



Р

Тематические страницы газеты **Коммерсантъ**

Рейтинг оценщиков

Четверг 31 августа 2023 №160 (7605 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Как правильно вести оценочный бизнес

16 Как оценочной компании оставаться конкурентоспособной

18 Ассоциация РОО определила лучшие компании в отрасли

С оптимизмом к переменам

Российские оценщики смотрят в будущее с надеждой на лучшее: начавшаяся реформа отрасли должна убрать с рынка неквалифицированных демпингующих игроков, заработавшие в этом году стандарты оценки расставили точки над *i* во многих вопросах, заказчики все больше внимания уделяют качеству оценки.

— рынок — Оценщики попали под реформу

По мнению большинства опрошенных участников оценочного рынка, одним из важнейших событий за последний год является появление в мае 2023 года законопроекта, вносящего поправки в закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Подготовлен документ Министерством экономического развития, его цель — реформа отрасли. Все эксперты называют появление документа важным для оценки событий, однако мнения о нем у участников рынка разделились.

Так, согласно проекту, оценщики госимущества должны иметь минимум пять оценщиков в штате (двое из которых должны провести минимум десять оценок имущества и три — бизнеса). Опыт работы оценочной компании на рынке должен составлять пять лет минимум. Кроме того, за последние три года не должно быть судебных решений о признании отчетов об оценке недействительными, а сами оценщики не должны привлекаться к дисциплинарной ответственности.

Многие одобрили данные поправки. По мнению руководителя группы оценки бизнеса и активов компании Керт Василия Савина, при оценке госимущества, которая, как правило, относится к обязательным случаям оценки, квалификация

оценщиков и требования к их опыту особенно важны. Начальник отдела оценки аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza Павел Михалев предупреждает, что повышение качества оценочных услуг должно привести к росту их стоимости.

При этом некоторые участники рынка считают регулирование чрезмерным. «Закреплять требование по стажу и опыту работы оценщиков и оценочных компаний в законе, на мой взгляд, избыточно, — поясняет соучредитель ЦНЭС Кирилл Кулаков. — Это может привести к сокращению конкуренции, особенно при проведении конкурсов в регионах». При этом требования закона об оценочной деятельности о двух оценщиках в штате в действующей редакции вполне выполнимы даже для небольших региональных оценочных компаний, считает господин Кулаков.

По мнению партнера департамента финансового консультирования компании ДРТ Антона Шульги, желательнее учитывать не только опыт оценочных компаний, но и опыт лицензированных оценщиков, которые смогут принимать участие в проекте и потом подписывать отчет. По словам эксперта, есть риск, что в проектах госоценки будут участвовать новые сотрудники компаний без опыта работы, не имеющие отношения к прошлым проектам.

Еще одна новация — ужесточение ответственности оценщиков за некачественную оценку. Предельный раз-



мер убытка будет нужно прописывать в договоре, его размер может быть до пятикратной стоимости услуг или 10 млн руб. при обязательной оценке либо до двукратной стоимости услуг или 5 млн руб. в прочих случаях. Также предлагается удвоить минимальный размер ответственности специалиста — с 5 млн до 10 млн руб.

Участники рынка весьма скептически отнеслись к данным нововведениям. В текущей редакции законопроекта можно сразу забыть про независимость оценщика, поскольку заказчик в любой момент и в одном порядке может привлечь оценщика к ответственности.

Директор по стоимостному консультированию аудиторско-консалтинговой группы «Юникон» Владимир Коломиец отмечает, что текущая редакция документа, по сути, предусматривает возмещение убытков заказчику не за счет оценочной организации, а за счет ее сотрудников-оценщиков. «Поэтому важно правильно определить критерии некачественной оценки и процедуры подтверждения реальных убытков, которые она может за собой повлечь, — дополняет директор по оценке аудиторско-консалтинговой компании «Мариллион» Александр Вопилов. — При этом ответ-

ственность должна усиливаться именно для юридических лиц — оценочных компаний, поскольку уже в настоящее время оценщики несут имущественную ответственность».

Закон предусматривает ответственность для оценщика даже в случае, когда оценка не носила обязательного характера, а это противоречит сложившейся сейчас судебной практике. Кирилл Кулаков напомнил, что вопрос ответственности оценщика уже выносился на рассмотрение президиума Верховного суда РФ и суд решил, что за проведенную некачественную работу компания должна отвечать лишь тогда, когда оценка носила обязательный характер и у заказчика имелось обязательство о проведении сделки по рыноч-

ной стоимости. Во всех остальных случаях оценка — это лишь консультационная услуга, и заказчик вправе принимать свое управленческое решение, отмечает он.

Однако решение о введении поправки Кулаков, — это положительный момент законопроекта. «Сегодня ни одна страховка, не говоря уже про личное имущество оценщика, не покрывает всех профессиональных рисков оценщика. Потолок страховой суммы даже у крупнейших оценочных компаний — 1–2 млрд руб. При этом даже одно большое здание в Москве может стоить в разы больше, не говоря уже о пакетах акций крупных компаний, — разъясняет он.

Лучше меньше, да лучше

Важный тренд последнего года — укрупнение оценочных компаний. По словам партнера аудиторско-консалтинговой группы ФБК Игоря Чуркина, тренд на укрупнение был и до появления поправок в профильный закон. Законопроект же может стать катализатором этого процесса. Эксперт добавил: запрос на качество услуг оценщиков растет, при этом заказчики ожидают высокой скорости оказания услуг — качественно и быстро работать могут позволить себе лишь крупные игроки, консолидация рынка неизбежна, хотя небольшие оценочные компании, работающие с региональными активами, должны остаться.

Очистить ряды от недобросовестных демпингующих игроков помогло бы увеличение порога входа оценочных компаний в оценочную деятельность, например повысив обязательные требования для оценщиков, считает Максим Скатов. Также, по словам эксперта, необходимо требование, чтобы глава оценочной компании сам был оценщиком.

Ранжирг крупнейших оценочных организаций по итогам 2022 года

Место по итогам 2022 года	Место по итогам 2021 года	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности за 2021 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)
1	1	«Б1-Консалт»	Москва	1421235	1197977	18,6
2	2	«Кэлп»	Москва	1018133	944798	7,8
3	3	«Технологии Доверия - Консультирование»	Москва	715155	745903	-4,1
4	4	«ЭсАрджи-Консалтинг»	Москва	441416	327636	34,7
5	—	«ФБК Консалтинг»	Москва	370820	н.д.	н.д.
6	5	Юникон	Москва	325037	291387	11,5
7	6	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	304804	290726	4,8
8	10	«Пачоли Консалтинг»	Москва	262087	222984	17,5
9	9	«Эверест Консалтинг»	Москва	254000	262833	-3,4
10	13	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	Москва	236514	170789	38,5
11	19	«Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	226952	125924	80,2
12	8	«Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	216215	269742	-19,8
13	7	«НЭО Центр»	Москва	214651	279138	-23,1
14	15	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	Москва	193396	163480	18,3
15	11	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	191292	176504	8,4
16	12	«ЛАИР»	Санкт-Петербург	189322	172723	9,6
17	14	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	Санкт-Петербург	173235	168591	2,8
18	22	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПР РФ	Москва	152539	124044	23,0
19	—	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	Санкт-Петербург	150472	117748	27,8
20	81	«ОКС ЛАБС»	Москва	149801	27667	441,4
21	16	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	136406	128056	6,5
22	20	«Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)	Москва	130031	125675	3,5
23	40	«Агентство «Руспромоценка»	Москва	127438	56018	127,5
24	23	«Русаудит»	Москва	124100	111000	11,8
25	21	«СТРЕМЛЕНИЕ»	Москва	119244	124406	-4,1
26	30	«ЛЛ-Консалт»	Москва	111972	83909	33,4
27	39	«Центр Оценки собственности»	Москва	109235	57481	90,0
28	—	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	108963	87969	23,9
29	32	«Оценочная компания «Юрдис»	Москва	107845	72895	47,9
30	26	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	105146	95260	10,4
31	28	«Привольский Центр Финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	104945	88161	19,0
32	18	«АБН-Консалт»	Москва	100884	126109	-20,0
33	25	«ИНТЕЛЛЕКТИВНЕСТСЕРВИС»	Люберцы (МО)	99539	100535	-1,0
34	29	«Инвест Проект»	Москва	92347	85884	7,5
35	27	«Единый Центр Оценки и Экспертизы»	Москва	90218	90022	0,2
36	31	«Русская Служба Оценки»	Москва	89530	77959	14,8
37	17	«Атлант Оценка»	Москва	75536	126928	-40,5
38	41	«Русоценка»	Москва	70628	52822	33,7
39	47	«КонТраст»	Казань	70051	49931	40,3
40	34	«АВЕРТА ГРУПП»	Москва	68535	69925	-2,0
41	64	«Профессиональная Группа Оценки»	Москва	57560	36680	56,9
42	43	«Центр независимой оценки «Эксперт»	Казань	56085	52030	7,8
43	36	«Профессиональный центр оценки и экспертиз»	Москва	55845	62380	-10,5
44	38	«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»	Москва	55792	57600	-3,1
45	44	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	51453	51342	0,2
46	52	«Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	Москва	50017	43571	14,8
47	46	«2К-Оценка активов»	Москва	49983	49945	0,1
48	65	«Амилл»	Москва	48933	36621	33,6
49	49	«Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»	Санкт-Петербург	48450	48070	0,8
50	—	«Свицс Апрайзаал Раша энд СиАйЭс»	Москва	45825	51579	-11,2
51	97	ФЭО	Москва	43637	17593	148,0
52	45	«ОЗФ ГРУПП»	Москва	42768	50501	-15,3
53	87	«Консалтинговая компания «2Б Диалог»	Москва	42664	24140	76,7
54	33	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	Москва	42387	17969	-41,1
55	50	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	41535	46453	-10,6
56	77	«Южный Региональный Центр Оценки - БЕАКОН»	Ростов-на-Дону	41115	30212	36,1
57	55	«Городской центр оценки»	Санкт-Петербург	40995	42456	-3,4
58	74	«ВС-Оценка»	Москва	39584	30597	29,4
59	—	«Оценочная фирма «Спектр»	Волгоград	39419	165675	-76,2
60	60	«Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	39197	39622	-1,1

Место по итогам 2022 года	Место по итогам 2021 года	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности за 2021 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)
61	61	«Аудит-безопасность»	Уфа	37212	39611	-4,6
62	79	«ЦЕНТРОКОНСАЛТ»	Москва	35400	29046	21,9
63	70	«Городской центр оценки и консалтинга»	Москва	35103	31780	10,5
64	42	«МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»	Москва	34133	52400	-34,9
65	62	«Норматив»	Москва	32661	29330	11,4
66	—	«Эксперт-Оценка»	Уфа	32637	26489	23,2
67	72	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	31655	31534	2,0
68	80	«ФТТ ГРУПП»	Москва	32136	27808	15,6
69	85	«Независимая экспертная оценка Вега»	Москва	30955	21475	44,1
70	75	«Центр развития деловой оценки»	Владивосток	30549	30436	0,4
71	86	«Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБКИС)	Москва	30323	25610	18,4
72	78	«Центр корпоративных решений»	Москва	30116	29078	3,6
73	68	«Многопрофильный деловой центр»	Ульяновск	30045	33414	-10,1
74	—	«Институт финансового развития бизнеса»	Москва	28877	13136	119,8
75	71	«Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	28153	31551	-10,8
76	94	«Роосконсалтрп»	Москва	27173	19324	40,6
77	73	«Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	Казань	27094	30812	-12,1
78	96	«Прайс»	Нефтеюганск	26680	17907	49,0
79	—	«Агентство Оценки»	Барнаул	26551	17790	49,2
80	82	«КО-ИНВЕСТ»	Москва	26302	26989	-2,5
81	66	«РентКонтракт»	Москва	26273	36054	-27,1
82	63	«АйБи-Консалт»	Москва	26032	36691	-29,1
83	53	«ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»	Санкт-Петербург	24402	43446	-43,8
84	84	«Актив-Инвест»	Краснодар	24082	26503	-9,1
85	—	«Южная оценочная компания «Эксперт»	Краснодар	23981	30521	-21,4
86	69	«Ассоциация АПКО»	Тюмень	23649	32010	-26,1
87	104	«Многофункциональный консультационный центр «Барс-Консалтинг»	Казань	23620	14106	67,4
88	92	«Сильвер Бридж Консалт»	Санкт-Петербург	23352	20750	12,5
89	103	«Гемма Интернейшнл»	Санкт-Петербург	22716	13743	65,3
90	89	«Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»	Москва	20752	22825	-9,1
91	—	«Вольво АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	20425	17473	16,9
92	—	«Фортпост Солохи»	Москва	20299	11046	83,8
93	91	«Центр экспертиз» (АКГ «Интерэкспертиза»)	Москва	20044	20991	-4,5
94	88	«АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	18258	23066	-20,8
95	93	«Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	17955	19695	-8,8
96	100	«Экспал Партнерс»	Москва	17938	16784	6,9
97	102	«Региональное управление оценки»	Санкт-Петербург	17421	16284	7,0
98	105	«Новосибирская оценочная компания»	Новосибирск	17395	13653	27,4
99	98	«Сарона Групп»	Челябинск	16926	17304	-2,2
100	95	«Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»	Москва	16241	18902	-14,1
101	—	«Центр экспертиз, оценки и правового консультирования «СУДЭЛЬ»	Москва	16185	2949	448,8
102	67	НКФ	Казань	16125	34596	-53,4
103	107	«ГРИНЭКСПЕРТИЗА»	Москва	15386	12653	21,6
104	—	«Новая Оценочная Компания»	Санкт-Петербург	14561	12521	16,3
105	—	«Компания «Оценочный стандарт»	Нижний Новгород	14443	13192	9,5
106	101	«Экспертное бюро оценки и консалтинга»	Ростов-на-Дону	14440	17679	-18,3
107	108	«Аудиторско-консалтинговая фирма «Терза»	Грозный	10552	11403	-7,5
108	—	«АК Консалтинг групп»	Москва	10023	2498	301,3
109	—	«ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА»	Москва	8062	1070	653,5
110	109	«Блейз Консалтинг»	Москва	7382	8350	-11,6
111	—	«Независимость»	Ульяновск	7174	7085	1,3
112	—	«Оценка. Консалтинг. Аудит.»	Ижевск	7138	7586	-5,9
113	—	«Рестр-Консалтинг»	Москва	6199	5026	23,3
114	—	«СО-Эксперт»	Тамбов	5347	6271	-14,7
115	110	«ПЕРВАЯ МОСКОВСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»	Москва	3788	4064	-6,8
116	111	«АГ «Золотой стандарт»	Москва	2993	3210	-6,8
117	112	«Национальное экспертное бюро»	Москва	2653	3179	-16,5

*Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия рейтинга и его методика доступны на сайте www.raex-гг.com.

рейтинг оценщиков



«Залог развития — в улучшении компетенций»

Как компании занять достойное место на российском рынке оценки и наращивать обороты, как привлекать квалифицированных оценщиков в свою команду и кто сегодня является основным потребителем оценочных услуг, рассказал управляющий партнер группы компаний SRG

Федор Спиридонов.

— мнение —

— Как вы оцениваете 2022-й и текущий годы с точки зрения изменений в сфере оценочной деятельности?

— Уже долгое время рынок оценки находится в статичном состоянии. В целом его объемы не увеличиваются, при этом крупные игроки все равно наращивают обороты, поскольку в этой отрасли большое значение имеют репутация и публичность. SRG на рынке уже около 25 лет. За это время налажены доверительные взаимоотношения с лидерами из различных областей экономики, выстроена четкая корпоративная политика, наработана масштабная информационная база. Все это позволило нам занять достойное место на рынке оценочной деятельности и удерживать свои позиции, несмотря ни на что.

— Что вы считаете наиболее важным в развитии вашей группы в 2022 году?

— Прошлый год был посвящен наращиванию объемов экспертизы во всех направлениях нашей деятельности. В ипотечном сегменте мы располагаем собственной аналитической базой, упакованной в удобное автоматизированное решение на базе искусственного интеллекта. Оно позволяет проводить оценку и верификацию стоимости жилой недвижимости в рамках ипотечной сделки во всех регионах нашей страны. Данное решение использует большинство ведущих банков. Кроме того, мы участвуем в продаже жилья, развиваем риэлторскую функцию. Обладая актуальной информацией о сделках, трудностях, ликвидности, мы являемся экспертами на этом рынке.

В корпоративном сегменте SRG располагает большой практикой,

которая складывается из работы самостоятельных подразделений по оценке недвижимости, бизнеса и оборудования. Особую роль в компании играют эксперты в строительной отрасли, причем своя команда создана по каждому профилю: проектирование, строительная экспертиза на площадке. За счет большого объема знаковых проектов мы формируем уникальную экспертизу, которой нет ни у кого на рынке.

Залог нашего развития — в улучшении компетенций в каждом из направлений, пополнении базы знаний, создании и поддержке команд. Мы не только привлекаем квалифицированные кадры с рынка, но и выращиваем первоклассных специалистов в компании.

Благодаря всему этому с нами работают компании-лидеры из различных сфер. В ипотечном сегменте это ключевые банки, в корпоративном — крупнейшие предприятия из строительной, инфраструктурной, агропромышленной, металлургической, машиностроительной, топливно-энергетической и других отраслей.

— Как вы привлекаете квалифицированных оценщиков?

— В нашей компании действует правило непрерывного развития и обучения сотрудников, в том числе специалистов по оценке. Поскольку мы делаем ставку на квалификацию, SRG по праву входит в число лучших работодателей в наших сферах деятельности. Люди хотят у нас работать, поскольку в компании есть все необходимое для комфортного выполнения ежедневных задач и карьерного роста. Это программа адаптации новых сотрудников, наставничество, система грейдов, социальные гарантии, ДМС.



ФОТО: АЛЕКСАНДР СТЕПАНОВ

Также мы активно работаем над «Конструктивной средой» — нашей корпоративной культурой. Об этом я написал книгу, которую мы рекомендуем прочитать всем кандидатам и приходимщим сотрудникам нашей группы. Конструктивная среда является ориентиром для внутренних и внешних коммуникаций, сигналом для подходящих и фильтром для неподходящих людей. Результат такого подхода — сильный, профессиональный коллектив с четким пониманием целей и своей функции в компании.

В оценочном бизнесе очень важны непредвзятость и ответствен-

ность. Эти качества становятся все более значимыми и на рынке труда. Развитие ответственности сотрудников является частью нашей «Конструктивной среды», и компания должна показывать пример — в частности, в нашем случае это проявляется как корпоративная социальная ответственность через благотворительные проекты.

Мы считаем, что можем делать посильный вклад в развитие нового поколения и кадрового потенциала нашей страны, поэтому оказываем поддержку школьникам Алтайского края. При поддержке администрации края и министерства образо-

вания SRG проводит физико-математические турниры для старшеклассников, в рамках которых они могут проявить способности к точным наукам. Вовлечение детей в изучение точных наук, на мой взгляд, важный вклад в развитие нашей страны. В этом году мы планируем охватить более 1 тыс. старшеклассников Алтайского края.

— Поменялись ли потребности заказчиков по сравнению с прошлыми годами и в чем это выражается? Для каких целей оценка сегодня востребована или даже обязательна?

— Основные потребители услуг по оценке — государство и корпорации с государственным участием. Кроме того, уходят зарубежные компании сформировали спрос на оценку для правительственной комиссии, которая согласовывает сделки по купле-продаже долей предприятий с иностранными инвестициями. Безусловно, это дополнительный объем, но он носит временный характер. Думаю, в конце 2024 года данный сегмент исчерпает себя.

Есть федеральный закон «Об оценочной деятельности», который регламентирует случаи, в которых проведение оценки обязательно, они ограничены и количество их не изменилось. В основном это государственные и публичные нужды.

— Насколько активно участвует ваша компания в сопровождении сделок слияний и поглощений?

— Наша компания активно работает со сделками слияний и поглощений. Здесь мы выступаем больше в качестве консультанта, нежели оценщика. Эксперты SRG структурируют сделки и комплексно подходят к их сопровождению. Наши клиентами в сегменте M&A являются крупнейшие игроки из различных отраслей: их, как правило, интересует целый комплекс мероприятий, в котором оценка — лишь составная часть.

Наша цель — сделать рынок слияний и поглощений более прозрачным, тем самым со своей стороны внося лепту в экономическое развитие страны. Ведь важным условием экономического развития является повышение прозрачности всех ме-

ханизмов, в том числе и важного сегмента экономики — рынка слияний и поглощений.

— Что необходимо делать компаниям, чтобы удержать позиции на этом рынке профессиональных услуг?

— На мой взгляд, чтобы сохранить позиции в оценке, необходимо понимать потребности рынка и оперативно на них реагировать.

В сегменте ипотечного кредитования мы поставили для себя комплексную задачу и взяли курс на создание удобных современных решений, в частности позволяющих людям изменить их жилищные условия к лучшему.

В свое время, придя на рынок оценки, мы усовершенствовали стандарты получения ипотечных кредитов в части сроков, качества и сервиса по определению стоимости жилья — они стали принципиально другими по сравнению с тем, что было раньше. Мы стандартизировали продукт оценки таким образом, что он стал действительно сервисным и удобным.

Теперь мы вышли за рамки оценки и в части ипотеки предлагаем не только оценку, но и весь бэк-офис сделки: сопровождение под ключ, регистрацию, онлайн-страхование. Более того, у нас есть риэлторские услуги. Все это направлено на удобство людей, чтобы они могли оформить ипотеку, не выходя из дома или офиса.

Наша экспертиза в стоимости — важный момент, потому что мы делаем рынок жилья прозрачным, помогаем банкам привлечь заемщиков, а людям — не ошибиться со стоимостью и иметь реальное представление о предстоящей покупке.

В корпоративном сегменте, являясь лидерами оценочной деятельности, мы комплексно смотрим на сделки, стараясь участвовать в них как консультанты с широким набором квалификаций: от стоимостной экспертизы до полного сопровождения инвестиционной фазы проекта. Положительная репутация, уникальный опыт и заслуженное доверие со стороны лидеров различных отраслей нам в этом сильно помогают.

Сергей Петров

С оптимизмом к переменам

— рынок —

По словам господина Михалева, процесс повышения требований к оценщикам уже начался и без принятия законопроекта. «Мы видим ужесточение отсекающих критериев по тендерам, в связи с чем многие компании лишаются заказов, а также повышаются требования к аккредитации оценочных компаний», — говорит господин Михалев. — Минфин также существенно ограничил перечень оценщиков, допущенных к работе с иностранными активами из недружественных стран».

Год по новым стандартам

В апреле прошлого года Минэкономразвития приняло новые стандарты оценки. Принятые в апреле 2022 года общие федеральные стандарты оценки являются результатом дальнейшего сближения российских и международных стандартов оценки, отмечает Владимир Коломиец.

Эксперты указали, что новые стандарты повысили прозрачность и детализировали процесс оценки уже на этапе заключения договора с заказчиком. «В качестве целей оценки теперь нельзя использовать размытую формулировку «для принятия управленческих решений», вместо это требуется конкретизировать задачи», — отмечает Павел Михалев. — Это позволяет оценщикам понимать реальную цель оценки, применять наиболее оптимальные подходы и взвешивать все риски». В некоторых случаях работы по оценке становится проще согласовывать с заказчиком, добавляет Антон Шульга. Владимир Коломиец назвал важным уточнение многих терминов с учетом практического применения ранее действовавших стандартов. «Важны пояснения к понятиям инвестиционной стоимости, равновесной стоимости, а также уточнения в части определения рыночной стоимости», — поясняет руководитель отдела по оказанию услуг по оценке, моделированию и экономическому анализу Б1 Мария Лафер.

Есть и те, кто со скепсисом относится к новым стандартам. «Ими был введен ряд неоднозначно трактуемых и трудно применимых терминов, например „уровни сущности“, „предпосылки стоимо-

Ранжирование крупнейших оценочных групп по итогам 2022 года						
Место по итогам 2022 года	Место по итогам 2021 года	Группа компаний*	Местоположение центрального офиса	Суммарная выручка от оценочной деятельности по группе за 2022 год (тыс. руб.)	Суммарная выручка от оценочной деятельности по группе за 2021 год (тыс. руб.)	Темы роста выручки в группе**
1	1	«Б1»	Москва	1472357	1650689	-10,8
2	2	«Кэпт»	Москва	1034986	1018821	1,6
3	3	SRG	Москва	768141	869073	-11,6
4	4	«Технологии Доверия» (Тедо)	Москва	757155	762402	-0,7
5	—	Финансовые и бухгалтерские консультанты (ФБК), группа	Москва	500887	н.д.	н.д.
6	6	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	318936	312070	2,2
7	8	«НКЦ «Эталон»	Москва	297541	294563	1,0
8	5	«Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	296602	390824	-24,1
9	9	«Консалтинговая Группа ЛАИР»	Санкт-Петербург	292637	262288	11,6
10	10	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (РО Групп)	Москва	292232	225543	29,6
11	—	«Пачоли»	Москва	289080	222984	29,6
12	7	«АБН-Консалт»	Москва	264354	297799	-11,2
13	11	«АЛЬТАУС Консалтинг»	Москва	237310	171039	38,7
14	—	РУЖОН	Москва	214336	337687	-36,5
15	13	«Атлант Оценка»	Москва	185836	216986	-14,4
16	14	«ЛЛ-Консалт»	Москва	176973	147252	20,2
17	15	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТП РФ	Москва	159385	132425	20,4
18	16	«РусАудит»	Москва	125500	111120	12,9
19	17	«Русская Служба Оценки»	Москва	97742	84800	15,3
20	25	«ФинЭкспертиза»	Москва	93768	45839	104,6
21	—	«Группа компаний «МЕТРИКС»	Екатеринбург	86217	73789	16,8
22	—	Swiss Appraisal	Москва	75420	74165	1,7
23	20	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	75130	54332	38,3
24	18	«Аудиторская группа «2К»	Москва	71704	67696	5,9
25	22	«Южный Региональный Центр Оценки - ВЕАКОН»	Ростов-на-Дону	66819	53078	25,9
26	—	«Оценочная компания «Априори»	Екатеринбург	60639	45329	33,8
27	21	«Городской центр экспертиз»	Санкт-Петербург	53889	48070	12,1
28	—	«Эксперт-Оценка»	Уфа	47216	31237	51,2
29	24	«Аудит-безопасность»	Уфа	46382	46318	0,1
30	31	«2Б Диалог»	Москва	42675	24835	71,8
31	23	«Ассоциация АЛКО»	Тюмень	40648	50359	-19,3
32	26	«Многопрофильный деловой центр»	Ульяновск	39537	39951	-1,0
33	19	«Независимый центр оценки и экспертиз»	Рязань	36443	65243	-44,1
34	29	«НКЦ «СЭНК»	Казань	27790	30812	-9,8
35	27	«АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	27191	36758	-26,0
36	30	«Консалтинговая группа «Платинум»	Москва	24723	26914	-8,1
37	—	«Независимость»	Ульяновск	20010	19233	4,0
38	28	НКФ	Казань	18978	34706	-45,3
39	32	«Гринэкспертиза»	Москва	15569	12921	20,5

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

сти», — указывает Кирилл Кулаков. Эксперт подчеркнул, что уже сейчас суды признают недостоверными отчеты по оценке, составленные по новым стандартам. По словам господина Кулакова, первая судебная практика по экспертизе отчетов об оценке, составленных по новым ФСО прежде всего для целей оспаривания кадастровой стоимости, только подтверждает вышесказанное: подавляющее большинство отчетов признаются недостоверными.

Участники рынка считают, что важным событием также стало внедрение нового порядка учета основных средств согласно ФСБУ 6. «Оно обязывает предприятия определять признаки наличия обесценения основных средств и проводить соответствующий тест. Многим компаниям потребуется консультационная поддержка по этим вопросам, что также повысит спрос на оценочные услуги», — считает Павел Михалев. Пока не все заказчики готовы

полностью внедрять новые стандарты бухучета и анализировать сделки через призму различных стоимостных факторов, но мы ожидаем, что ситуация будет постепенно меняться, отмечает Мария Лафер.

Иностранцы уезжают с оценкой

Год назад оценщики возлагали большие надежды на увеличение сделок M&A в связи с уходом иностранцев из России и поэтому ожидали роста

числа заказов по оценке бизнеса. Их надежды оправдались. Согласно отчету АК&М, в 2022 году иностранные компании продали в России свои активы на общую сумму \$16,31 млрд и провели 109 сделок, общее же число сделок составило 517 на общую сумму \$42,9 млрд. При этом средняя стоимость сделки на российском рынке M&A оказалась на уровне \$67,3 млн против \$43,4 млн в 2021 году.

В 2023 году, по словам опрошенных экспертов, интерес к сделкам M&A сохраняется. По словам Александра Вопилова, в практике компании преобладают сделки по продаже иностранцами активов в России. Тем не менее, продолжает Антон Шульга, постепенно снижаются размеры выходящего бизнеса, а также наблюдается рост количества случаев реструктуризации владения активами, которые приводят к необходимости обращаться в правительственную комиссию по контролю за иностранными инвестициями. В первом квартале 2023 года был определен перечень оценочных компаний и СРО оценщиков, которые могут оценивать бизнес и активы компаний с иностранным капиталом, покидающим рынок РФ, напомнил Кирилл Кулаков. В последнее время рынок труда стал запрос на технический и операционный аспекты исследования, указывает Василий Савин. Связано это, по словам эксперта, с тем, что бизнес уходящих иностранцев все чаще покупает непрофильные игроки. Активнее, по словам экспертов, стали обращаться к оценщикам и при проведении сделок внутри страны. «Как для полноценной оценки, так и для стоимостного анализа, чтобы получить стороннее авторитетное мнение о стоимости актива», — отмечает господин Вопилов.

Рынок поднимут китайцы и государство

Эксперты ожидают рост рынка оценки по итогам 2023 года. По словам партнера «Технологии Доверия» Фариды Илишкина, рост будет, в частности, за счет появления новых иностранных инвесторов с Ближнего Востока, из Китая и других стран. По словам Александра Вопилова, сделки M&A будут оставаться еще какое-то время драйвером для роста рынка оценки. «Кроме того, мы ожидаем

роста спроса на оценку земельных участков и объектов капитального строительства в связи с продолжающимся развитием транспортной инфраструктуры», — добавляет господин Михалев.

По словам Кирилла Кулакова, неплохой потенциал есть у оценки для различных государственных нужд или по заказам крупнейших компаний с госучастием: купля-продажа, аренда, внесение в уставные капиталы, M&A, изъятие — в силу обязательного характера соответствующей услуги. При условии сохранения программ льготной ипотеки будет востребована и оценка квартир на первичном рынке недвижимости, продолжил эксперт. Максим Скатов же уверен, что в 2023 году крупнейшие банки начнут переходить на «автоотчеты» для целей ипотеки, то есть отчеты об оценке квартир для целей залога уже будут составлять полностью автоматически без участия оценщика и верификатора.

Кирилл Кулаков также видит потенциал для рынка в оценке нематериальных и цифровых активов, в том числе в результате введения цифрового рубля.

Тем не менее часть сегментов рынка будет стагнировать и впрямь, ожидают участники рынка. На рыночной оценке по заказам коммерческих структур в большей степени отразились кризисные явления в экономике, в частности для целей кредитования, проектного финансирования, различного вида частных инвестиций, поэтому этот сегмент продолжит падать, полагает господин Кулаков. Корректировке может подвергнуться и оценка для целей МСФО, что связано с реальным прекращением деятельности некоторых компаний, как правило, «дочек» международных групп, которые вели учет по МСФО, или переходом таких компаний к новым собственникам, которые не ведут учет по МСФО, добавляет Александр Вопилов.

При этом несколько видов деятельности, по словам экспертов, дадут компаниям преимущества в 2023 году. «Выигрывать на рынке будут те, кто сможет не просто оказывать оценочные услуги, но и комплексно подходить к потребностям бизнеса», — заключил Игорь Чуркин.

Олеся Ошанина

рейтинг оценщиков

«Без государственной поддержки отрасли не обойтись»

Как поднять престиж профессии оценщиков, сделать их услуги более востребованными, справиться с давней проблемой этого рынка — демпингом — и как в этом может помочь государство, рассказал соучредитель Центра независимой экспертизы собственности, президент СРО «Региональная ассоциация оценщиков» Кирилл Кулаков.

— мнение —

— Какие проблемы самые актуальные сегодня на рынке оценки и как, на ваш взгляд, с ними можно справиться?

— Помимо решения очевидных общих проблем, связанных с санкциями против России и кризисом в нашей стране, оценочной отрасли сегодня следует работать над актуальной и стратегически важной для этого рынка задачей — поднятием престижа и востребованности оценщиков 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 России государство занимает доминирующие позиции 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 их стоимость. Для этого необходимо более конкретизировать и наметить более четко 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 по качеству оказываемых услуг, и по их актуальности для решения конкретных теку-

щих проблем потребителей. Но, чтобы эта эволюция оценщиков не оставалась вещью в себе, без государственной поддержки отрасли, особенно в текущих непростых условиях, не обойтись.

— Проблема демпинга на оценочном рынке до сих пор актуальна. На ваш взгляд, ее можно как-то решить?

— К сожалению, демпинг — это одна из вечных проблем в оценке. Особенно она распространена в сегменте государственных закупок оценочных услуг, так как, согласно действующим нормативно-правовым актам, основным (60%), а иногда и единственным критерием выбора победителя конкурса является стоимость его услуг. Государственные заказчики сами впоследствии часто страдают от некачественного и/или несвоевременного оказания услуг от такого «победителя», но ситуацию менять почему-то не хотят. Оценочное сообщество уже неоднократно в последние годы предлагает весьма простое решение данной проблемы — внести изменение в законодательство, придав при выборе победителя государственных конкурсов качественным критериям его услуг больший удельный вес (60–70%) по сравнению с ценовым критерием, как это уже было сделано для юридических и аудиторских услуг. Помимо этого сейчас планируется внесение изменений в 135-ФЗ, которые также ужесточат требования к оценочным компаниям и оценщикам, оказывающим услуги для государственных нужд.

— Как санкции в отношении России и международные разногласия сказались на рынке оценки? Дала ли связанная с этим трансформация бизнеса допол-



ФОТО: КОММЕРСАНТЪ/СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВ

нительную работу оценочным компаниям?

— С одной стороны, любой кризис и санкции непременно приводят к сокращению деловой активности, экономии бюджетов, оптимизации издержек и другим подобным неблагоприятным для экономики и бизнеса явлениям. В связи с этим ряд сегментов рынка оценки существенно просел, особенно в первой половине 2022 года, например оценка для целей ипотеки физических лиц и кредитования юридических лиц, оценка для проектного финансирования и инвестиционных проектов. Но в то же время кризис — это и время новых возможностей. В оценке это проявилось в виде «официального» ухода с рынка РФ крупнейших иностранных аудиторско-консалтинговых групп, клиенты которых стали обращаться за услугами в российские оценочные компании. Также отдельным активно развивающимся направлением стала оценка бизнеса и активов иностранных компаний, покидающих Россию, для целей сделок купли-продажи в профильной правительственной комиссии. В связи с этим также достаточно много запросов от российского бизнеса на оценки для целей слияния-поглощения (M&A), внесения неденежных вкладов в уставные капиталы, дополнительные эмиссии акций и т. п.

— Анализ итогов 2021 года показал, что рынок оценки вышел из

связанной с пандемией стагнации. На ваш взгляд, какими будут итоги минувшего 2022 года?

— Думаю, что по итогам 2022 год, с учетом крайне сложной и непредсказуемой ситуации в стране в первой половине года, когда многие процессы, сопровождаемые услугами по оценке, были фактически прекращены или заморожены, показатель выручки многих оценочных компаний может сократиться, и весьма существенно. Также прогнозирую заметное перераспределение выручки между направлениями и целями оценки.

— За счет чего в последние 12 месяцев в основном зарабатывали оценщики? Был ли в какой-то отрасли явный всплеск интереса к оценочной деятельности?

— Помимо указанной выше оценки бизнеса и активов иностранных компаний, уходящих из РФ, как всегда, была и будет востребована оценка для различных государственных нужд или по заказам крупнейших компаний с государственным участием (купля-продажа, аренда, внесение изменений в уставные капиталы, M&A, изъятие и т. д.) в силу обязательного характера соответствующей услуги.

— Какие у вас прогнозы относительно рынка оценки на будущие 12 месяцев — видятся ли какие-то новые возможности для его роста?

— При условии сохранения программ льготной ипотеки будет востребована и оценка квартир на первичном рынке недвижимости. Также в 2023 году во всех субъектах РФ будет проведена очередная государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства, соответственно, опять будет актуальна независимая оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости. Отдельно стоит выделить потенциальный рост спроса на оценку нематериальных и цифровых активов, в том числе в результате введения цифрового рубля.

— Что именно в вашей компании поменялось в конце прошлого и начале текущего годов?

— Меняться мы начали существенно раньше. Весь 25-летний опыт ЦНЭС и не единожды пройденные компа-

нией кризисы выработали четкое соблюдение принципов диверсификации и своевременной корректировки как в направлениях деятельности, так и в самой организации бизнес-процессов. ЦНЭС уже давно является не только ведущей компанией на рынке оценки, но и оказывает весьма широкий спектр смежных экспертно-консалтинговых и инженеринговых услуг, постоянно актуализируя их написание для конкретной экономической ситуации в стране, отраслевой специфики и задач клиентов.

— Шесть новых федеральных стандартов оценки были приняты в апреле прошлого года и начали действовать с ноября 2022-го. Расскажите, как они работают на практике?

— Я считаю, что ничего существенно нового в оценочную деятельность не привнесли. Разработчики данных стандартов, большинство из которых являлись представителями бывшей «большой четверки», якобы пытались достичь эфемерную цель синхронизации российских и международных стандартов оценки. На практике же это вылилось во введение ряда неоднозначно трактуемых и трудных для применения терминов, таких, например, как «уровни существенности», «предпосылки стоимости», «триада «должен-следует-может», «равновесная стоимость» и т. д. Сам результат оценки теперь стал, по сути, «профессиональным суждением оценщика», что противоречит действующим нормам статьи 12 135-ФЗ, согласно которым «итоговая величина рыночной стоимости... признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки». Естественно, оценщики достаточно быстро адаптировались к формальному соответствию отчетов об оценке требованиям новых ФСО, но большей прозрачности и четкости в них точно не появилось, скорее, наоборот. Первая судебная практика по экспертизе отчетов об оценке, составленных по новым ФСО прежде всего для целей оспаривания кадастровой стоимости, только подтверждает выше сказанное: подавляющее большинство отчетов признано недостоверными, в том числе и по указанным мною выше причинам.

Беседовала Кира Васильева

Около ноля

— тенденции —

Ежегодный, 19-й по счету выпуск рейтингов ведущих оценочных компаний, составленный агентством RAEX («РАЭК-Аналитика»), демонстрирует застой на рынке оценочных услуг.

Суммарные доходы участников нынешнего списка крупнейших оценочных организаций составили по итогам 2022 года 11,4 млрд руб., увеличившись за год на 9,3%. Это не позволило рынку выйти в ноль, ведь официальная инфляция (11,9%, Ростстат) оказалась выше указанного уровня. Такую динамику — колебания около ноля — оценщики демонстрируют последние несколько лет: доходы участников рейтинга по итогам 2020 года подросли на 3,5% (при инфляции 4,9%), а в 2021-м — на 9,4% (при инфляции 8,4%). Из 117 компаний нынешнего рейтинга крупнейших оценочных организаций 71 его участник завершил 2022 год увеличением доходов: их суммарный рост составил 22% (с 6,7 млрд до 8,2 млрд руб.), на долю их выручки в целом по рейтингу приходится 72%.

Впрочем, итоги нынешнего года ожидаются в целом оптимистичными: по данным 82 компаний, представивших RAEX данные о своей выручке за первую половину 2023-го, их суммарный доход в сравнении с аналогичным показателем 2022 года увеличился на 19%.

Чужое — свое

В основе спроса — заказы по четырем направлениям оценки: недвижимого имущества, бизнеса и акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, а также оборудования и транспорта. «Активность на рынке оценки связана с несколькими тенденциями: сопровождающиеся многочисленными сделками в связи со сменой владения, реструктуризацией, слияния и поглощения, а также повышение прозрачности целых сегментов отраслей и инвентаризацией всех имеющихся ресурсов в государственных органах и компаниях с государственным участием», — считает Вера Констасова, управляющий партнер РУКОН АФК. «Основные потребители услуг по оценке — это государство и корпорации с государственным участием. Кроме того, уход зарубежных компаний сформировал спрос

на оценку для правительственной комиссии, которая согласовывает сделки по купле-продаже долей предприятий с иностранными инвестициями. Безусловно, это дополнительный объем», — поясняет факторы роста Федор Спиридонов, управляющий партнер группы компаний SRG.

Наибольшая часть суммарных доходов участников рейтинга в 2022 году традиционно пришлась на оценку бизнеса и ценных бумаг — 4,55 млрд руб. (46% от совокупной выручки), увеличившись за год по сопоставимым данным на 10%. Увеличение работ в сегменте оценки бизнеса и ценных бумаг отчасти связывают с переходом активов, вызванным уходом зарубежных владельцев. «Объектом оценки при этом обычно выступают пакеты акций или доли в уставном капитале иностранных компаний. Этот вид услуг в 2023 году для оценочных компаний, прошедших аккредитацию при правительственной комиссии, стал одним из основных, достигая в ряде месяцев 30–40% от общего объема заказов на оценку», — поясняет Кирилл Кулаков, соучредитель ЦНЭС, президент СРО РАО. Спрос на данный вид оценки обусловлен также реструктуризацией бизнесов и оптимизацией затрат. «В частности, это характерно для строительной отрасли в целях получения инвесторами и застройщиками льгот по плате за изменение вида разрешенного использования земельного участка под строительство. Кроме того, во второй половине 2022 года появился «с нуля» спрос на оценку иностранных акций и облигаций, заблокированных в Euroclear и Clearstream. По данным Центробанка России, это примерно 5,7 трлн руб. Данные ценные бумаги являются активами частных инвесторов, а также активами паевых инвестиционных фондов. Цель оценки таких бумаг — переоценка активов отчетности и определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов фондов», — объясняет тенденции спроса Даниил Слущкий, генеральный директор ООО ОБИКС.

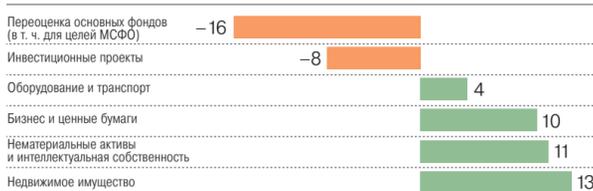
Из неочевидных трендов участники рейтинга отмечают рост числа запросов на оценку для целей принятия решений в отношении IPO: «Как правило, это среднего размера компании, которые в последнее время получили значительный импульс к разви-

Крупнейшие оценочные организации Северо-Западного федерального округа

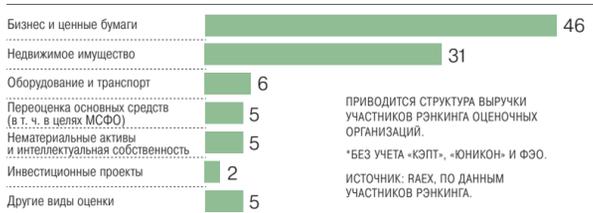
№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	226952
2	«ЛАБИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	191292
3	«ЛАИР»	Санкт-Петербург	189322
4	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	Санкт-Петербург	173235
5	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	Санкт-Петербург	150472
6	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	108963
7	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	105146
8	«Аудиторская компания. Городской центр экспертизы»	Санкт-Петербург	48450
9	«Городской центр оценки»	Санкт-Петербург	40995
10	«Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	39197
11	«ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»	Санкт-Петербург	24402
12	«Сильвер Бридж Консалт»	Санкт-Петербург	23352
13	«Гемма Интернейшнл»	Санкт-Петербург	22716
14	«Валью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	20425
15	«Региональное управление оценки»	Санкт-Петербург	17421
16	«Новая Оценочная Компания»	Санкт-Петербург	14561

Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2022 года. Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2022 ГОД (ТЕМП РОСТА, %) ИСТОЧНИК: RAEX, ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭИНКИНГА ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА (ДОЛЯ, %)*



*ПРИВОДИТСЯ СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭИНКИНГА ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ. *БЕЗ УЧЕТА «КЭПТ», «ЮНИКОН» И ФОО. ИСТОЧНИК: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭИНКИНГА.

тию в связи с уходом иностранных конкурентов. Освободившись рыночные ниши, которые они рассчитывали занять, для чего рассматривают и такой источник привлечения инвестиций, как первичное размещение. Пока количество таких запросов не сильно велико, но динамика показателя. Это тоже один из потенциально намечающихся рынков для оценщиков», — говорит Станислав Новиков, старший партнер аудиторско-консалтинговой группы ФБК.

Стабильный интерес к оценке бизнеса проявляет государственный сектор — все также востребована оценка государственного имущества

и акций при приватизации, купле-продаже, аренде, внесении в уставные капиталы.

Недвижимые столпы

Традиционно емкостью и масштабом характеризуется сегмент оценки недвижимости. Суммарно по итогам 2022 года данное направление принесло участникам рейтинга 3,08 млрд руб., а рост по сопоставимым данным составил 13% (против 0,2%, зафиксированных в прошлогоднем рейтинге).

Стабильность интереса к оценке недвижимого имущества обусловлена разными факторами, среди них — оспаривание кадастровой стоимости,

Крупнейшие оценочные организации Южного и Северо-Кавказского федеральных округов

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Южный Региональный Центр Оценки - БЕАКОН»	Ростов-на-Дону	41115
2	Оценочная фирма «Спектр»	Волгоград	39419
3	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	32165
4	«Актив-Инвест»	Краснодар	24082
5	Южная оценочная компания «Эксперт»	Краснодар	23981
6	«Экспертное бюро оценки и консалтинга»	Ростов-на-Дону	14440
7	«Аудиторско-консалтинговая фирма «Терза»	Грозный	10552

Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2022 года. Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

Крупнейшие оценочные организации Приволжского федерального округа

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	104945
2	«КонТраст»	Казань	70051
3	«Центр независимой оценки «Эксперт»	Казань	56085
4	«Аудит-Безопасность»	Уфа	37212
5	«Эксперт-Оценка»	Уфа	32637
6	«Многопрофильный деловой центр»	Ульяновск	30045
7	«Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	28153
8	«Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	Казань	27094
9	«Многофункциональный консультационный центр «Барс-Консалтинг»	Казань	23620
10	«Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	17955
11	НКФ	Казань	16125
12	«Компания «Оценочный стандарт»	Нижний Новгород	14443
13	«Независимость»	Ульяновск	7174
14	«Оценка. Консалтинг. Аудит.»	Ижевск	7138

Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2022 года. Источник: RAEX, по данным участников рейтинга.

смена иностранных собственников. «В 2022 году во всей России была проведена внеочередная государственная кадастровая оценка земельных участков. Так как к ее результатам по-прежнему есть много претензий со стороны собственников и арендаторов, то весьма востребованными остаются услуги по оценке для оспаривания кадастровой стоимости. В связи с уходом из России иностранных компаний идет достаточно активный процесс сделок купли-продажи или аренды принадлежащих им объектов недвижимости, сопровождаемый независимой оценкой», — говорит Кирилл Кулаков.

«В прошлом году рынок недвижимости стал оживать. Для многих покупка недвижимости — это самый понятный и прогнозируемый способ сохранения и преумножения накопления. Стало больше сделок не только в частном секторе, но и с государственным имуществом, где на рынок начали выводить существенно больше объектов как в рамках приватизации, так и в рамках продажи непрофильного имущества», — добавляет Максим Скатов, президент саморегу-

лируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“».

Свой вклад в рост доходов в данном сегменте вносит ипотечное кредитование. «В ипотечном сегменте мы располагаем собственной аналитической базой, упакованной в удобное автоматизированное решение на базе искусственного интеллекта. Оно позволяет проводить оценку и верификацию стоимости жилой недвижимости в рамках ипотечной сделки во всех регионах нашей страны», — говорит Федор Спиридонов.

Ощутимое и невидимое

Ростом в 2022 году характеризуются также выручка от оценки оборудования и транспорта. По данным участников рейтинга, их доходы в этом секторе составили 553,4 млн руб., увеличившись за год по сопоставимым данным на 4%. Среди факторов, влияющих на спрос, здесь по-прежнему потребности заказчиков в оценке при кредитовании под залог, при сделках купли-продажи активов, реализации непрофильного имущества, при ведении бухгалтерского учета.

рейтинг оценщиков



Оценочный бизнес в современных реалиях

Как решить основные проблемы оценочного рынка — демпинг и отсутствие автоматизации — и как они влияют на выручку оценщиков, рассказывает президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“» (СРО СФСО), заместитель генерального директора ООО «Мобильный оценщик» **Максим Скатов**.

— мнение —

Для большинства оценочных компаний, особенно средних и мелких, основным вопросом сегодня по-прежнему остается увеличение выручки от оценочных услуг. Ни для кого не секрет, что стоимость оценочных услуг с каждым годом падает, а требования к оценщику и его ответственность при этом растут. Поэтому для оценщиков сегодня хорошо, если удастся сохранить выручку на том же уровне, что и год назад, или существенно ее не сократить. Для этого существуют разные способы, например диверсификация — освоение и развитие других, смежных направлений деятельности. Если же говорить только про оценочную деятельность, то существенными препятствиями к увеличению выручки на этом рынке являются демпинг и отсутствие автоматизации.

Демпинг — это вечная и, кажется, непобедимая проблема отрасли, но, на мой взгляд, есть некоторые относительно простые и очевидные не реализованные возможности для ее решения. Во-первых, нужно повысить порог входа в оценочную деятельность. Это касается требований к оценочным организациям, поскольку в основном с ними заключаются договоры об оценке. Это можно реализовать в текущем законопроектном внесении изменений в 135-ФЗ, который обоснованно подвергся сильной критике. Но если инициаторы услышат оценочное сообщество и доработают его, то вопрос будет решен. Для этого необходимо всего лишь ужесточить требования к оценочной организации: иметь не менее пяти оценщиков по основному месту работы и добавить обязательное условие по профессиональным требованиям к директору оценочной компании: им должен быть действующий оценщик, подтвердивший свою квалификацию. По текущему законо-

дательству требования ограничены наличием в штате всего лишь двух оценщиков (в том числе возможно оформление по совместительству) и полисом страхования гражданской ответственности на 5 млн руб.

Во-вторых, необходимо внести изменения в законодательство о закупках, поскольку существенный объем оценочных услуг оказывается на основании тендерных процедур. Для этого нужно всего лишь:

исключить «аукционы» как один из способов закупочной процедуры для оценочной сферы;

включить некоторые услуги по оценке в перечень товаров, работ, услуг, при закупке которых заказчики органов исполнительной власти имеют право не проводить котировочные сессии;

ввести обязательное наличие качественных критериев при оценке заявок, увеличить значимость этих критериев и ограничить максимальное снижение цены на уровне 25%.

Даже при решении данных задач рынок очистится от случайных и недобросовестных оценщиков, качество оценочных компаний, престиж профессии увеличатся, конкуренция среди оценочных компаний станет добросовестной.

Переходим к самому интересному. Сейчас для подавляющего большинства оценочных компаний автоматизация значит выбор какой-либо CRM-системы и ее ежедневная доработка под нужды компании. При этом параллельно всегда будут существовать десятки и сотни отдельных отчетных таблиц, чек-листы, дашборды, трекееры задач и процессов. В итоге основные ключевые процессы в организации остаются в ручном управлении. В компании «Мобильный оценщик» автоматизация сегодня на опережающем уровне. У нас это полноценная экосистема всех процессов оценочной деятельности, в которой работают и получают все необходимые дан-



ные как оценщик, оценочная компания и СРО оценщиков, так и заказчик и потребитель оценки.

Построение такой системы требует разработки множества отдельных, самостоятельных программных продуктов и сервисов, а также их интеграции в общую систему и синхронизацию данных. Все это у нас есть, и сегодня можно смело сказать, что компания «Мобильный оценщик» — это образ будущего оценочной деятельности.

Сейчас базовая линейка действующих продуктов «Мобильного оценщика» состоит из ERP оценочной организации, CRM-системы СРО оценщиков, электронного документооборота оценщик—заказчик, верификации отчетов об оценке, комплекса автоматической подготовки проекта отчета об оценке жилой недвижимости, конструктора отчетов об оценке

недвижимости, сервиса по дистанционному осмотру, баз данных. В разработке постоянно находятся новые продукты, инициируемые потребностями рынка и нашей собственной мотивацией в сокращении времени на обязательные этапы оценочных процедур. Ряд продуктов является уникальным, то есть не имеющим аналогов у конкурентов. Это позволяет нам не только наращивать выручку и сокращать время выполнения заказа, основными из которых являются банки. Если раньше нужно было убедить банк начать пользоваться нашими продуктами, то теперь тенденция такова, что банки отказываются от своих давних поставщиков — наших конкурентов — и переходят на продукты «Мобильного оценщика».

Также нам удается существенно сокращать себестоимость отчета об оценке за счет применения ИТ-технологий. Это не только повышает производительность, но и высвобождает ресурсы для решения более сложных задач. Так, современные технологии позволили нам сократить срок подготовки отчета об оценке квартиры с 2 часов до 15 минут, сохраняя при этом качество. А Сбербанк объявил, что отказывается от услуг оценочных компаний по оценке квартир — правда, пока в тестовом режиме, для ограниченных целей и не по всем регионам. Думаю, это может означать только то, что «Сберу» удалось или полностью автоматизировать составление отчета об оценке квартиры, или свести участие человека к самому минимуму. У нас данный продукт разработан несколько лет назад и успешно применяется в ряде крупных банков. При этом оценщикам не стоит бороться с очевидным — лучше окончательно побороть свою лень и развиваться в сторону оценки более сложных объектов недвижимости, ведь грамотные оценщики всегда будут востребованы.

Помимо этого мы можем обеспечивать все потребности заказчика благодаря полному набору продуктов и сервисов. Конкуренты с одним продуктом, даже хорошим и качественным, становятся невостребованными, так как заказчик в большинстве случаев заинтересован в одном направлении деятельности. Один поставщик — одно ответственное лицо, одна интеграция с внутренними системами банка и т. д.

Продукты «Мобильного оценщика» востребованы на всех стадиях кредитования: от привлечения клиентов (онлайн-калькулятор стоимости квартир) до оценки для целей зысквания. Одним из возможных сценариев на сроке жизни кредита является его секьюритизация — это форма привлечения банком дополнительного финансирования за счет выпуска ценных бумаг, обеспеченных залогами. Иными словами, это процедура перепродажи кредитов от одного банка другому через закладные, оформленные на ипотечные квартиры.

Рынок развивается, и в конце 2022 года в законодательство были внесены изменения — банкам дали воз-

можность оформлять закладные на первичном рынке. Если ранее секьюритизации подлежали только портфели по вторичному жилью, то теперь данную практику расширили на новостройки. Для банка закладные по новому сегменту рынка — это дополнительная возможность привлечения финансирования, а для оценщиков — увеличение объема услуг. Для нас было важно оперативно отреагировать на новую потребность и предложить продукт, отвечающий требованиям законодательства. В рекордный на рынке срок, всего за пять дней, было согласовано техническое задание, разработан виджет заказа, одобрена форма отчета об оценке и настроены все необходимые процедуры как для клиента и банка, так и для наших оценщиков. Комплексный подход к проекту и командная работа — все это позволило нам сделать качественный продукт, аналогов которому нет на рынке. Таким образом, «Мобильный оценщик» — очевидный выбор потребителя, так как это лучшее качество, эксклюзивные сервисы, набор всех нужных продуктов у одного поставщика, грамотная служба поддержки, лучший и оперативный клиентский сервис, моментальная реакция на запросы заказчика и изменения под потребности рынка. Все идет к тому, что для многих заказчиков выбор продуктов «Мобильного оценщика» — это как записка у единственного поставщика. Чего не скажешь о конкурентах, которых в скором будущем, вероятно, и не останется.

И еще один важный момент. Конечно, необходимо реально возродить национальное объединение оценщиков «Союз СОО» и переложить на него соответствующие функции регулятора оценочной деятельности, которые закреплены за надзорным органом законодательно, тем самым освободив Минэкономразвития от ненужной и непонятной работы. Заниматься регулированием оценочной деятельностью должны только профессионалы, которые максимально в нее погружены. Поверьте, мы знаем, что делать. Национальные реестры специалистов по строительству (НОСТРОИ) и проектно-испытательским работам (НОПРИЗ) — удачные тому примеры, которые давно работают, ответственно и эффективно.

Около ноля

— тенденции —

Активно в 2022 году росли доходы от оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Согласно данным участников рейтинга, темпы роста их суммарных доходов по данному направлению составили 11%, а выручка — 469,7 млн руб. По словам участников, активность спроса на оценку нематериальных активов и интеллектуальной собственности связана с налоговыми целями и проведением due diligence.

Просматривается интерес и к оценке для целей кредитования под залог прав на объекты интеллектуальной собственности (ОИС). «Однако пока данный вид кредитования мало развит, несмотря на значительные усилия Роспатента по продвижению этого направления, в том числе в части разработки методических рекомендаций по оценке прав на ОИС для целей кредитования. Среди выполненных нашей компанией в 2022 и 2023 годах работ можно отметить оценку стоимости программных продуктов в финтех-секторе, оценку прав на использование товарных знаков для обоснования условий лицензионных соглашений в фармацевтике и в автопроме, а также различные исследования стоимости прав на ОИС в рамках оценки бизнеса», — рассказывает Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

В перспективе активность в секторе оценки интеллектуальной собственности может быть обусловлена в том числе санкциями и уходом ино-

странных собственников. По словам участников рейтинга, с одной стороны, передача прав на ОИС (если правообладатель — нерезидент) не требует одобрения правительственной комиссии, в отличие от сделок, связанных с продажей бизнеса. «Тем не менее при подготовке сделки, в которой передаются такие права, стороны уделяют большое внимание обоснованию цены, по которой отчуждаются права на ОИС, поскольку сумма сделки может быть значительной. Независимая оценка позволяет и продавцу, и покупателю чувствовать себя увереннее в случае возникновения в будущем каких-либо вопросов со стороны контролирующих органов или миноритарных акционеров», — поясняет Ирина Комар.

Устои и стандарты

Что касается других сегментов оценочной деятельности, то за последний год в них наблюдалось снижение суммарных объемов выручки. Такими в 2022 году стали услуги по переоценке основных средств / фондов в целях МСФО — здесь доходы участников рейтинга хоть и достигли ощутимых 475,2 млн руб., снизились на 16%.

«Мы наблюдали в своей практике случаи, когда новые российские собственники прежде всего в целях снижения затрат пересматривали необходимость составления отчетности по МСФО, а также подходов к выбору исполнителей услуг. Безусловно, это прямо влияло на услуги по оценке», — рассказывает Александр Вопилов, директор по оценке аудиторско-консалтинговой компании «Мариллион».

Крупнейшие оценочные организации Центрального федерального округа

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Б1-Консалт»	Москва	1421235
2	«Кэлт»	Москва	1018133
3	«Технологии Доверия - Консультирование»	Москва	715155
4	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	Москва	441416
5	«ФБК Консалтинг»	Москва	370820
6	Юнион	Москва	325037
7	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	Москва	304804
8	«Пачоли Консалтинг»	Москва	262087
9	«Эверест Консалтинг»	Москва	254000
10	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	Москва	236514
11	«Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	216215
12	«НЭО Центр»	Москва	214651
13	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	Москва	193396
14	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТП РФ	Москва	152539
15	«ОКС ЛАБ»	Москва	149801
16	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	136406
17	«Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)	Москва	130031
18	«Агентство «Руспромоценка»	Москва	127438
19	«Русаудит»	Москва	124100
20	«СТРЕМЛЕНИЕ»	Москва	119244
21	«ЛЛ-Консалт»	Москва	111972
22	«Центр Оценки собственности»	Москва	109235
23	«Оценочная компания «Юридикс»	Москва	107845
24	«АБН-Консалт»	Москва	100884
25	«ИНТЕЛЛЕКТИВНЕСТСЕРВИС»	Люберцы (МО)	99539
26	«Инвест Проект»	Москва	92347
27	«Единый Центр Оценки и Экспертизы»	Москва	90218
28	«Русская Служба Оценки»	Москва	89530
29	«Атлант Оценка»	Москва	75536
30	«Русоценка»	Москва	70628
31	«АВЕРТА ГРУПП»	Москва	68535
32	«Профессиональная Группа Оценки»	Москва	57560
33	«Профессиональный центр оценки и экспертизы»	Москва	55845
34	«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»	Москва	55792
35	«Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	Москва	50017
36	«2К-Оценка активов»	Москва	49983
37	«Алмилл»	Москва	48933
38	«Свисс Апрайзал Раша энд СНГЭс»	Москва	45825

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)
39	ФЭО	Москва	43637
40	«ОЭФ ГРУПП»	Москва	42768
41	«Консалтинговая компания «25 Диалог»	Москва	42664
42	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	Москва	42387
43	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	41535
44	«ВС-Оценка»	Москва	39584
45	«ЦЕНТРОКОНСАЛТ»	Москва	35400
46	«Городской центр оценки и консалтинга»	Москва	35103
47	«МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»	Москва	34133
48	«Норматив»	Москва	32661
49	«ФТТ ГРУПП»	Москва	32136
50	«Независимая экспертная оценка Вега»	Москва	30955
51	«Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБИКС)	Москва	30323
52	«Центр корпоративных решений»	Москва	30116
53	«Институт финансового развития бизнеса»	Москва	28877
54	«Роосконсалтгрупп»	Москва	27173
55	«КО-ИНВЕСТ»	Москва	26302
56	«РентКонтракт»	Москва	26273
57	«АйБи-Консалт»	Москва	26032
58	«Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»	Москва	20752
59	«Форпост Соловьев»	Москва	20299
60	«Центр экспертиз» (АК «Интерэкспертиза»)	Москва	20044
61	«АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	18258
62	«Эксэл Партнерс»	Москва	17938
63	«Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»	Москва	16241
64	«Центр экспертиз, оценки и правового консультирования «СУДЕЛЬ»	Москва	16185
65	«ГРИНЭКСПЕРТИЗА»	Москва	15386
66	«АК Консалтинг групп»	Москва	10023
67	«ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА»	Москва	8062
68	«Блейд Консалтинг»	Москва	7382
69	«Реестр-Консалтинг»	Москва	6199
70	«СО-Эксперт»	Тамбов	5347
71	«ПЕРВАЯ МОСКОВСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»	Москва	3788
72	«АГ «Золотой стандарт»	Москва	2993
73	«Национальное экспертное бюро»	Москва	2653

Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2022 года. Источник: РАЕХ, по данным участников рейтинга.

Крупнейшие оценочные организации Сибирского, Уральского и Дальневосточного федеральных округов

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2022 год (тыс. руб.)	Место в основном рейтинге
1	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	51453	45
2	«Центр развития инвестиций»	Владивосток	30549	70
3	«Прайс»	Нефтеюганск	26680	78
4	«Агентство Оценки»	Барнаул	26551	79
5	«Ассоциация АЛКО»	Томь	23649	86
6	«Новосибирская оценочная компания»	Новосибирск	17395	98
7	«Сарона Групп»	Челябинск	16926	99

Представлены компании из числа участников рейтинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2022 года. Источник: РАЕХ, по данным участников рейтинга.

Впрочем, оснований для излишнего пессимизма участники рынка здесь не видят, ведь базовый спрос на оценку в целях составления отчетности по МСФО сохраняется. Например, со стороны российских подразделений международных фирм или подразделений российских компаний, ведущих бизнес в странах ближнего зарубежья. «Одна часть компаний остается в составе международных групп, где и в дальнейшем будет использоваться МСФО. Другая часть компаний находится в стадии переходного периода, который занимает длительное время. В течение этого периода маловероятен отказ менеджмента и собственников от широко используемых не

только в мире, но и в России стандартов отчетности. Даже если говорить о тех случаях, когда иностранные собственники ушли из России в ускоренном режиме, в компаниях остался менеджмент, который привык к определенным стандартам и правилам работы, а для некоторых категорий бизнеса составление отчетности по МСФО остается обязательным», — поясняет Александр Вопилов.

Падением доходов по итогам 2022 года отметился и сегмент услуг оценочных инвестиционных проектов: суммарная выручка участников рейтинга составила 239,6 млн руб., а ее снижение за год по сопоставимым данным — на уровне 8%.

«Замедление роста доходов в оценке инвестиционных проектов

связано с заморозкой части проектов из-за ухода иностранных инвестиций, ограничений на импорт оборудования и экспорт продукции, уменьшения числа сделок на венчурном рынке. Что касается выполняемых работ, то мы оценивали девелоперские проекты в сфере жилой недвижимости в Москве, Центральном регионе и курортных городах, индустриальной недвижимости в Московской области, венчурные ИТ-проекты, проекты импортозамещения программных обеспечений и электронных компонентов, проекты государственно-частного партнерства», — говорит Гарегин Григорян, генеральный директор компании «Центр корпоративных решений».

Перспективы работы в этом сегменте участники рейтинга оценивают тоже оптимистично. «В ближайшей перспективе спрос на оценку инвестиционных проектов будет расти. Во-первых, рынки становятся все более неустойчивыми и перемещиваются, и инвесторы нуждаются в более точной оценке рисков и возможных доходах от инвестиций. Во-вторых, в условиях быстрого развития технологий и изменений в бизнес-среде оценка помогает инвесторам принимать осознанные решения и приспосабливаться к новым условиям», — прогнозирует Роман Кравец, генеральный директор компании «АК Консалтинг Групп».

Варган Ханферян



рейтинг оценщиков

«Сейчас время сильных национальных брендов в консалтинге»

О драйверах рынка оценки и методах борьбы с демпингом в этой отрасли, о том, как изменения в экономике повлияли на предпочтения клиентов и к чему приведет внесение поправок в федеральный закон об оценочной деятельности, рассказал управляющий партнер ФБК, направление «Консультационные услуги», **Борис Яценко**.

— интервью —

— Как сложился сезон-2022/23 для оценочного бизнеса и вашей компании? Какое влияние на ситуацию оказали процессы, связанные со структурной перестройкой российской экономики?

— Несмотря на то что последние полтора года были трудными и для экономики России, и для сферы профессиональных услуг, я оцениваю этот период позитивно. Структурная перестройка многих отраслей, реорганизация бизнес-процессов, реструктуризация, с которыми так или иначе столкнулось большинство отечественных компаний, в целом вылились в огромное количество проектов и концептуально для оценочной деятельности стали одним из драйверов роста. По крайней мере в нашей компании один из самых очевидных результатов — кратный рост выручки в данном направлении бизнеса и опыт участия во многих крупнейших знаковых сделках на российском рынке.

— Какие ключевые тенденции на рынке оценки вы могли бы выделить?

— Одна из главных тенденций — резкий рост проектов, связанных с уходом иностранных компаний с российского рынка. ФБК вошла в особый перечень оценочных компаний, аккредитованных правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций. По этой линии мы за последние полтора года реализовали несколько десятков проектов.

Вторая тенденция тесно связана с первой и определяется санкционным давлением на российский бизнес. За истекший период резко вырос поток запросов, связанных с реструктуризацией и перестройкой схем владения российских компаний, их активов как внутри страны, так и за рубежом.

Нельзя не отметить и внутренние процессы в самом оценочном бизнесе. Драйвером для измене-

ния ландшафта на нашем рынке, безусловно, стала и трансформация компаний «большой четверки». Сейчас время сильных национальных брендов в консалтинге и оценке. На этом фоне мы смогли привлечь ряд новых, очень крепких партнеров, усилить команду, ее экспертизу и таким образом нарастить нашу долю на рынке.

— Какие изменения в предпочтениях клиентов вы видите?

— Разумеется, трансформации в экономике повлияли и на характер клиентских запросов. Рост числа сложных сделок, связанных со сменой собственников или реструктуризацией бизнеса, естественно, породил запрос на комплексные услуги, а именно на финансовое, налоговое и юридическое сопровождение всего процесса сделки. Оказание услуг по принципу «одного окна» помимо всего прочего повышает скорость всего процесса, которая в нынешних условиях ценится не меньше качества.

Про вторую тенденцию мы уже упоминали: это постепенная переориентация многих российских клиентов (в особенности госкомпаний, госкорпораций и компаний с государственным участием) на сильных российских консультантов. В условиях беспрецедентных санкционных рисков наши клиенты куда более щепетильно, нежели несколько лет назад, относятся к вопросам сохранения конфиденциальности информации о своей деятельности. Причины понятны. И в этих условиях они совершенно по-другому смотрят на, скажем так, формальные и неформальные связи консультантов с другими консалтинговыми компаниями из недружественных стран. Новые приоритеты заставляют наших клиентов все чаще обращаться к крупным проверенным национальным брендам отрасли профессиональных услуг.

— Для оценочной отрасли традиционно актуальна проблема борьбы с демпингом. Как обсто-



ФОТО: АЛЕКСАНДР СЕВЕРОВ

ят дела с этим в условиях переформатирования рынка и какие меры борьбы с данным явлением вы считаете актуальными?

— Проблема действительно была и остается актуальной. На основе наших отчетов об оценке клиентов принимают сложные управленческие решения ценой в десятки, а иногда и сотни миллиардов рублей. Понятно, что если работа оценщика проведена недостаточно качественно, то и последствия будут драматическими. Могут ли небольшие компании, продающие свои услуги существенно ниже рынка, оказать их на высоком качественном уровне? Ответ при всем моем уважении «нет». Нет ни достаточного количества профессиональных сотрудников, ни доступа к необходимому информационно-аналитическим ресурсам и т. д.

Таким образом, еще раз повторю, что проблема демпинга в первую очередь проблема качества. Почему это важно именно сейчас? Давайте будем честны, с момента на-

чала специальной военной операции рынок оценки потерял значительное количество специалистов. Поэтому и количество профессиональных компаний (оказывающих качественные услуги) — игроков рынка объективно сократилось. А требования к качеству оказываемых оценщиками услуг, наоборот, существенно выросли.

Как эту проблему решать? Давайте в качестве примера посмотрим на ситуацию с уходом иностранных компаний из России. Всем известно, что эти сделки рассматривает специальная правительственная комиссия. Это уже показатель того, как серьезно государство относится к этому процессу. Поэтому и создан закрытый список аккредитованных комиссией оценочных компаний, а также ужесточен контроль за подготовленными ими отчетами со стороны СРО. И, на мой взгляд, это крайне позитивный пример. Одним из вариантов решения проблемы качества оценки является создание ограниченного перечня авторитет-

ных оценочных компаний, имеющих право оказывать услуги в рамках крупных проектов. При этом целесообразно было бы создать жесткий фильтр для желающих попасть в него по выручке, количеству реализованных аналогичных контрактов, количеству сертифицированных оценщиков в штате и пр. Кстати, у наших коллег-аудиторов уже есть аналогичный документ, включение в который проходит под пристальным контролем регулятора. Думается, что этот положительный опыт можно было бы перенять.

— Как вы относитесь к идее расширения перечня случаев, при которых необходимо проведение обязательной оценки?

— Я отношусь к этой идее очень позитивно. Рынок капитала в России, к сожалению, не так развит, как в Северной Америке или Западной Европе. На российском рынке крайне мало котируемых компаний с существенным free-float. В этих условиях для принятия обоснованных решений по сделкам M&A, по кредитным сделкам, по инвестиционным проектам и т. п. необходимо делать комплексную оценку. Я думаю, расширение перечня случаев для обязательной оценки, которая должна выполняться независимыми оценщиками, будет позитивным шагом. Да, это несколько увеличит транзакционные издержки, но не настолько, чтобы перекрыть позитивный эффект от повышения прозрачности и эффективности как отдельных бизнес-операций, так и всей экономики в целом.

— Сейчас активно обсуждается проект изменений в федеральный закон об оценочной деятельности, общий лейтмотив которого ужесточение требований к качеству оказания услуг. Насколько эти изменения актуальны и как, на ваш взгляд, они могут повлиять на рынок услуг оценки?

— Я уже говорил об этом и еще раз повторю: все, что способствует повышению качества оказываемых оценщиками услуг, мы активно приветствуем. Что касается обсуждаемых поправок в закон, то они, на мой взгляд, могут стать катализатором интеграционных процессов на рынке оценочных услуг. И это, безусловно, хорошо, потому что сегодня сама логика развития бизнеса подталкивает к этому. Клиенты все чаще хотят получать комплексные услуги, которые небольшие

компании ни по количеству специалистов, ни по техническим возможностям оказать на должном качественном уровне просто не смогут. Таким образом, в среднесрочной перспективе количество мелких и средних игроков будет неуклонно снижаться, а роль крупных, наоборот, возрастать. Не вижу ничего плохого в том, чтобы немного ускорить этот процесс.

— Насколько актуальной для отрасли оценки является нехватка кадров и как вы справляетесь с этой проблемой?

— При всей специфике профессии оценщика общие тренды отечественного рынка труда в полной мере касаются и нас. А что сейчас там происходит? Во-первых, свою карьеру начинают и продолжают строить поколение начала нулевых и поколение 90-х — объективно малочисленное поколение. Во-вторых, отток «белых воротничков» последние полтора года. Думаю, именно двумя этими факторами и будет определяться степень остроты кадрового голода в оценке в среднесрочной перспективе.

Рецепт борьбы с проблемой только один — особая среда в компании, которая помогает привлекать и удерживать сотрудников в ее периметре. За многие годы в консалтинге мы вывели для себя следующую формулу: работа не должна быть скучной, должна помогать, а не мешать развитию, а карьерный трек должен быть прозрачен и увязан с личными достижениями. Собственно, вот на эти три принципа в управлении персоналом мы и опираемся. Мы привлекаем молодых специалистов к сложным и большим проектам, внедрили систему постоянного обучения для сотрудников. Кроме того, каждый член нашей команды знает: его положение на карьерной лестнице зависит исключительно от личных бизнес-результатов.

В вопросе поиска специалистов наш опыт подсказывает, что наибольший дефицит мы испытываем в специалистах среднего звена. А их, как показывает опыт, в силу массы причин легче и лучше растить внутри компании. Поэтому стараемся нанимать много молодых специалистов на самом старте карьеры, сразу со студенческой скамьи и помогаем им постепенно расти по карьерной лестнице.

Интервью взяла Кира Васильева

Оценка недвижимого имущества		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«ЭсАрджи-Консалтинг»	152416
2	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	122292
3	«Центр независимой экспертизы собственности»	118743
4	«Центр оценки «Аверс»	118477
5	«НЭО Центр»	111992
6	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТП РФ	111963
7	«Авангард Оценочная компания»	107371
8	«ЛЛ-Консалт»	106439
9	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	105612
10	«Технологии Доверия - Консультирование»	103761
11	«ЛАИР»	102001
12	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	94224
13	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	90264
14	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	80415
15	«Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»	75080
16	«ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС»	69000
17	«Агентство «Руспромооценка»	67656
18	«Оценочная компания «Юрдис»	61929
19	«Пачоли Консалтинг»	52165
20	«Русоценка»	48052

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

Оценка бизнеса и ценных бумаг		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Б1-Консалт»	1081483
2	«Технологии Доверия - Консультирование»	487999
3	«ФБК Консалтинг»	355910
4	«ЭсАрджи-Консалтинг»	289000
5	«Пачоли Консалтинг»	177201
6	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	174606
7	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	167202
8	«Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)	120346
9	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	112981
10	«СТРЕМЛЕНИЕ»	110700
11	«Центр оценки «Аверс»	94276
12	«Эверест Консалтинг»	80844
13	«ОКС ЛАБС»	78821
14	«Центр Оценки собственности»	74392
15	«Русаудит»	70054
16	«ЛАИР»	69786
17	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	62969
18	«Центр независимой экспертизы собственности»	54523
19	«Агентство «Руспромооценка»	54291
20	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	52955

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

Оценка оборудования и транспортных средств		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Единый Центр Оценки и Экспертизы»	41408
2	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	34021
3	«Институт проблем предпринимательства»	23132
4	«Пачоли Консалтинг»	20265
5	«Русоценка»	19522
6	«Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»	16241
7	«Центр независимой экспертизы собственности»	15380
8	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	14867
9	«КонТраст»	14827
10	«ЦЕНТРОКОНСАЛТ»	14701
11	«Центр независимой оценки «Эксперт»	14358
12	«ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС»	13917
13	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	13360
14	«Профессиональный центр оценки и экспертизы»	13033
15	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТП РФ	12356
16	«АВЕРТА ГРУПП»	12192
17	«Городской центр оценки»	11886
18	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	11517
19	НКФ	10762
20	«Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»	10080

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

Переоценка основных средств, в том числе в целях МСФО		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Эверест Консалтинг»	115434
2	«Технологии Доверия - Консультирование»	43234
3	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	40580
4	«Русаудит»	37550
5	«Русская Служба Оценки»	15109
6	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	12550
7	«Центр независимой экспертизы собственности»	12524
8	«Сильвер Бридж Консалт»	12196
9	«Сарона Групп»	11500
10	«Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	11008
11	«Центр оценки «Аверс»	8942
12	«ЕВРОЭКСПЕРТ»	8560
13	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	8036
14	«Профессиональная группа Оценки»	8030
15	«Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	8005
16	«Агентство Оценки»	7546
17	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	7193
18	«Элит-Оценка»	7100
19	«Консалтинговая компания «2Б Диалог»	6503
20	«Инвест Проект»	6200

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

Оценка инвестиционных проектов		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Центр корпоративных решений»	29130
2	«Технологии Доверия - Консультирование»	25940
3	«Эверест Консалтинг»	20073
4	«АБН-Консалт»	19350
5	«Центр экспертиз, оценки и правового консультирования «СУДЭЛЬ»	16185
6	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	15350
7	«Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	11065
8	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	10174
9	«АК Консалтинг групп»	10023
10	«Инвест Проект»	9918
11	«Профессиональная Группа Оценки»	9850
12	«Оценочная компания «Юрдис»	6458
13	«Атхилл»	5934
14	«Атлант Оценка»	5050
15	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	4692
16	«ФБК Консалтинг»	4501
17	«Консалтинговая компания «2Б Диалог»	3520
18	«Форлост Солошун»	3307
19	«ФТТ ГРУПП»	3000
20	«ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС»	2752

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности		
№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2022 год (тыс. руб.)
1	«Единый Центр Оценки и Экспертизы»	40200
2	«АЛЬТХАУС Консалтинг»	39506
3	«Эверест Консалтинг»	37649
4	«Городской центр оценки и консалтинга»	28285
5	«АБН-Консалт»	19475
6	«ФТТ ГРУПП»	15321
7	«Вэлью АРКА консалтинг»	15128
8	«ЛАИР»	15067
9	«Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	15051
10	«Центр независимой экспертизы собственности»	15045
11	«Свисс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	15020
12	«Гемма Интернейшнл»	14335
13	«Институт финансового развития бизнеса»	14182
14	«Пачоли Консалтинг»	12456
15	«Профессиональная Группа Оценки»	12450
16	«Инвест Проект»	11202
17	«Русская Служба Оценки»	11115
18	«Форлост Солошун»	11001
19	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	10300
20	«РентКонтракт»	9575

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга. Полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-rr.com.

КАК МЫ СЧИТАЛИ

Очередной, 19-й по счету выпуск рейтингов оценочных компаний рейтингового агентства RAEX (архив рейтингов с 2004 года 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, а в списке оценочных групп участниками являются группы зависимых лиц. Критерий ранжирования в списках — выручка, полученная от оценочной деятельности за 2022 год.

Одно из условий включения в рейтинги — это соответствие выручки участника показателю, отраженному не только в отчетности, но и в системах «СПАРК-Интерфакс» или «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

В оценке выявили лидеров

В год своего 30-летия ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) провела седьмой ежегодный всероссийский конкурс «Лидеры оценки» и назвала лучшие компании оценочной отрасли по итогам 2022 года. Победителей определили при помощи методики, включающей в себя анализ таких данных, как выручка компании, время ее работы на рынке оценочных услуг, динамика развития, кадровый потенциал и опыт. После объявления результатов конкурса его участников по традиции попросили поделиться мнениями о конъюнктуре рынка оценки и рас- сказать о волнующих их проблемах в отрасли.

— конкурс —

Поддержка престижа профессии

По мнению большинства участников конкурса «Лидеры России», самой острой проблемой оценочного рынка на сегодняшний день является кадровый голод. Они рассказали, что позволяет привлекать в оценку молодых специалистов и поддерживать интерес к работе в отрасли у более опытных сотрудников, и выделили наиболее важные факторы, влияющие на данный вопрос. По словам участников рынка, во-первых, должен соблюдаться «кодекс этики». В компаниях ОК «ВарМи», ТПК ПСВ и «Российская оценка» уверены, что следование принципам корпоративной нравственности поможет снизить деятельность недобросовестных оценщиков, тем самым повысив доверие к профессии оценщика.

Во-вторых, большое значение имеет привлекательная и благоприятная рабочая среда. Борис Яценко, управляющий партнер аудиторско-консалтинговой группы ФБК, отметил, что в его компании стараются стимулировать профессиональное развитие сотрудников привлечением их к максимально разнообразным и масштабным проектам, минимизируя по возможности рутинные процессы. В свою очередь, Эльвина Шипкова, генеральный директор ООО «Вишера оценка», сказала, что важную роль должны играть СРО, создавая методологическую базу, объединяя и поддерживая оценщиков.

Негативное влияние на привлекательность профессии оценщика также оказывает

сложный путь прохождения квалификационного экзамена. Казалось бы, это хороший способ отсеять непрофессиональных специалистов, но генеральный директор Оценочной компании «Юрис» Андрей Терешонок считает, что побочным фактором этого мероприятия стало уменьшение вливания молодой крови, так как вход в профессию для молодых кадров стал более долгим, затратным и трудоемким.

Следующий важный фактор, который выделили участники конкурса, — кадровая политика по поиску и развитию определенных компетенций. Вера Консетова, управляющий партнер РУКОН АФК, отметила, что клиенты все больше интересуются комплексными услугами, поэтому успешными будут компании, готовые оказывать услуги в различных областях, привлекая специалистов не только с исключительно оценочным образованием.

Доверяй, но проверяй

Участники конкурса также рассуждали о том, должны ли оценщики проверять достоверность информации: поступившей от заказчиков. В десятом пункте Федеральных стандартов оценки III указывается, что для признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требуется профессиональное суждение оценщика, которое формируется на основе анализа данной информации.

Заказчик часто является лицом заинтересованным, и, соответственно, предоставленная им информация может соответствовать его интересам, а не действительности. «Про-

Победители конкурса «Лидеры оценки» по итогам 2022 года

Наименование компании	Местонахождение головной организации	Номинация
КРУПНЫЕ		
ООО «ЦНЭС»	Москва	Лидер по оценке для МСФО, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018
ООО «Центр оценки "Аверс"»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке недвижимости в Москве
ООО «АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке имущества для целей изъятия
ГК «Евроэксперт»	Москва	Профессионализм и опыт команды
ООО НКЦ «Эталон»	Москва	Лидер по оценке недвижимости в ЦФО
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	Москва	Лидеры в области финансового консалтинга
ООО «ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ УСЛУГИ»	Люберцы	Лидер по участию в судебных экспертизах
ПАО СБЕРБАНК (Управление оценки и залоговых операций)	Москва	Лидер по оценке недвижимости в ПФО
ЗАО «Российская оценка»	Москва	Лидер по оценке бизнеса
ООО «РСО»	Москва	Лидер по оценке нематериальных активов
СРЕДНИЕ		
ООО «КОМПАС»	Москва	Лидер по оценке имущества для целей изъятия
ООО «ФИНКОН ЭКСПЕРТ»	Воронеж	Лидер по участию в судебных экспертизах
ООО «Центр оценки «ПН»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке квартир в СЗФО
АО «Эксперт-Оценка»	Уфа	Лидер по оценке недвижимости в ПФО
ООО «АКФ ТЕРЗА»	Грозный	Лидер по оценке недвижимости в СКФО
ООО «ЦИФКО-Орион»	Нижний Новгород	Лидер по оценке бизнеса
ООО «Оценочная компания «Юрис»»	Москва	Лидер по оценке нематериальных активов
ООО «Актив-Инвест»	Краснодар	Лидер по оценке квартир в ЮФО
ООО «КК «2Б Диалог»	Москва	Лидер по оценке прав требования
ООО «Терра Докс Инвест»	Москва	Лидер по оценке недвижимости в СФО
ООО «ФБК»	Москва	Профессионализм и опыт команды
ООО «Ко-Инвест»	Москва	Вклад в развитие отрасли
ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко»	Смоленск	Лидер по оценке недвижимости в ЦФО
ООО «АйБи — Консалт»	Москва	Профессионализм и опыт команды
НЕБОЛЬШИЕ		
ООО АФК «Концепт»	Петропавловск-Камчатский	Профессионализм и опыт команды
ООО ОК «ВарМи»	Брянск	Лидер по участию в судебных экспертизах
ООО «АКОМ»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке для МСФО, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018
ООО «Центр развития инвестиций»	Владивосток	Лидер по оценке недвижимости в ДФО
ООО «Партнеры и консультанты»	Омск	Лидер по оценке недвижимости в СФО
ООО «РостЭкспертОценка»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке недвижимости в ЮФО
ООО «Северо-Восточная ризиторская компания»	Якутск	Лидер по оценке недвижимости в регионе
ООО «ФБК Консалтинг»	Москва	Лидер по оценке бизнеса
ООО «Вишера-Оценка»	Пермь	Лидер по оценке недвижимости в ПФО
ООО «ТПК "ПСВ"»	Белгород	Лидер по оценке недвижимости в ЦФО
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»	Санкт-Петербург	Лидер по оценке недвижимости в СЗФО

верка достоверности этой информации необходима как минимум для того, чтобы минимизировать риски в перспективе», — отмечает представитель компании ООО ТДИ Евгений Цымбал.

Для анализа информации, предоставленной заказчиком, оценщиками сегодня используются в основном открытые источники, однако участники рынка указывают на то, что не стоит пренебрегать и платными

ресурсами. По мнению Михаила Зельдина, управляющего партнера ООО «Центр оценки «Аверс»», платный доступ к информации не значит ее отсутствие, просто в дальнейшем необходимо учитывать затраты на этот доступ в цене услуг.

Яна Козырева, генеральный директор ООО «ГлавэкспертОценка», в свою очередь, добавила, что у любого опытного оценщика, как у участника рыночной среды, нако-

плена база отчетов, выполненных им ранее, что тоже является неотъемлемым источником информации.

Госрегулирование

Участники оценочного рынка сошлись во мнении, что вопросы демпинга и повышения престижа профессии оценщика, упомянутые ранее, безусловно, необходимо решать с вовлечением государственных органов. «Введение предела падения в конкурсных процедурах снизит риски для компаний, привлекающих оценщиков через тендеры, от некачественных специалистов», — подтвердила Юлия Белогорцева, партнер практики инвестиционного консалтинга и оценки группы «Деловой профиль».

Некоторые, впрочем, отметили, что государственное регулирование пока приводит только к ужесточению мер и расширению зоны ответственности оценщика. «При этом мнение или выводы оценщика аксиоматически рассматриваются как менее достоверные и надежные по сравнению с мнениями судебных экспертов, чиновников, сотрудников ГБУ или правоохранительных органов», — сказал президент «Русской службы оценки» Александр Жигло.

При этом представители оценочного сообщества утверждают, что у государства сегодня отсутствуют реальные механизмы регулирования качества работы оценщиков. Наличие в отрасли 13 саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) при отсутствии единого органа, контролирующего деятельность этих СРОО, качество производимых ими экспертиз и отчетов, выпускаемых их членами, приводит к тому, что реального контроля со стороны государства за деятельностью СРОО и оценщиков не происходит.

Участники конкурса «Лидеры оценки» сошлись во мнении, что вопросы, связанные с качеством услуг, неудовлетворительного государственного регулирования, дефицита молодых специалистов в компаниях, оказывают негативное влияние на профессиональный рост и развитие отрасли в целом, а неэтичное поведение среди оценщиков дополнительно снижает доверие к результатам оценки.

Дополнительную информацию о конкурсе «Лидеры оценки» можно найти на сайте РОО <http://srooo.ru/>, где представлен полный рейтинг участников конкурса.

Рекомендации в период неопределенности

— первые лица —

Президент ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) **ЮРИЙ КОЗЫРЬ** и председатель Методического совета этой организации **ДМИТРИЙ ЗАХМАТОВ** рассказали, как оценочному сообществу преодолевать возникающие новые трудности и решать давно известные старые проблемы в том числе при помощи новых методических рекомендаций ассоциации.

— Что сейчас происходит на оценочном рынке России?

ЮРИЙ КОЗЫРЬ: На сегодняшний день на рынке оценки мы видим большую неопределенность, возникшую после начала СВО. Стало крайне сложно строить прогнозы, необходимые для реализации доходного подхода к оценке. Для минимизации этой проблемы и защиты оценщиков в марте 2022 года Методический совет РОО выпустил методические рекомендации по учету неопределенности в процессе оценки.

Есть на рынке и другие проблемы, которые носят застарелый характер. К ним можно отнести отсутствие специализированных аналитических сервисов, подготавливающих необходимые для оценки рыночные мультипликаторы и рыночные значения ставок капитализации и дисконтирования; отсутствие доступной информации по сделкам с недвижимостью, крайне запутанную и избыточную систему контроля за оценщиками и ответственностью оценщиков за их деятельность, необходимость пересдачи квалификационных экзаменов каждые три года.

— Как, на ваш взгляд, можно решить эти проблемы?

Ю. К.: Говоря об отсутствии специальной аналитики, можно отметить следующее. Долгое время эта проблема решалась посредством использования соответствующих данных из западных аналитических сборников, однако после введения экономических санкций и, по сути, отстранения экономики России от мировой экономики, информация с зарубежных рынков перестала иметь какую-то значимую корреляцию с российским рынком, а подготовка соответствующей информации изнутри России этими компаниями, по сути, прекратилась. Сложности в этой части обусловлены тремя факторами: традиционной ориентацией оценщиков и потребителей их услуг на зарубежную информаци-



Юрий Козырь

онно-аналитические продукты, отсутствием адекватной защиты прав на аналитические продукты (широко распространена практика нелегального использования результатов аналитических исследований) и сложным доступом аналитиков к исходным первичным данным. Достаточно сказать, что ряд публичных ресурсов (например, Московская биржа) имеет стандартные оговорки, запрещающие пользователям их ресурсов создавать на базе их информации свои аналитические продукты без согласования с ними.

Говоря о проблеме отсутствия доступной информации по сделкам с недвижимостью, следует отметить, что оценщики часто упрекают в использовании в своих расчетах цен предложений, а не цен сделок, однако база сделок с недвижимостью по-прежнему носит закрытый характер. Отчасти можно понять нежелание частных лиц делать доступную конфиденциальную информацию, относящуюся к их личной жизни и безопасности, в то же время, сложно понять, почему информация о продаже объекта недвижимости одним государственным учреждением другому государственному учреждению не может быть публичной.

Также следует обратить внимание на крайне запутанную и избыточную систему ответственности оценщиков за свою деятельность. За что должен и может отвечать оценщик? Он должен отвечать за некачественно проведенную оценку и некачественно оказанные услуги. Для регулирования этих нюансов существуют соответствующие федеральные законы (ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. и ФЗ-315 «О саморегулируемых организациях») и федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций, членами которых являются оценщики. Для определения качества отчетов об оценке в каждой саморегулируемой организации оценщиков имеются экспертные советы, которые осуществляют экспертизу отчетов об оценке и делают соответствующие экспертные заключения. Однако не все так просто. Дело в том, что оценка по своей сути является орудием борьбы за отстаивание своих интересов на экономическом фронте между участниками экономической деятельности. Они конкурируют друг с другом, совершая сделки с товаром, имуществом и неимущественными правами. В процессе своей экономической деятельности они в первую очередь борются за прибыль и прирост стоимости своего имущества. В тех случаях, когда для совершения сделок законодательство предписывает им для формирования цен сделок использовать независимых оценщиков, они пытаются активно воздействовать на оценщиков: сначала это делается «несознательных» заказчиков (в кавычках, конечно, потому что все они прекрасно осознают, что именно делают), а потом точно так же это делают третьи лица, чьи права были затронуты результатами оценок. В итоге оценщики по факту работают в обстановке постоянного давления на них. Соответственно, с одной стороны, многие заказчики негласно говорят, что не примут отчеты, если результаты оценки не будут соответствовать их ожиданиям, при этом оценщики крайне ограничены в возможностях получить оплату за свои услуги, если они не захотят идти на поводу у заказчиков. С другой стороны, на оценщиков обрушиваются шквал жалоб, направляемых в СРО оценщиков, более половины из которых при их рассмотрении оказываются мотивированными, но необоснованными (факты, содержащиеся в жалобах, не подтверждаются). То есть принципиальный момент заключается не в том, что жалобы пишутся на отчеты об оценке, которые выполнены непрофессионально или с какими-то нарушениями (хотя, конечно, и такие тоже есть), а в том, что основным мотивом жалоб является банальная и понятная попытка отстаивания своих экономических интересов субъектами рынка. Большинство жалобчиков руководствуются следующими соображениями: «Я так делаю, потому что мне это выгодно, и я имею на это право. Возмещает действие моя жалоба или нет —



Дмитрий Захматов

покажет время. Но в любом случае я ничего не теряю, подавая жалобу, в том числе и потому, что подача жалобы для меня бесплатна». В результате такой ситуации аппараты саморегулируемых организаций и их дисциплинарные комитеты становятся перегружены процессом рассмотрения жалоб, и это отражается на качестве их работы.

Ситуация усугубляется тем, что за последние годы появились новые контролеры, наличие которых де-юре отсутствует в законодательстве об оценочной деятельности (Центробанк, Росимущество, комиссии по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки). Зачастую неясно, на каком основании вообще пишется такие жалобы и имеют ли сотрудники таких организаций соответствующее образование и квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности, наличие которых обязательно для осуществления оценочной деятельности в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Иными словами, не вполне ясно, какие требования устанавливаются действующим законодательством к квалификации так называемых системных жалобчиков. На мой взгляд, действующим законодательством РФ должен быть уточнен такой порядок обжалования: ограничен круг лиц, имеющих на это право, уточнены основания для подачи жалобы, определена «высшая инстанция истины», обладающая правом вынесения высшего профессионального суждения, не подлежащего следующему обжалованию (иначе, если каждый может подвергнуть обструкции результаты работы оценщика, длительность процесса установления «истинной стоимости» может устремляться к бесконеч-

ности), и, кроме того, при подаче жалобы должна взиматься плата за ее рассмотрение, которая при подтверждении оснований содержащихся в ней фактов должна возвращаться впоследствии жалобщику, а при ее неподтверждении уплаченные средства должны оставаться в саморегулируемой организации оценщиков. — В ассоциации «Русское общество оценщиков» работает Методический совет, задачами которого являются разработка и утверждение новых методических рекомендаций (МР) по отдельным направлениям и вопросам оценки. В последние 12 месяцев были ли разработаны и утверждены какие-то новые МР в оценочной отрасли?

ДМИТРИЙ ЗАХМАТОВ: Да, в Методический совет РОО входят 30 членов, в том числе доктор и кандидаты наук, авторы учебников и члены рабочих групп Минобрнауки России, Разрабатываемые советом методические рекомендации и методические разъяснения призваны решать задачи обеспечения надежности, достоверности и качества выполняемых работ по оценке. В последние 12 месяцев наши методические разработки касались наиболее актуальных вопросов оценки в современных условиях. В частности, утверждены методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда), по определению стоимости объектов незавершенного строительства, по применению моделей дисконтированных денежных потоков (в целях осуществления выкупа акций и долей в компаниях с иностранными участниками), по определению соразмерной платы за сервитут и рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости и по применению сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 года.

— Расскажите, как работают на практике новые федеральные стандарты оценки, которые начали действовать с ноября 2022 года?

Д. З.: Наибольшее изменения в отчетах об оценке после введения новых стандартов коснулись задания на оценку и работу с информацией. В частности, в этой связи следует отметить, что большее внимание оценщиков и заказчики оценки стали уде-

лять формулировка целей оценки и предположкам стоимости, что позволяет более точно подобрать методологию определения стоимости и избежать возможных ошибок. Регламентированное новыми стандартами разделение допусков на общие и специальные позволило также обратить внимание заказчиков и проверяющих органов на значимые факторы, которые принимаются при формировании стоимости без проведения дополнительных проверок со стороны оценщика, что позволяет принимать на основе отчета об оценке более взвешенные решения.

Следует отметить, что это только первый этап введения новых стандартов и оценщики ждут также изменения специальных стандартов оценки, после введения которых уже можно будет увидеть новые федеральные стандарты оценки в комплексе со всеми их преимуществами и некоторыми недостатками.

— Некоторые участники рынка оценки считают, что использование новых стандартов в нынешней непростой экономической ситуации только усложняет работу оценщиков. Разделите ли вы это мнение?

Д. З.: С одной стороны, принятые новые федеральные стандарты оценки по своей структуре стали ближе к структуре международных стандартов. С другой стороны, печально, что это произошло акkurat в тот момент, когда в силу внешних причин связи с международным сообществом у нас снизились. Вообще, говоря о процессе реформирования оценочных стандартов, хочется отметить две пагубные, на мой взгляд, черты: их все время делают все более объемными, превращая постепенно в нечто напоминающее Устав строевой службы, и в них закладывают ряд скользких и трудновыполнимых на практике норм и требований, в силу которых на практике становится возможным оспаривать большинство оценочных отчетов. У меня иногда закрадывается мысль, что это делается специально, чтобы в зависимости от ситуации («мы сегодня покупаем или продаем?») можно было интерпретировать определенные фрагменты отчетов тем или иным образом. На практике это приводит к большой нервозности и состоянию административным ресурсом между пользователями оценочных отчетов и третьими лицами, чьи права затрагиваются результатами таких отчетов.

Интервью взяла
Кира Васильева