рейтинга крупнейших компаний 92 завершили 2023 год увеличением своих доходов: темпы роста у них составили 30% (с 7,5 млрд до 9,7 млрд руб.), а на долю их выручки пришлось 71%. И лишь у 21 компании выручка за год снизилась, однако у 13 из них это снижение не превысило и 15%.

Мы, выше подписавшиеся

За анализируемый год возросло и количество подписанных отчетов об оценке: по данным 97 участников рейтинга, предоставивших такие сведения, в 2023 году число отчетов составило 211 338 штук, увеличившись по сопоставимым данным, на 20%. При этом число штатных оценщиков в этих компаниях возросло за год всего на 1%, составив 994 человека (против 983), а среднесписочная численность всех сотрудников увеличилась на 7%, до 2921 человека (против 2737).

Оптимистичны и ожидаемые результаты текущего года: по данным 74 компаний, предоставивших RAEX данные о своей выручке за первую половину 2024-го, их суммарный доход в сравнении с аналогичным показателем 2023 года увеличился на 11%, а в сравнении с первым полугодием 2022-го — на 30%.

Среди факторов, придающих импульс нынешнему росту, — структурная перестройка экономики, продолжающаяся продажа бизнесов и имущества иностранными компа-

ниями, консолидация соответствующих активов российскими предприятиями и организациями, сделки по слиянию и поглощению.

«Необходимость проведения оценки возникла и возникает в силу требований закона, сложившихся обычаев делового оборота или требований контрагентов. Например, оценка имущества закрытых паевых инвестиционных фондов, внесенные в уставный капитал, выкуп доли у миноритариев, оценка для целей привлечения заемного финансирования, для выставления имущества на торгах», — дополняет Елена Шувалова, старший партнер и руководитель практики «Корпоративные финансы» компании «Альпхаус».

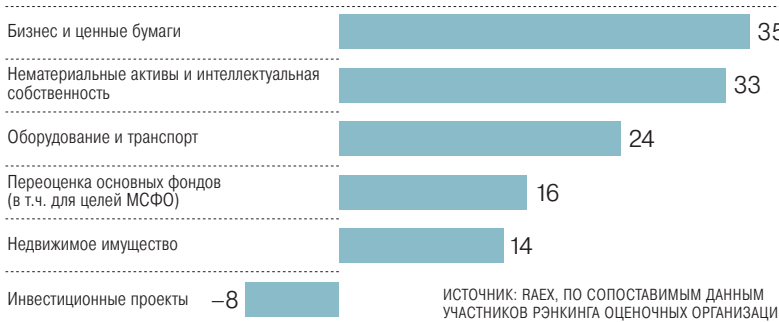
Взяли интеллект

Рост выручки в 2023 году наблюдался практически по всем фронтам оценочной деятельности (см. график 1), однако наиболее стремительно росли доходы по двум ее направлениям — оценка бизнеса и ценных бумаг, а также оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Суммарно доходы участников рейтинга от услуг оценки бизнеса и ценных бумаг составили в 2023 году 4,6 млрд руб. (42% всей выручки по рейтингу, см. график 2), увеличившись, по сопоставимым данным, на 35%. Из всех участников рейтинга в этом сегменте работают 104 компании, и, по данным 89 из них, число отчетов по этому виду оценки составило за год как минимум 7691 штук.

Среди причин роста — спрос на оценку в рамках привлечения финансирования. «В последние два года мы наблюдаем растущий интерес со стороны компаний, впервые выходящих на российский рынок ценных бумаг. Это могут быть как развивающиеся компании, выходящие на рынок IPO, так и отраслевые лидеры, ранее привлекавшие капитал, но на зарубежных рынках. В настоящий момент российские компании часто нуждаются в качественном консалтинге, включая оценку стоимости бизнеса, определение рыночной цены акций и расчет потенциального объема размещения. Такие запросы направляются преимущественно оценщикам, и мы, например, готовы предложить комплексное сопровождение подобных сделок. В условиях текущей турбулентности и структурных изменений в экономике ожидаем,

ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2023 ГОД (ТЕМП РОСТА, %)



ИСТОЧНИК: RAEX, ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЕЙТИНГА ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА* (ДОЛЯ, %) **



*Приведена структура выручки участников рейтинга оценочных организаций.
** Без учета БИ, КЭП, Юнкен и ФЗО.

ИСТОЧНИК: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЕЙТИНГА.

что эти тенденции сохраняются», — поясняет Борис Яценко, управляющий партнер компании ФБК.

Среди других факторов спроса здесь по-прежнему выступает необходимость получения разрешений правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

«Мы полагали, что поток обращений по данной теме снизится во втором полугодии 2023 года, но даже сейчас спрос на оценку для данных целей высок. Связано это с большим числом компаний, имеющих иностранных владельцев, а также ограниченной «пропускной способностью» правительственной комиссии. Процедура получения разрешений требует множества согласований, часть компаний не успевают пройти ее в течение срока действия отчета, поэтому им приходится актуализировать оценку», — рассказывает Юрий Дерабин, руководитель департамента оценки и экспертизы собственности компании «Русаудит».

«Популярностью пользовалась оценка заблокированных ценных бумаг с целью учета их на балансе в отсутствие котировок. Также периодически возникает потребность в оценке ценных бумаг российских компаний, находящихся в процессе редомциляции: «Яндекс», «Хэдхантер», «Тинькофф» и др. Мы считаем, что спрос на оценку для таких целей в ближайшее время сократится ввиду конечности процесса адаптации экономики к новым условиям», — говорит Павел Лазарев, генеральный директор компании «ЛЛ-Консалт».

Схожими темпами росла выручка и от оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов: в 2023 году заказы по этому направлению принесли участникам рейтинга 604,8 млн руб., на 33% больше, по сопоставимым данным, чем годом ранее. По статистике 71 участника рейтинга ими было составлено 1972 отчета об оценке в

этой области. Среди причин роста — спрос на оценку, вызванный процессом импортозамещения, развитием ИТ-индустрии, а также в целях оптимизации налогообложения.

«В связи с необходимостью импортозамещения происходит переосмысление технологий как стратегической платформы существования бизнеса. На крупных предприятиях усиливаются юридические подразделения, появляются отдельные менеджеры по управлению IP. Кроме того, в связи с цифровизацией экономики и импортозамещением формируется спрос на оценку ПО, ПАКОВ, комплексов интеллектуальных прав в ИТ-сегменте», — говорит Ксения Третьякова, генеральный директор компании «Вэлю АРКА консалтинг».

«Рост оценок для ИТ-компаний связан с тем, что в рамках предоставления льгот для данной сферы многие финансово-промышленные группы и торговые компании осуществляют передачу программ на дочерние ИТ-фирмы, и потом им требуется оценка лицензионных платежей для подтверждения рыночного уровня данных сделок в рамках ЦО», — рассказывает Павел Карцев, генеральный директор компании Valrus Ltd.

«Все больше и больше нематериальных активов (НМА) вовлекается в производственную и инвестиционную деятельность, что сказывается на стабильном приросте заказов по оценке всех видов НМА, таких как патенты, товарные знаки для продажи или для установления справедливой ставки роялти по лицензионным договорам», — говорит Даниил Случкий, генеральный директор ОБИКС.

На услугах оценки в целях МСФО и переоценке основных средств / фондов за последний год участники рейтинга заработали 488,5 млн руб., это на 16% больше, по их сопоставимым данным, чем годом ранее. «Мы наблюдаем стабильный спрос на данные услуги, несмотря на уход многих западных компаний. Одновременно

с этим растет число российских компаний, выходящих на внутренние рынки капитала, что является дополнительным источником спроса на услуги оценки в целях составления отчетности по МСФО», — делится мнением Наталья Серенко, заместитель руководителя направления оценки компании FinExpertiza.

Заметно, но не так стремительно росла выручка участников рейтинга от услуг оценки оборудования и транспортных средств: в 2023 году ее суммарный объем составил 626,4 млн руб., увеличившись, по сопоставимым данным, на 24%. Спрос на услуги здесь традиционно подстегивается сделками по купле и продаже активов, а также в целях оптимизации налогообложения и бухгалтерии.

Государственные нужды

Стабильно весомая часть выручки участников рейтинга (34%) приходится на оценку недвижимого имущества. Это направление услуг принесло участникам рейтинга в 2023 году 3,7 млрд руб., увеличившись, по сопоставимым данным, на 14% (против 13% зафиксированных в прошлогоднем рейтинге). Из всех участников нынешнего списка в этом сегменте работают 104 компании, а по данным 91 из них, число отчетов в этом направлении оценки составило за год как минимум 174 058 штук.

Так повелось, что недвижимость — это не только залог или актив сделки, но и объект оптимизации затрат. В этом смысле сохранение спроса на оценку недвижимого имущества вызвано потребностями заказчиков в сопоставлении результатов государственной кадастровой стоимости (ГКО).

«В 2023 году во всех субъектах РФ проведена ГКО объектов капитального строительства, соответственно в течение кадастрового цикла (два-четыре года в зависимости от субъекта РФ) будет актуальна независимая оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости. В Москве ГКО прово-

дится теперь каждый год (земля или объекты капитального строительства), что также поддерживает спрос на соответствующие услуги оценки. Помимо этого Минфин России предложил перейти до 2025 года к налогообложению всех объектов недвижимого имущества организаций по кадастровой стоимости. Если такая стоимость станет налогооблагаемой базой для всех объектов капитального строительства, то это приведет к повышенному спросу на оспаривание соответствующих результатов государственной кадастровой оценки», — поясняет Кирилл Кулаков, соучредитель ЦНЭС и президент СРО РАО.

Среди драйверов, обуславливающих рост этого сегмента, участники рейтинга также отмечают изъятия для государственных нужд. «Можно отметить существенный рост изъятий для государственных нужд, особенно в рамках программы комплексного развития территорий (КРТ). Как показывает практика, часто правообладатели не соглашались с предложенной суммой компенсации и привлекают оценщика для составления рецензий и отчетов об оценке. Если соглашение об изъятии не подписано, то у оценщика в последующем судебном споре появляется возможность заявить себя в роли судебного эксперта», — говорит президент СРО СФСО, заместитель генерального директора компании «Мобильный оценщик» Максим Скатов.

Единственным сегментом, в котором было снова зафиксировано снижение доходов, стала оценка инвестиционных проектов. Суммарная выручка участников нынешнего рейтинга по итогам 2023 года составила здесь 430,3 млн руб., уменьшившись, по сопоставимым данным, на 8%. Тем не менее спрос на услуги в этом сегменте поддерживается потребностями инвесторов в тщательной оценке рисков и инвестиций в условиях турбулентности.

Варган Ханферян

рейтинг оценщиков

«Защита интересов оценщиков в качестве цели никогда не декларировалась»

В последние годы оценочная отрасль России перманентно находится в состоянии реформы: сначала регулятор рынка боролся с низкой квалификацией оценщиков посредством введения систематической сдачи квалификационного экзамена, затем, в 2022 году, ввел новые общие федеральные стандарты оценки, а на текущий момент в Государственной думе ждут рассмотрения еще три пакета поправок к закону об оценочной деятельности, принятие которых приведет к существенной трансформации всего рынка оценки. О последствиях реформирования отрасли рассказал президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“» (СРО СФСО), заместитель генерального директора ООО «Мобильный оценщик» **Максим Скатов**.



— экспертиза —

С самого начала главной целью такого комплексного реформирования оценочной отрасли являлось повышение качества отчетов об оценке и защита прав и интересов потребителей оценочных услуг. К великому сожалению, защита интересов оценщиков в качестве цели никогда не декларировалась. Сейчас по прошествии более семи лет с начала реформ оценочное сообщество почувствовало на себе их реальные результаты.

Так, введение в 2018 году необходимости регулярной сдачи квалификационного экзамена, по сути, не оказало никакого существенного влияния на общий уровень качества отчетов об оценке, однако напрямую повлияло на то, что к третьей волне сдачи квалификационного экзамена в 2024 году мы имеем жесточайший кадровый дефицит в отрасли: из-за требования постоянной передачи экзамена каждые три года многие коллеги-оценщики принимают решение об уходе из профессии и переквалификации на новые специальности, зачастую не связанные с консалтингом. По нашим данным, наблюдается естественная убыль общего количества российских оценщиков — ситуация, когда отток специалистов из отрасли превосходит приток новых кадров. Причем мы видим, что сегодня кадровый дефицит наблюдается на всех стадиях, начиная от профильных учебных заведений, которые зачастую не могут сформировать группу для обучения, и саморегулируемых организаций, вынужденных исключать оценщиков по причине их несоответствия обязательному условию членства в СРО (наличия аттестата), и заканчивая оценочными компаниями, которые находятся в перманентном поиске специалистов и вынуждены конкурировать за каждого оценщика. Поскольку до сих пор не реализована возможность дистанционной сдачи квалификационного экзамена, сегодня оценщики из ряда регионов России поставлены в совершенно неконкурентные условия, что также заставляет их уходить из профессии.

И если в нашей саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“», президентом которой я являюсь, исключение оценщиков из реестра не носит массового характера и почти не влияет на общую численность оценщиков в реестре СРО СФСО (в настоящее время там числится около 620 оценщиков), то для менее крупных саморегулируемых организаций оценщиков исключение даже нескольких десятков специалистов может привести к снижению обязательного порога в 300 оценщиков и, как следствие, потере статуса СРО.

Мы со своей стороны делаем все возможное, чтобы оказать поддержку оценщикам в текущей ситуации: в СРО СФСО приняли решение освободить от членских взносов вступающих к нам оценщиков на два последующих года. Также освобождения от член-

ских взносов действуют у нас для всех социально уязвимых категорий оценщиков (для лиц, находящихся в декрете или не осуществляющих оценочную деятельность по объективным причинам, например по болезни). Кроме того, у СРО СФСО с нашим партнером ООО «Мобильный оценщик» достигнута договоренность об оказании с 1 сентября 2024 года поддержки вступающим к нам оценщикам, а именно о бесплатной подготовке отчетов об оценке квартир в автоматизированном конструкторе отчетов в течение шести месяцев с даты вступления в союз. Использование этого конструктора позволяет оценщикам существенно сократить трудовые издержки, автоматически формируя шаблон отчета в соответствии с требованиями стандартов оценки и банков.

Безусловно, такие стимулирующие меры необходимо внедрять в масштабах всей отрасли, и ведущая роль в этом процессе должна быть отведена регулятору. Однако все те поправки к закону об оценочной деятельности, которые в настоящее время проходят обсуждение законодателями, направлены скорее в обратную сторону. Например, пакет поправок в части обеспечения имущественной ответственности и введения требований к исполнителям услуг по оценке государственного и муниципального имущества (которые уже приняты Госдумой РФ в первом чтении). Ниже основные новеллы — почувствуйте, какие тенденции они задают.

● Введение обязательного требования для оценочной компании, которая намерена заключить договор на проведение оценки объекта, полностью или частично принадлежащего РФ или субъекту РФ, о наличии в штате по основному месту работы не менее пяти оценщиков (сейчас не менее двух оценщиков, и они могут работать по совместительству). То есть для всего малого бизнеса, особенно регионального, рынок оценки госимущества будет закрыт, что заставит оценочные компании активно «укрупняться».

● Введение обязательных требований к опыту оценщиков, которые будут осуществлять работы по оценке госимущества (определенное количество сделанных отчетов по конкретному направлению оценки, отсутствие в течение предшествующих трех лет серьезных мер дисциплинарного воздействия, а также решений судов о признании отчета или стоимости, указанной в нем, недостоверными).

● Введение возможности для заказчиков оценки устанавливать пределы ответственности по убыткам, подлежащим возмещению за счет имущественной ответственности юридического лица или оценщика, в размерах, кратных стоимости услуг по договору на проведение оценки (пятикратной в случае обязательной оценки или двукратной в остальных случаях).

● Закрепление возможности написания жалоб в СРО оценщиков всеми государственными и муниципальными органами без обоснования нарушения их прав.

Таким образом, вы можете видеть, что дальнейшее реформирование отрасли нацелено на удовлетворение интересов заказчиков отчетов об оценке, но никак не самих оценщиков. Открывается возможность оказания административного давления на оценщиков посредством написания необоснованных жалоб, в то же время право оценивать государственное и муниципальное имущество ставится в зависимость от мнения судебных экспертов, формирующегося в судебном процессе, к которому оценщик зачастую не привлекается даже в качестве третьего лица и не может защитить себя должным образом. Это очень опасная, противоречивая тенденция, поскольку оценщики и судебные эксперты действуют в совершенно разном правовом статусе, и к оценщикам предъявляется гораздо больше жестких обязательных требований, нежели к судебным экспертам. Однозначно — тут необходим комплексный межотраслевой подход, а также как минимум



введение трехлетнего переходного периода для оценщиков, многие из которых уже имеют вступившие в силу решения судов, а значит, уже не смогут проводить оценку госимущества.

Ужесточение требований к российским оценщикам разворачивается на фоне разработки не менее интересного пакета поправок к закону об оценке в части осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг Евразийского экономического союза (ЕАЭС), согласно которому будет создан единый рынок оценочных услуг стран — участниц ЕАЭС (Россия, Белоруссия, Армения, Казахстан, Кыргызстан). Несмотря на то что законопроект еще не принят, он вызывает в оценочном сообществе неоднозначную реакцию, поскольку имеет ряд внутренних системных противоречий. Началом функционирования единого рынка оценочных услуг регулятором обозначена дата — 1 января 2025 года. Согласно законопроекту, оценщик или оценочная компания из государства — члена ЕАЭС имеет право выхода на единый рынок услуг на основании полученного у себя на территории разрешения. При этом профессиональная квалификация оценщиком может быть получена в любом государстве — члене ЕАЭС и действовать на территории всего ЕАЭС без каких-либо дополнительных процедур признания. Планируется, что российский рынок оценки государственного и муниципального имущества для иностранных оценщиков будет закрыт. Создание единого рынка услуг по оценке, с одной стороны, безусловно, приведет к повышению конкуренции на рынке России за счет притока оценщиков из стран — членов ЕАЭС, а с другой стороны, к появлению новых возможностей для развития отечественных компаний на территории всего Евразийского экономического союза, а также к возможности закрыть свои кадровые задачи при помощи оценщиков из других стран.

На территории России контроль за деятельностью иностранных оценщиков будут осуществлять саморегулируемые организации оценщиков и Росреестр. СРО СФСО активно готовится к принятию данного законопроекта и приглашает иностранных коллег стать частью нашей дружной профессиональной команды.

Новые правила в оценке

— законодательство —

В настоящее время в основной нормативно-правовой акте (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), регулирующий рынок услуг по оценке, готовятся несколько пакетов поправок. Их принятие существенно изменит как текущую деятельность оценщиков и оценочных компаний, так и стратегию развития рынка оценочных услуг в Российской Федерации в целом. Как именно — рассказал соучредитель ЦНЭС, президент СРО РАО КИРИЛЛ КУЛАКОВ.

Первый пакет поправок содержится в законопроекте №633238-8, который уже принят Государственной думой РФ в первом чтении. В нем содержатся новые требования к оценщикам и оценочным фирмам в области оценки государственного имущества, а также принципы и параметры имущественной ответственности оценщиков при возмещении убытков заказчика. Помимо этого будет закреплено требование о наличии в штате оценочной компании не менее двух оценщиков, для которых данное место работы будет основным, и увеличение минимального размера страховой суммы для оценочных компаний с 5 млн до 10 млн руб.

Безусловно, государство как заказчик вправе устанавливать дополнительные требования при оценке своего имущества для получения качественной и своевременно оказанной услуги. Если акцент в отборе исполнителя на оценку госимущества будет не на снижение цены, а на квалификацию и опыт работы оценочных компаний и оценщиков, то никаких падений начальной цены на 50% и более не случится. Стоит добавить, что указанное ужесточение требований не является избыточным и практически не отразится на большинстве специализированных оценочных компаний, так как они уже давно соответствуют данным критериям.

Также стоит поддержать требование о том, что в штате оценочной компании по основному месту работы должно быть не менее двух профессиональных оценщиков. Оно вполне выполнимо даже для небольших региональных оценочных ком-



паний. Его соблюдение уберет с рынка недобросовестную конкуренцию и повысит ответственность организаций, поскольку сейчас сложилась практика, когда один оценщик работает в нескольких компаниях, каждая из которых вправе учитывать его для соответствия критерию наличия двух оценщиков в штате.

Что же касается новых требований об имущественной ответственности и возмещении убытков по всем без исключения проводимым оценкам, то здесь мнение оценочного сообщества скорее отрицательное. Этот вопрос уже неоднократно обсуждался, в том числе рассматривался на высшем судебном уровне, и президиум Высшего арбитражного суда (ВАС) в письме №92 от 30.05.2005 года высказал обоснованную позицию по данному вопросу. Президиум ВАС счел, что ответственность за проведенную оценку компания должна нести только в тех случаях, когда эта оценка носила обязательный характер (согласно ст. 8 135-ФЗ). Более того, у заказчика

должно быть обязательство о проведении сделки по рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке. Это очень важно, поскольку не всегда первое обязательство приводит ко второму. Условно говоря, оценщик определил стоимость пакета акций, но решение о его продаже принимает совет директоров или общее собрание акционеров. Мы считаем, что позиция ВАС РФ по ответственности только при наличии двух обязательств потенциального заказчика является вполне обоснованной даже с учетом накопившейся с того времени практики. Во всех остальных случаях оценка — это всего лишь консультационная услуга. Заказчик вправе сам принимать итоговое управленческое решение. К примеру, при рассмотрении вопроса о кредитовании оценщика залогом не является единственным параметром при принятии решения кредитной организацией. И делать оценщика ответственным за его, по сути, консультацию по этому вопросу, мягко говоря, неспра-

ведливо. К тому же это может привести к валу необоснованных претензий со стороны заказчиков, которые захотят возместить за счет оценщика убытки из-за своих непродуманных действий. Единственный положительный момент в этой части законопроекта — это введение потолка имущественной ответственности оценщиков по обязательным (пятикратная стоимость услуг по договору на проведение оценки, или 10 млн руб.) и иным (двукратная стоимость услуг, или 5 млн руб.) оценкам. Потому что сегодня ни одна страховка или компенсационный фонд СРО, не говоря уже про личное имущество оценщика, не покрывают всех профессиональных рисков оценщика. Максимальные суммы страховых даже у крупнейших оценочных компаний, как правило, не превышают 1–3 млрд руб. При этом даже одно большое здание в Москве может стоить в разы больше, не говоря уже о пакетах акций или имущественных комплексах крупнейших компаний. Поэтому введение разумного потолка ответственности — это правильный шаг, особенно в части обязательных государственных оценок.

Помимо указанного выше законопроекта Минэкономразвития России подготовило также поправки к 135-ФЗ, касающиеся создания и функционирования единого рынка услуг в рамках ЕАЭС. Законопроект разработан в рамках выполнения международных обязательств Российской Федерации о создании и функционировании единого рынка услуг в рамках ЕАЭС. Перечень таких услуг включает в том числе услуги по оценке имущества. На основании международных соглашений единый рынок услуг по оценке имущества должен функционировать с 1 января 2025 года. Предполагается, что свободная работа на рынке оценки даст возможность лучше определить стоимость активов и тем самым повысить их инвестиционную привлекательность. Таким образом, специалисты по оценке, к примеру, из Белоруссии или Казахстана смогут работать на российском рынке, а российские — на рынке стран, входящих в Евразийский экономический союз.

Однако активы на территории России значительно превышают количество, а зачастую и качество потенциальных объекты

оценки в странах ЕАЭС. Потому стирание профессиональных границ скорее представляет интерес для коллег из этих стран, а не для российских оценщиков.

Для работы на территории РФ специалистам из стран ЕАЭС не нужно будет подтверждать свою квалификацию в соответствии с требованиями российского законодательства. Это правило вызывает опасение у российского оценочного сообщества, которое видит в этом определенную дискриминацию. Российская оценочная отрасль формировалась на протяжении 30 лет, выработаны отраслевые стандарты, критерии ответственности, а также механизм проверки знаний и навыков. Было бы справедливо, чтобы оценщики из стран ЕАЭС сдавали для работы в России соответствующие квалификационные экзамены. На недавнем заседании Рабочей группы по регуляторной гильотине также были зафиксированы предложения в части закрытия рынка оценки государственных активов (в рамках 44-ФЗ) и активов компаний с государственным участием (в рамках 223-ФЗ) для оценщиков из стран ЕАЭС.

А каких же важных поправок к 135-ФЗ, о которых уже много лет твердит оценочное сообщество, мы пока так и не увидим? К сожалению, речь идет о так называемой передаче оценщиками каждые три года квалификационного экзамена. Только в 2024 году представители оценочного сообщества неоднократно выступали на самом высоком уровне (25.04.2024 года на совещании в Совете Федерации РФ, 22.05.2024 года — на круглом столе в Московской торгово-промышленной палате и т.д.) за отмену передачи квалификационного экзамена как инструмента прохождения аттестации оценщика раз в три года.

Оценочное сообщество предлагает внести следующие законодательные изменения касательно квалификационного экзамена оценщиков:

1. Оценщикам следует сдавать квалификационный экзамен один раз — для «входа в профессию».
2. Отменить требование о передаче квалификационного экзамена раз в три года.
3. При подтверждении непрерывности стажа в оценке и отсутствии серьезных дисциплинарных взы-



сканий со стороны СРО требование о передаче квалификационного экзамена следует заменить на повышение квалификации раз в три года на базе вузов и программ, согласованных регулятором оценочной деятельности.

4. Следует предусмотреть дистанционный формат сдачи квалификационного экзамена.

5. Необходимо ввести мораторий для отдельных категорий граждан (лица с ограниченными возможностями, длительная нетрудоспособность, декрет, участие в СВО и т.д.).

И в заключение я хотел бы в очередной раз сказать о том, что основная стратегическая задача в оценочной деятельности — это поднятие престижа и востребованности оценщика у потребителей его услуг, в том числе у государства. Это сложная, неоднозначная и продолжительная по времени задача. И решать ее должны не только сами оценщики. С учетом того, что в большинстве сфер экономики в РФ государство занимает доминирующую позицию как основной регулятор, участник или акционер, то оно должно быть заинтересовано в независимом контроле и рекомендациях относительно такого важнейшего параметра любых процессов, проектов и сделок, как стоимость. А для этого необходимо более конкретно и намного чаще отражать в нормативно-правовых актах всех уровней как обязательность проведения оценки, так и адекватные меры ответственности оценщика за ее результаты. Пока мы наблюдаем только последнее на фоне сокращения ареала обязательной востребованности услуг по оценке. Безусловно, это не должно быть единственным драйвером развития оценочной деятельности в РФ. Оценщики и сами должны постоянно эволюционировать и по качеству оказываемых услуг, и по их актуальности для решения конкретных текущих проблем потребителей. Но чтобы эта эволюция оценщиков не оставалась «вещью в себе», без государственной поддержки отрасли, особенно в текущих непростых условиях, не обойтись.

рейтинг оценщиков

Конструктивная среда

В нынешнем году отпраздновала 25-летие инвестиционно-консалтинговая Группа SRG. Свою деятельность группа развивает в четырех направлениях и в каждом из них сумела добиться профессиональных высот (по версии RAEX, входит в топ-3 российских компаний, оказывающих оценочные услуги, в топ-3 компаний, оказывающих услуги в области охраны и безопасности труда, в топ-5 крупных и динамично растущих финтех-компаний РФ). О том, какой путь пройден и какие задачи ставит перед собой Группа SRG в планах на будущее, рассказал ее управляющий партнер **Федор Спиридонов**.

— от первого лица —

Нынешний год для Группы SRG — юбилейный. Мы начинали свою деятельность в 1999 году с небольшой компании по оценке. За прошедшие четверть века нам удалось трансформироваться в крупную высокотехнологичную инвестиционно-консалтинговую группу, развивающую четыре независимых, органично дополняющих друг друга направления. Мы стремимся к тому, чтобы работа в каждом из них помогала улучшать жизнь людей. Так, деятельность команды SRG в сфере финансового аудита, анализ, консультационное сопровождение прозрачности крупных сделок с активами, а работа в сфере цифровых технологий обеспечивает легкость и простоту сделок с недвижимостью. Направление социальной устойчивости проявляет заботу о безопасности труда, а проектирование и строительство — о качестве жилой среды.

В основе корпоративной политики Группы SRG лежит понятие «конструктивная среда», которое подразумевает единство руководителей и линейных сотрудников, диктует отношения в коллективе, основанные на принципах уважения, честности и открытости. Этими же принципами мы руководствуемся в общении с партнерами и клиентами. Наша задача не просто достичь определенных финансовых показателей, но, как я уже сказал, сделать жизнь людей лучше — легче и проще.

Главным ресурсом группы, который позволил нам состояться и вырасти в крупную, многопрофильную группу, является наша команда специалистов — носителей уникальных профессиональных знаний. Мы придаем большое значение комплексной работе по улучшению корпоративной среды, создаем условия для развития сотрудников. Постоянно в коллектив вливаются новые люди, поскольку компания сегодня активно расширяется. Нам удается

привлекать лучших специалистов, несмотря на существующий дефицит кадров на рынке труда.

Другой важнейший актив группы — профессиональная репутация. Наши заказчики — признанные лидеры в своих отраслях, крупнейшие компании страны. В процессе работы с ними мы видим запрос на предоставление комплексных услуг высокого качества, что и стало точкой роста для всех наших направлений. Так, например, в сфере консалтинга мы предоставляем клиентам комплексную экспертизу, включающую финансовый аудит, анализ, консультационное и стратегическое планирование. Мы занимаемся оценкой недвижимости и бизнеса, оценкой при реализации проблемных активов банков, сделок M&A, реализации непрофильных активов. Также в сфере нашей деятельности входит мониторинг инвестиционных бюджетов, юридическая экспертиза при реструктуризации кредитных портфелей, комплексном развитии территорий, страховании. Консультанты SRG привлекаются для аудита бюджетов, которые ранее были связаны с зарубежными инвесторами, реинжиниринга технологий, пересмотра финансовых моделей проектов и условий финансирования. При реализации программ комплексного развития территорий в Москве и регионах наши специалисты просчитывают для инвесторов целесообразность вхождения в проект.

Нам самим также интересно проектирование и строительство, поэтому мы активно развиваем направление «инжиниринг». Накопленный опыт и экспертиза позволяют нам активно включаться в процесс по комплексному развитию территорий. Мы осуществляем анализ, планирование и проектирование объектов, ведем сопровождение строительства от получения всей необходимой документации до осуществления строительного контроля на площад-

ке с последующим вводом объекта в эксплуатацию и помощью в его реализации.

В планах группы — создание большого проектного бюро. Мы гордимся тем, что в компании трудятся лучшие специалисты-проектировщики. Наши заказчики — крупнейшие застройщики страны, для которых команда SRG проектирует в том числе и объекты социальной инфраструктуры. Несмотря на небольшой срок, чуть менее четырех лет, нашей работы в сфере инжиниринга, мы получаем положительную обратную связь от заказчиков.

Инвестиционные интересы Группы в настоящее время сосредоточены на девелопменте и проектах, связанных с продовольственным рынком. В фокусе нашего внимания Центральный федеральный округ и Алтай, что обусловлено большим опытом работы в этих регионах и пониманием приоритетов в их развитии. Мы взвешенно подходим к участию в инвестиционных проектах. Благодаря сильной аналитике и просчету возможных рисков рассчитываем на успешную реализацию запланированного.

Важное преимущество Группы SRG — нацеленность на цифровизацию. В консалтинге и оценке, основанных на анализе огромного количества данных, невозможно обойтись без современных решений, поэтому мы активно развиваем цифровые направления и создаем собственные IT-продукты для обеспечения рабочих целей нашей команды и задач компаний-партнеров. В рамках ускорения клиентского пути в ипотечном кредитовании при использовании искусственного интеллекта запущен совместный проект с ведущим российским банком. Цифровая разработка Группы SRG позволила сократить время одобрения кредита банком с нескольких часов до буквально десятков секунд.

Для сопровождения сделок с жилой недвижимостью нашими разра-

ботчиками создана платформа «Фабрика сделок» — цифровой агрегатор, который осуществляет модерацию процессов для быстрого клиентского пути при работе с объектами недвижимости. Платформа может реализовать бесшовное взаимодействие всех участников сделок: девелоперов, банков, страховщиков, риэлторов, покупателей.

Свой цифровой продукт есть и у другого нашего направления, которое занимается производственной безопасностью, культурой безопасности и социальной устойчивостью предприятий. Платформа ORIS построена по принципу ERP-систем и предназначена для максимальной автоматизации процессов мониторинга и управления человеческими ресурсами предприятия, цифровизации процессов охраны труда. Производственная безопасность является важным фактором для устойчивого развития бизнеса, а значит, наши услуги направлены на повышение эффективности компаний-заказчиков. Благодаря развитию культуры безопасности на предприятиях решаются такие задачи, как минимизация производственных травм и опасных ситуаций, улучшение условий труда, увеличение фонда рабочего времени, повышение производительности сотрудников и снижение операционных затрат.

Как у каждого состоявшегося, крупного бизнеса, у нас есть и социальные обязательства, которые мы видим в поддержке и развитии будущих поколений. Мы создали фонд «Алтай» для поддержки школьников Алтайского края. Идея фонда возникла из стремления поддержать ребят, которые, подобно мне в юности, хотят достичь результатов в изучении точных наук. Я сам окончил МГУ по специальности «прикладная математика», а первые шаги в изучении точных наук делал на физико-математическом отделении Бийского лицея. Прошло много



лет, но я по-прежнему поддерживаю связь со своими лицейскими преподавателями и благодарен им за полученные знания. В детстве очень важно находиться среди единомышленников, товарищей, разделяющих твои увлечения. Эта мысль легла в основу проекта поддержки детей, которые хотят добиться успехов в олимпиадах по физике и математике, поскольку я уверен: без развития фундаментальных наук будущее не построить. Так, при содействии преподавателей Бийского лицея появился проект «Олимпиадное движение. Физико-математическая школа». В начале 2023 года мы с коллегами из SRG решили увеличить охват участников и дать возможность раскрыть свой потенциал и другим школьникам края. Был организован турнир «Золотые умы Алтай», который объединил учащих-

ся 9–11-х классов из трех городов края: Бийска, Барнаула и Заринска. Для дальнейшего масштабирования турнира был основан фонд детского развития «Алтай», который стал организатором второго сезона «Золотых умов Алтай», объединивших более 1000 старшеклассников. К участию были привлечены известные математики и физики из Алтайского края и Москвы. В октябре стартует новый сезон турнира, он официально получил статус краевого. Расширяется и география мероприятия: в текущем году на турнир приглашены школьники из Республики Алтай и Чувашии.

Группа SRG растет и развивается, заботится о будущем. Уверен, у нас получится реализовать все задуманное. По крайней мере, наша команда приложит к этому максимум усилий.

рейтинг оценщиков

Оценочные группы: оценка бизнеса и ценных бумаг		
№	Группа компаний	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	Финансовые и бухгалтерские консультанты (ФБК)	624 308
2	«Технологии Доверия» (ТеДо)	544 211
3	SRG	287 935
4	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	252 231
5	«Пачоли»	223 385
6	«АЛЬТАУС Консалтинг»	201 145
7	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» («РО Групп»)	170 242
8	Консалтинговая Группа ЛАИР	161 468
9	«АБН-Консалт»	157 171
10	«Атлант Оценка»	122 340

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценочные группы: оценка недвижимого имущества		
№	Группа компаний	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	SRG	687 579
2	НКЦ «Эталон»	246 805
3	«Технологии Доверия» (ТеДо)	199 110
4	Центр независимой экспертизы собственности	151 383
5	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	143 425
6	РУКОН	132 707
7	Консалтинговая Группа ЛАИР	123 633
8	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ	117 488
9	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» («РО Групп»)	108 285
10	«Атлант Оценка»	103 800

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценочные группы: оценка оборудования и транспортных средств		
№	Группа компаний	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	Центр независимой экспертизы собственности	48 868
2	РУКОН	45 793
3	«Атлант Оценка»	34 030
4	НКЦ «Эталон»	27 770
5	«Пачоли»	20 265
6	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ	15 114
7	«Аудит-Безопасность»	12 288
8	Консалтинговая группа «Платинум»	11 670
9	«Русская Служба Оценки»	11 614
10	Группа компаний «МЕТРИКС»	11 447

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценочные группы: оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности		
№	Группа компаний	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	«АБН-Консалт»	61 340
2	«АЛЬТАУС Консалтинг»	50 547
3	«Пачоли»	49 137
4	Консалтинговая Группа ЛАИР	33 350
5	Центр независимой экспертизы собственности	27 410
6	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» («РО Групп»)	25 390
7	Swiss Appraisal	23 641
8	«Терра Докс Инвест»	12 409
9	«Валью АРКА консалтинг»	9 780
10	«2Б Диалог»	7 315

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценка бизнеса и ценных бумаг		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	«Технологии Доверия» — Консультирование»	542 123
2	«ФБК Консалтинг»	470 040
3	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	287 935
4	«Пачоли Консалтинг»	223 385
5	«Евроэксперт»	214 300
6	«Альтаус Консалтинг»	201 145
7	«НЭО Центр»	181 015
8	«Стремление»	170 181
9	«Российская оценка»	163 376
10	«Финансовые и бухгалтерские консультанты»	154 268
11	«ОКС ЛАБС»	127 005
12	«Эверест Консалтинг»	115 144
13	Центр оценки «Аверс»	100 953
14	Центр Оценки собственности	95 909
15	«АБН-Консалт»	85 435
16	«Русаудит»	85 026
17	«ЛАИР»	81 786
18	«ЛЛ-Консалт»	80 544
19	Институт проблем предпринимательства	79 283
20	«ВС-оценка»	76 600

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Переоценка основных средств, в том числе в целях МСФО		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	«Эверест Консалтинг»	112 055
2	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	64 147
3	«Русаудит»	48 290
4	«Сильвер Бридж Консалт» (СБК)	27 190
5	«Сарона Групп»	21 794
6	Центр независимой экспертизы собственности	15 271
7	Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	14 300
8	«Русская Служба Оценки»	12 257
9	Консалтинговая компания «2Б Диалог»	11 579
10	«Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	11 528
11	«АК «Деловой Профиль»	10 740
12	Оценочная компания «Априори»	10 483
13	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	9 844
14	«Аверта Групп»	8 471
15	«Комонвелс»	7 069
16	Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»	6 495
17	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	6 336
18	«Альтаус Консалтинг»	5 462
19	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	5 460
20	Центр экспертиз	5 410

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценка оборудования и транспортных средств		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	Единый Центр Оценки и Экспертизы (ЕЦОЭ)	60 522
2	РУКОН АФК («АФК-Аудит»)	35 958
3	Институт проблем предпринимательства	29 124
4	Центр независимой экспертизы собственности	26 720
5	«КонТраст»	24 598
6	Профессиональный центр оценки и экспертизы	20 840
7	«Пачоли Консалтинг»	20 265
8	«Русоценка»	16 800
9	«Интеллектуальные сервисы»	16 562
10	«ЦЕНТРОКОНСАЛТ»	14 542
11	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	14 108
12	«Независимая экспертная оценка ВЕГА»	13 898
13	«Прайс»	13 280
14	«Аверта Групп»	12 624
15	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	12 457
16	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	12 442
17	Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	12 021
18	«Городской центр оценки»	11 973
19	Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	11 750
20	Консалтинговая компания «Платинум»	11 670

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценка недвижимого имущества		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	Центр оценки «Аверс»	221 011
2	«Технологии Доверия» — Консультирование»	187 564
3	«Авангард Оценочная компания»	156 417
4	«НЭО Центр»	139 440
5	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	135 499
6	Центр независимой экспертизы собственности	133 234
7	«Евроэксперт»	131 200
8	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	116 702
9	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	113 966
10	«ЛАИР»	112 834
11	«Мобильный оценщик»	105 297
12	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	102 202
13	РУКОН АФК («АФК-Аудит»)	101 765
14	«Российская оценка»	85 215
15	«Интеллектуальные сервисы»	82 116
16	Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки	80 869
17	«КонТраст»	77 697
18	«Русоценка»	61 330
19	«Аверта Групп»	57 920
20	«Атлант Оценка»	56 820

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценка инвестиционных проектов		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	«Комонвелс»	221 254
2	Центр корпоративных решений	30 120
3	«Терра Докс Инвест»	22 600
4	Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	15 258
5	«АК Консалтинг Групп»	15 107
6	«ФТТ Групп»	14 274
7	«КОНТИ»	12 197
8	«Инвест Проект»	8 918
9	«Форпост Солохинс»	8 800
10	«АБН-Консалт»	7 462
11	«Атхилл»	7 112
12	Экспертное бюро оценки и консалтинга	6 884
13	«ЛЛ-Консалт»	5 880
14	Центр оценки «Петербургская недвижимость»	5 748
15	«Атлант Оценка»	5 180
16	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	5 020
17	Консалтинговая компания «2Б Диалог»	4 602
18	«Ровер ГРУПП»	4 438
19	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	3 439
20	«Интеллектуальные сервисы»	3 275

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. руб.)
1	Единый Центр Оценки и Экспертизы (ЕЦОЭ)	51 020
2	«Альтаус Консалтинг»	50 547
3	«Пачоли Консалтинг»	49 137
4	«Эверест Консалтинг»	47 095
5	«АБН-Консалт»	42 169
6	Городской центр оценки и консалтинга	33 675
7	Центр независимой экспертизы собственности	27 410
8	«Форпост Солохинс»	20 809
9	«ЛАИР»	20 548
10	«ФТТ Групп»	19 148
11	«Гемма Интернейшнл»	18 500
12	«Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	16 470
13	«Оценочная компания «Юрдис»	16 187
14	Институт проблем предпринимательства	16 180
15	«Инвест Проект»	14 902
16	Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	12 700
17	«Терра Докс Инвест»	12 409
18	«Валью АРКА консалтинг»	9 780
19	«Деловой Профиль»	9 218
20	«Сильвер Бридж Консалт» (СБК)	9 089

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

КАК МЫ СЧИТАЛИ

Очередной, 20-й по счету, выпуск рейтингов оценочных компаний рейтингового агентства RAEX (архив рейтингов доступен на сайте www.raex-rr.com) традиционно представлен двумя списками — крупнейшие по объему выручки оценочные организации и крупнейшие по объему выручки группы оценочных компаний.

В списке оценочных организаций каждый участник представлен одним юридическим лицом; в списке оценочных групп участниками являются группы зависимых лиц. Критерий ранжирования в списках — выручка, полученная от оценочной деятельности за 2023 год.

Одно из условий включения в рейтинги — это соответствие выручки участника показателям, отраженным в отчетности и в системах «СПАРК-Интерфакс» и «Ресурс БФО» (государственный информационный ресурс бухгалтерской отчетности), кроме случаев, если для подтверждения выручки предоставлена налоговая декларация.

В выпуске также представлены субрейтинги крупнейших оценочных организаций по направлениям оценочной деятельности. Участники ранжируются в таких списках по показателю выручки, полученной от услуг рассматриваемого направления оценки.

Подробная методика и принципы составления рейтингов оценочных компаний и групп доступны на сайте рейтингового агентства RAEX (www.raex-rr.com).

рейтинг оценщиков

Взгляд изнутри

Уже семь лет подряд ассоциация «Русское общество оценщиков» проводит всероссийский конкурс «Лидеры оценки». По традиции после подведения итогов конкурса его участники — ведущие компании российского рынка оценки — делятся своим мнением о положении дел в отрасли и обсуждают важные вопросы, касающиеся ее перспектив. Спикеры отметили, что в последние годы рынок оценочных услуг в нашей стране претерпевает серьезную трансформацию — рассказываем о ключевых его изменениях.

— конкурс —

Диверсификация услуг и новые направления

Сегодня один из важнейших вопросов на рынке оценки — развитие новых направлений, отвечающих потребностям клиентов, например, таких, как оценка в сфере IT, оценка центров обработки данных, быстрорастущих IT-компаний, а также нематериальных и цифровых активов. Хотя основной объем проектов по-прежнему связан с оценкой недвижимости и бизнеса, компании стремятся диверсифицировать деятельность, развивая новые направления. Изменяется и структура заказов. Если раньше большой процент дохода приходился на оценку в целях оспаривания кадастровой стоимости и оценку залогового имущества, то сейчас увеличивается доля работ по оценке бизнеса, нематериальных активов, оценке для целей бухгалтерского учета, в частности для ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, судебная экспертиза. Ольга Козырева, исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг», отмечает, что оценочные организации сталкиваются с тенденцией спада на различных направлениях. Банки начинают самостоятельно определять рыночную стоимость, оспаривание кадастровой стоимости теряет актуальность из-за приближения ее к рыночным значениям, а участие в конкурсах становится менее привлекательным из-за повышающихся к оценщикам требований, с одной стороны, и демпинга — с другой. Управляющий партнер консалтинговой компании «2Б Диалог» Борис Богоутинов отмечает диверсификацию портфеля компании, включая оценку IT-проектов и патентов, в том числе на программное обеспечение и инновационные лекарства. Также востребованы услуги по оценке для государственных нужд и работа с проблемными активами.

Кадровый голод

За последнее десятилетие контроль за деятельностью оценщиков значительно усилился. Государство регулярно вносит поправки в законодательство, ужесточая требования к оценке государственного имущества и увеличивая ответственность специалистов. Это приводит к уходу из отрасли квалифицированных кадров, которые опасаются рисков, связанных с новыми правилами. Молодые специалисты тоже боятся брать на себя ответственность, предпочитая более финансово выгодные профессии, что усугубляется высокими входными барьерами в виде квалификационных экзаменов и стагнацией тарифов на оценочные услуги. Начальник департамента оценки и финансов ООО «Инвест-аудит» Владимир Амелин считает, что одним из главных вызовов стал квалификационный экзамен, который, по его словам, вызывает у специалистов серьезный стресс: «Зачастую задачи экзамена больше направлены на запугивание, а не на проверку реальных знаний, что приводит к тому, что многие оценщики покидают профессию». Генеральный директор ООО «АКОМ» Зинаида Кузина говорит, что необходима популяризация профессии оценщика, стимулирование интереса молодежи к ней. Компания активно сотрудничает с профильными кафедрами вузов, приглашает на стажировку студентов, часть из которых остаются работать в оценочной и консалтинговой практиках.

Дефицит информации

Еще одна важная задача для отрасли — повышение грамотности потребителей услуг. «Несмотря на то что ст. 15.2 федерального закона „Об оценочной деятельности“ №135-ФЗ закреплена обязанность заказчика

предоставлять информацию, необходимую для оценки, далеко не всегда заказчики понимают, что от полученных исходных данных, их полноты и достоверности зависит качество работ и итоговый результат», — отмечает генеральный директор ООО «АФК-Аудит», партнер сети РУКОН Вера Констотова. В соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО) оценщики должны проводить проверку предоставляемой информации, но не всегда такая возможность у оценщика есть. Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций» Марина Макеева отмечает, что данные в публичном доступе не обладают полнотой, поэтому оценщик вынужден полагаться на точность и достоверность полученных от клиентов данных.

Автоматизация и цифровая безопасность

Немаловажным фактором в повышении качества, а значит для удовлетворенности клиентов являются повышение технологичности оценочных работ, цифровизация и автоматизация как самих расчетов, так и организационных процессов. Ольга Козырева подчеркивает, что будущее отрасли за теми компаниями, которые успешно внедряют IT-решения.

В ближайшие годы ожидается появление готовых автоматизированных платформ для оценки, что делает этот процесс более эффективным, качественным и конкурентоспособным. Но пока оценочные компании сталкиваются с недостатком готовых решений и высокой стоимостью их разработки, что замедляет процесс автоматизации услуг. В результате многие либо ограничены в возможностях, либо полностью обходятся без автоматизированных систем. Сейчас на рынке есть только программы для оценки стандартных объектов, таких как

жилая недвижимость и автотранспорт, но они не охватывают весь спектр оценочных услуг. Опрос показал, что многие оценочные компании имеют свои собственные разработки, которые сокращают время создания отчетов, минимизируют количество технических ошибок, но они не предлагают свои разработки рынку. В «2Б Диалог» активно внедряется автоматизация формирования отчетов, что экономит до 20% времени на их составление. Полная автоматизация еще требует доработки из-за специфики объектов, но частично уже сокращает рабочее время на проект до 30%. В условиях перехода на цифровые технологии безопасность данных становится приоритетом, и компания активно участвует в программах обмена персональными данными. В ООО «РостЭкспертОценка» отмечают, что инструменты, такие как MS Office и сервисы распознавания текста, уже используются в оценочной деятельности. Внедрение искусственного интеллекта обещает упростить описание объектов и написание отчетов, однако процесс затрудняет ограниченный доступ к передовым технологиям, таким как ChatGPT.

Основными трендами в оценочной деятельности становятся использование инструментов машинного обучения для подбора аналогов и поиска релевантных данных, а также инструментов для поиска и редактирования изображений, используемых в отчетах, говорит президент ГК «Аверс» Михаил Зельдин. Вера Констотова поделилась информацией о том, что в сети РУКОН уже используется программное обеспечение ТРЕНДМЕТ по аналитике рынка и оценке металлолома, которое полностью автоматизировало процесс, а также активно внедряется модуль сбора и анализа информации

Итоги общероссийского конкурса общественного признания Русского общества оценщиков «ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ – 2023»

Компании с численностью штатных оценщиков от 15 человек	
Лидер по оценке квартир в Москве и Московской области	ООО ЦНЭС
Лидер по оценке недвижимости в Москве	ООО «Центр оценки "Аверс"»
Профессионализм и опыт команды	ООО «АФК-Аудит»
Лидер по оценке бизнеса	ГК «Евроэксперт»
Лидер по участию в судебных экспертизах	ООО НКЦ «Эталон»
Лидер по оценке недвижимости в Московской области	ООО «ИНТЕЛЛЕКТ-ИНВЕСТСЕРВИС»
Лидер по оценке в банковской сфере	ПАО «СБЕРБАНК» (Управление оценки и залоговых операций)
Лидер по оценке недвижимости в ЦФО	ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Лидер по оценке для МСФО, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018	ООО «Русская Служба Оценки» (ООО РСО)
Лидер по оценке движимого имущества	ООО «ПЦФО-Орион»
Лидер по оценке прав требования по кредитным обязательствам	ООО «КК "2Б Диалог"»
Компании с численностью штатных оценщиков от 5 до 15 человек	
Вклад в развитие отрасли	ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»
Лидер по оценке недвижимости в СЗФО	ООО «Центр оценки ПН»
Профессионализм и опыт команды	АО «Эксперт-Оценка»
Лидер по оценке нематериальных активов	ООО «Оценочная компания "Юрдис"»
Лидер по оценке недвижимости в СФО	ООО «Сибирский оценщик»
Лидер по оценке недвижимости в ЮФО	ООО «Актив-Инвест»
Вклад в развитие отрасли	ООО «Ко-Инвест»
Лидер по оценке квартир в ЦФО	ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко»
Лидер по оценке недвижимости в ЦФО	ООО ТПК ПСВ
Лидер по оценке для МСФО, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018	ООО «РостЭкспертОценка»
Лидер по оценке движимого имущества	ООО «Инвест-аудит»
Лидер по оценке недвижимости в ПФО	ООО «Р-Консалтинг»
Лидер по участию в судебных экспертизах	ООО «АФК "Концепт"»
Лидер по оценке прав требования	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Айби – Консалт»
Компании с численностью штатных оценщиков до 5 человек	
Лидер по оценке недвижимости в ЦФО	ООО АКТ «ХАРС»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Бюро технической инвентаризации и оценки»
Профессионализм и опыт команды	ООО «АКОМ»
Лидер по оценке недвижимости в УФО	ООО «Оценочная компания Балчицкой С.Н.»
Лидер по оценке недвижимости в ЮФО	ООО «Консалтинговая фирма "Центр Аналитик"»
Лидер по участию в судебных экспертизах	ООО НКЦ «Бизнес Советник»
Лидер по оценке недвижимости в ДФО	ООО «Центр развития инвестиций»
Лидер по оценке недвижимости в СФО	ООО «Партнеры и консультанты»
Лидер по оценке недвижимости в СЗФО	ООО «Евро Аудит Групп»
Лидер по оценке недвижимости в ПФО	ООО «Центр оценки "Эдвайз"»
Лидер по оценке движимого имущества	ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

на рынке коммерческой недвижимости и анализа НЭИ геоинформационной системы ГИСАНДА.

Александр Иванов, управляющий партнер ООО «Русская оценка», рассказывает, что самый сложный аспект автоматизации — это сбор и обработка данных рынка. Если данные собраны в нужном формате, то автоматизировать их обработку и провести расчеты задача достаточно тривиальная. Известно, что в целом глобально сейчас накоплен огромный объем данных, и 90% всех ресурсов уходит на их подготовку и унификацию и только 10% на обработку, расчеты и выдачу результата в любом формате.

Несмотря на все сложности и вызовы, с которыми сталкиваются компании, большинство участников конкурса с оптимизмом смотрят в будущее и вносят свой вклад в развитие профессии.

● *Дополнительную информацию о конкурсе «Лидеры оценки» можно найти на сайте ассоциации «Русское общество оценщиков» <http://rso.org.ru/>. Там представлен полный рейтинг участников конкурса, который основывается на таких факторах, как выручка компании, время ее работы на рынке оценочных услуг, динамика развития, кадровый потенциал и опыт.*

Подготовила Кира Васильева

«Будущее рынка оценки зависит от благополучия экономики страны»

— экспертиза —

Президент ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) **ЮРИЙ КОЗЫРЬ** и члены совета этой организации **ДМИТРИЙ ЗАХМАТОВ** и **ДМИТРИЙ ХЛОПЦОВ** поделились мнением о конъюнктуре рынка оценки, его реформе и способах привлечения в оценку новых квалифицированных специалистов.

— Помогла ли начавшаяся в прошлом году реформа оценочной отрасли убрать с рынка некавалифицированных демпингующих игроков?

ЮРИЙ КОЗЫРЬ:

— Я полагаю, что речь идет об изменениях в ФЗ-135 в части ужесточения ответственности оценщиков и требований к оценочным компаниям. Данные поправки в закон еще не вступили в силу и находятся на рассмотрении в Государственной думе РФ. Касательно демпингующих игроков можно сказать следующее: с одной стороны, государство с помощью ФЗ-44 о госзакупках внедрило систему аукционных торгов при осуществлении государственных закупок товаров и услуг, и при этом доля государства в экономике России достигла 70%. Получается, что государство само подталкивает участников рынка к демпингу, поскольку в большинстве конкурсов на оказание услуг параметр «цена предложения услуг» является если не единственным, то главным фактором при выборе оценщика. С другой стороны, некавалифицированных демпингующих игроков (оценочные компании) убрать с рынка довольно проблематично. Главная причина — в отсутствии какого-либо контроля за их деятельностью как со стороны государства, так и со стороны СРОО (они не являются членами СРОО, и все попытки оценочного сообщества изменить в эту сторону 135-ФЗ ни к чему не привели). Получается, что 135-ФЗ предъявляет ряд требований к оценочным компаниям (наличие оценщиков в штате, обязательное страхование деятельности и т. д.), а наказание за неисполнение требований закона полностью отсутствует, и начавшаяся реформа отрасли, к сожалению, в этой части ничего не меняет.



Юрий Козырь



Дмитрий Захматов



Дмитрий Хлопцов

оценщиков, так как именно они будут вынуждены постоянно пополнять компенсационный фонд, из которого вместо страховых компаний будут производиться выплаты пострадавшим.

— **За счет чего живет сегодня оценочный рынок России? Какие виды услуг наиболее востребованы у заказчиков оценки?**

— Наиболее востребованными являются оценка недвижимости для целей получения кредитов под залог имущества. На нее приходится порядка 97% всех заказов по оценке. Также часто встречающимися заказами являются оценка для целей внесения денежных вкладов в уставные капиталы компаний и оценка рыночной величины арендной платы. Часто встречающимися сопутствующими заказами являются заказы на оценку убытков или ущербов в результате чьих-либо правонарушений.

Нельзя не отметить, что вследствие довольно сильного законодательного и нормативного регулирования профессии оценщики стали оказывать все больше услуг в сфере оценочного экспертного консалтинга, без выдачи отчетов. Растет количество заказов арбитражных управляющих на предварительный анализ и оценку стоимости имущества банкротов — как юридических, так и физических лиц. Высококвалифицированные специалисты в сфере оценки стали очень востребованы судебными органами России в качестве экспертов по вопросам определения стоимости. Неожиданно остро всплыла на поверхность про-

блемы оценки имущества при заключении брачных контрактов и разводе супругов. Довольно интересная ситуация и с оценкой нематериальных активов. Если ранее это были единичные работы, то теперь оценка товарных знаков, патентов на изобретения и других объектов интеллектуальной собственности занимает все больший объем услуг, в том числе при вносе в уставный капитал новых организаций.

— **Какие сегменты рынка будут расти в ближайшем будущем, а какие, напротив, стагнировать и почему?**

— Будущее рынка оценки зависит прежде всего от благополучия экономики страны в целом. Если наша экономика будет свободной, рыночной и развиваться успешно, за развитие рынка профессиональной оценки можно не беспокоиться. Напротив, при выборе административной командной модели развития экономики рынок оценки будет стагнировать или вообще может умереть. Другим важным фактором развития оценки является развитие информационно-аналитических технологий. Это развитие оказывает разнонаправленное влияние на деятельность оценщиков. С одной стороны, современный софт уже привел к удешевлению отчетов для оценки типовых квартир, сократив тем самым количество оценщиков, занятых в этой сфере. С другой — появились информационно-аналитические системы, позволяющие осуществлять быстрый и качественный выбор аналогов для оцениваемого объекта, осуществлять фильтрацию по выбран-

ными характеристиками и параметрами, производить статистические оценки и даже формировать отдельные подразделы отчетов об оценке. В настоящее время в ассоциации «Русское общество оценщиков» начал работу аналитический центр, задачами которого является обеспечение оценщикам доступа к качественно-количественному контенту в части анализа рынка и его ценообразующих факторов.

— **В апреле 2022 года Минэкономразвития приняло новые стандарты оценки. На ваш взгляд, они как-то повлияли на рынок оценщиков?**

ДМИТРИЙ ЗАХМАТОВ:

— Новые стандарты оценки не оказали существенного влияния ни на рынок оценщиков, ни на улучшение качества отчетов об оценке. Оценщики вынуждены были адаптироваться к новым требованиям законодателя, попытаться их понять, внести изменения в наработанные шаблоны отчетов об оценке и договоров о ее проведении. Нельзя сказать, что применение новых стандартов проходит гладко, поскольку ряд требований вызывал и вызывает вопросы, на которые пока нет однозначных ответов. При этом за несоблюдение тех или иных требований стандарты оценщик может быть привлечен к ответственности, поэтому для работы нужны именно четкие и понятные инструменты, применение которых позволит подготовить качественный отчет об оценке, а еще важнее — установить критерии проверки достоверности подготовленного отчета. Обращу также внимание на то, что отечественные стандарты оценки являются обязательными к применению, в отличие от международных стандартов оценки, по большей части носящих рекомендательный характер.

Ранее действовавшие федеральные стандарты тоже небезупречны, но они прошли многолетнюю апробацию, выявление проблемных областей, причем и в судебных процессах. Более разумно было бы направлять усилия на обновление действующих стандартов, а не на утверждение с чистого листа новых, которые также будут проверяться практикой, при этом неизбежно оспариваться сделки, возникать конфликты.

— **Как обстоят дела на рынке оценки с появлением новых специалистов?**

Подготовила Кира Васильева