



## Рейтинг оценщиков

## 15 | Максим Скатов — о новых ФСО и последствиях их принятия

16 | Федор Спиридонов — о стимулах для роста и развития рынка оценки

## 17 | Конкурс «Лидеры оценки» выявил лучших в отрасли

# Год разочарования оценщиков

В августе 2021 года опрос участников рынка оценки показал, что большинство из них ожидали значительных позитивных перемен в ближайшие 12 месяцев. Однако их ожидания не оправдались или оправдались не в полной мере. Не было существенного роста объема работ и заработков. К тому же, несмотря на взрывной спрос на оценочные услуги в начале текущего года в связи с санкциями и уходом иностранных компаний из России, участники рынка ожидают его снижения в ближайшее время.

— рынок —

## Оценка продешевила

Тюд назад участники рынка оценки, как показал опрос «Ъ», возлагали большие надежды на шаги в направлении изменения законодательства по закупочным процедурам (223-ФЗ и 44-ФЗ), которые должны были пересмотреть значение стоимостного критерия в выборе контрагента в сторону увеличения. Однако с тех пор участники рынка не заметили существенных подвижек в этом вопросе.

Генеральный директор РУКОН АФК («АФК-Аудит») Вера Консентова обращает внимание, что с 1 января вступили в силу изменения в госзакупки по 44-ФЗ, которые не только не изменили предельных величин значимости критериев в пользу качества и квалификации, а, наоборот, установили новый порядок оценки заявок, сильно ограничивающий возможности организаторов закупки устанавливать правила оценки квалификации. Управляющий партнер компании «Профессиональная группа оценки» Ирина Комар добавляет, что даже в случае, когда крупный потребитель услуг по оценке проводит сначала квалификационный отбор, предъявляя довольно жесткие требования к компании, в том числе смотрит на размер выручки, стаж, количество оценщиков в штате и опыт, то затем основным критерием для заключения договора на оценку все равно является цена: кто дешевле, с тем и работают. Даже среди условно 20 отобранных компаний все равно все заканчивается демпингом, отмечает она. По словам соучредителя ЦНЭС Кирилла Кулакова, конкурсы по 44-ФЗ –прежнего, проводятся по стоимостному критерию, а данная диспропорция приводит к постоянным проблемам демпинга.

Управляющий партнер ФЭСЭ Дмитрий Захматов отмечает, что демпинг может быть инструментом конкурентной борьбы, однако следует разделять случаи, когда качественную услугу можно купить дешевле рынка и когда работа оценщика при низком ценнике выполнена не полно, с методологическими, факто-

логических и даже просто арифметическими ошибками, не соответствует требованиям законодательства «Об оценочной деятельности». Зачастую на рынке оценочных услуг наблюдается снижение стоимости работы оценщика именно за счет снижения качества работы, при этом риски для заказчика возникают существенные, поскольку отчет об оценке могут признать не соответствующим требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, что повлечет за собой оспаривание совершенной сделки и финансовые и иные потери, указал эксперт. Разработанные нормативы трудоемкости работы оценщика по разным типам объектов могут служить ориентиром для определения стоимости услуг для заказчика, пояснил господин Захматов.

Президент саморегулируемой организации (СРО) «Союз „Федерация специалистов оценщиков“» Максим Скатов считает, что серьезной мерой для борьбы с демпингом и выбора качественного подрядчика было бы одновременное выполнение следующих условий: увеличение критериев качества, уменьшение доли стоимостного критерия и применение антидемпинговых поправок — например, когда снижение цены более чем на 25% дает максимальный балл. По словам Дмитрия Кулакова, качественный критерий должен иметь вес 60% или 70% в конкурсных процедурах по аналогии с юридическими или аудиторскими услугами. Соответствующие предложения, по словам эксперта, уже подготовлены и получили одобрение Минэкономразвития. Впрочем, усиление критерия качества лишь полдела, не соглашаются с ним коллеги. По словам члена Экспертного совета Российского общества оценщиков Дмитрия Хлопцова, даже если качество будет во главе, встанет проблема оценки и этого критерия.

## Земля в руках государства

Утверждение приказов об очередной государственной переоценке кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости в Москве и Московской области, которые должны были создать допол-



нительный фронт работы для оценщиков, было еще одним поводом для великих надежд. Однако и тут участники рынка поспешили с позитивными выводами.

По словам господина Хлопцова, рынок кадастровой оценки полностью перешел в государственное подчинение. Государственные учреждения в регионах осуществляют оценку и участков, и объектов капитального строительства. «Уточнение сроков, дат оценки для них — это существенный плюс в целом для системы кадастровой оценки в России, так как разные даты приводили к перекосам в стоимостных и налоговых отношениях в экономике разных регионов», — поясняет он.

Как отмечает начальник отдела оценки компании «Финэкспертиза» Павел Михалев, ошутимого увеличения объема работ, связанных с опспариванием кадастровой стоимости, в наступившем году не было, работы по опспариванию кадастровой стоимости ждуг рынок в будущем. Дмитрий Хлопцов уверен, что ситуация скоро может измениться: проблемы неточности при массовой кадастровой оценке остаются, собственники заинтересованы в уточнении стоимости, но механизм опспаривания стал жестче — теперь сами государственные учреждения по оценке судят о возможности коррекции своих же результатов. Однако эксперт обращает внимание на то, что пока получается не в пользу рынка — отсутствие независимости и незаинтересованности

в результатах споров порождает новые коррупционные возможности.

## Свежие стандарты для рынка

Новые федеральные стандарты оценки, по словам экспертов, пока еще являются будущим рынка. Павел Михалев отмечает, что шесть новых стандартов были приняты в апреле и начнут действовать с ноября, и только после этого станет понятно до конца, как они будут работать на практике. От новых стандартов оценщики ожидали повышение прозрачности и четкости в оценке, но сбудутся ли чаяния рынка — вопрос, и пока нет четкого понимания, как по ним работать. Для корректного применения новых стандартов потребуются официальные разъяснения регулятора и судебная практика, считает Максим Скатов. Партнер департамента корпоративных финансов ДРТ Алексей Воронкин отмечает, что отсрочка в 180 дней после публикации общих стандартов дана регулятором для того, чтобы оценочное сообщество и потребители оценочных услуг могли внимательно изучить новые требования, и в рамках саморегулируемых организаций оценщиков уже проводится активная работа по обсуждению новых стандартов. По словам руководителя группы оценки бизнеса Kept Василия Савина, новые стандарты во многом формализуют уже сложившуюся практику оценки и не предполагают радикальной перестройки существующих алгоритмов.

мов анализа. Положения стандартов, продолжил эксперт, отражают изменяющиеся условия рынка оценки в части усложнения ситуации, в которых производится оценка, а также учитывают наиболее актуальный международный опыт.

Есть и другие мнения. По словам Кирилла Кулакова, Союз саморегулируемых организаций оценщиков (СОО) большинством голосов утвердил позицию, считая нецелесообразным принятие новых стандартов в связи с наличием в них существенных противоречий и рисков негативных последствий их применения, тем более что их использование в непростой экономической ситуации еще больше усложнит работу участников рынка.

## Оценщики рассмотрят жалобы до суда

О создании апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности, который призван сформировать механизм внесудебного урегулирования споров в СРО (в отношении результата рассмотрения жа-

лоб заявителей), участники рынка высказываются сдержанно.

Так, Павел Михалев напомнил, что сейчас апелляционный орган продолжает работать в пилотном режиме. И пока поправки в Закон об оценочной деятельности не приняты, все решения комиссии носят лишь рекомендательный характер. «Ажиотажа вокруг этого органа был большой, однако пока о каком-либо его влиянии говорить не приходится — большинство споров решается в СРО или в суде, на площадке апелляционного органа прошло всего два или три разбирательства», — указывает старший партнер аудиторско-консалтинговой группы ФБК Станислав Новиков.

При этом Дмитрий Хлопцов отмечает, что для клиентов региональных оценщиков такой статус апелляционного органа непонятен в принципе. Это почти на сто процентов политика в Москве, в регионах близко пока этого не знают и не понимают возможностей и необходимости, поясняет он. Станислав Новиков подтверждает: клиенты предпочитают жаловаться в СПО.

| Рэнкинг крупнейших оценочных групп по итогам 2021 года |                                                                      |                                   |                                                                     |                                                                     |                                |                         |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Место по итогам 2021 года                              | Группа компаний*                                                     | Местоположение центрального офиса | Выручка от оценочной деятельности по группе за 2021 год (тыс. руб.) | Выручка от оценочной деятельности по группе за 2020 год (тыс. руб.) | Темпы роста выручки за год (%) | Число компаний в группе |
| 1                                                      | «Б1»                                                                 | Москва                            | 1650689                                                             | 1616258                                                             | 2,1                            | 5                       |
| 2                                                      | «Кэпт»                                                               | Москва                            | 1018821                                                             | 826761                                                              | 23,2                           | 4                       |
| 3                                                      | SRG                                                                  | Москва                            | 869073                                                              | 718926                                                              | 20,9                           | 6                       |
| 4                                                      | «Технологии Доверия» (ТеДо)                                          | Москва                            | 762402                                                              | 836541                                                              | -8,9                           | 8                       |
| 5                                                      | «Центр независимой экспертизы собственности»                         | Москва                            | 390824                                                              | 440490                                                              | -11,3                          | 6                       |
| 6                                                      | «ЕВРОЭКСПЕРТ»                                                        | Москва                            | 312070                                                              | 301249                                                              | 3,6                            | 5                       |
| 7                                                      | «АБН-Консалт»                                                        | Москва                            | 297799                                                              | 294470                                                              | 1,1                            | 5                       |
| 8                                                      | «НКЦ «Эталон»                                                        | Москва                            | 294563                                                              | 186798                                                              | 57,7                           | 6                       |
| 9                                                      | «Консалтинговая Группа ЛАИР»                                         | Санкт-Петербург                   | 262288                                                              | 235145                                                              | 11,5                           | 5                       |
| 10                                                     | «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (РО Групп)                                       | Москва                            | 225543                                                              | 207714                                                              | 8,6                            | 2                       |
| 11                                                     | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                                                | Москва                            | 171039                                                              | 131017                                                              | 30,5                           | 2                       |
| 12                                                     | «ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»                                          | Москва                            | 168012                                                              | 87200                                                               | 92,7                           | 4                       |
| 13                                                     | «Атлант Оценка»                                                      | Москва                            | 165375                                                              | 245853                                                              | -32,7                          | 2                       |
| 14                                                     | «ЛЛ-Консалт»                                                         | Москва                            | 147252                                                              | 101276                                                              | 45,4                           | 3                       |
| 15                                                     | «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ                                              | Москва                            | 132425                                                              | 132950                                                              | -0,4                           | 3                       |
| 16                                                     | «Руссаудит оценка и консалтинг»                                      | Москва                            | 111120                                                              | 107600                                                              | 3,3                            | 2                       |
| 17                                                     | «Русская Служба Оценки»                                              | Москва                            | 84800                                                               | 82458                                                               | 2,8                            | 3                       |
| 18                                                     | «2К-Оценка активов»                                                  | Москва                            | 67696                                                               | 79427                                                               | -14,8                          | 2                       |
| 19                                                     | «Независимый центр оценки и экспертиз»                               | Рязань                            | 65243                                                               | 46288                                                               | 41,0                           | 4                       |
| 20                                                     | «Терра Докс Инвест»                                                  | Ростов-на-Дону                    | 54332                                                               | 53475                                                               | 1,6                            | 2                       |
| 21                                                     | «Городской центр экспертиз»                                          | Санкт-Петербург                   | 53920                                                               | 56530                                                               | -4,6                           | 2                       |
| 22                                                     | «Южный Региональный Центр Оценки - ВЕАКОН»                           | Ростов-на-Дону                    | 53078                                                               | 61517                                                               | -13,7                          | 5                       |
| 23                                                     | «Ассоциация АЛКО»                                                    | Тюмень                            | 50359                                                               | 42969                                                               | 17,2                           | 3                       |
| 24                                                     | «Аудит-безопасность»                                                 | Уфа                               | 46318                                                               | 34600                                                               | 33,9                           | 3                       |
| 25                                                     | «ФинЭкспертиза»                                                      | Москва                            | 45839                                                               | 42250                                                               | 8,5                            | 5                       |
| 26                                                     | «Многопрофильный деловой центр»                                      | Ульяновск                         | 39951                                                               | 45457                                                               | -12,1                          | 2                       |
| 27                                                     | «АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций» | Москва                            | 36758                                                               | 47084                                                               | -21,9                          | 2                       |
| 28                                                     | «НКФ»                                                                | Казань                            | 34706                                                               | 16163                                                               | 114,7                          | 2                       |
| 29                                                     | «НКК «СЭНК»                                                          | Казань                            | 30812                                                               | 30383                                                               | 1,4                            | 3                       |
| 30                                                     | «Консалтинговая группа «Платинум»                                    | Москва                            | 26914                                                               | 24801                                                               | 8,5                            | 2                       |
| 31                                                     | «ББ Диалог»                                                          | Москва                            | 24835                                                               | 26567                                                               | -6,5                           | 2                       |
| 32                                                     | «Гринэкспертиза»                                                     | Москва                            | 12921                                                               | 7188                                                                | 79,8                           | 2                       |

*\*Каждый участник рэнкинга представлен группой компаний*

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга; полная версия рэнкинга и его методика доступны на сайте [www.raex-rr.com/pro](http://www.raex-rr.com/pro).

реклама

# Review



## «Оценка должна эволюционировать»

О текущем положении дел на отечественном рынке оценки и о том, какие шаги делает государство для его улучшения, рассказал управляющий партнер ФБК, направление «Консультационные услуги» **Борис Яценко**.

— интервью —

— Текущий геополитический кризис и санкции в адрес России как-то повлияли на оценочную деятельность вашей компании?

— ФБК работает с ведущими российскими компаниями во всех ключевых отраслях: энергетика, добыча и обработка полезных ископаемых, машиностроение, финансовые институты и многие другие. Работа консультантов, в том числе оказывающих услуги по стоимостной оценке и сопровождению сделок, коррелирует с потребностями бизнеса. В периоды большей неопределенности и перестроения условий в экономике крупному бизнесу как никогда тре-

ности. Также есть запрос на сопровождение инвестиционных решений по покупке активов, ранее принадлежавших компаниям, уходящим с российского рынка. Вместе с тем снижается спрос на оценку для целей сделок с участием иностранного капитала, а также по покупке российскими компаниями зарубежных активов. Однако мы считаем, что со временем бизнес перестроится и выйдет на альтернативные рынки, в том числе азиатский и латиноамериканский, которые ранее были недооценены российскими инвесторами. В этой связи мы считаем, что наша компания сможет восстановить свой портфель проектов по трансграничным сделкам.

— Как клиенты переживают текущую ситуацию. Не начали ли они экономить

**«В периоды большей неопределенности и быстроменяющихся условий в экономике крупному бизнесу как никогда требуется компетентное независимое мнение, чтобы принять важные управленческие решения с минимизацией потенциальных рисков и с наибольшей выгодой»**

буется компетентное независимое мнение, чтобы принять важные управленческие решения с минимизацией потенциальных рисков и с наибольшей выгодой. Поэтому в текущих обстоятельствах, имея одну из крупнейших практик на рынке, мы сумели даже нарастить клиентскую базу. Таким образом, на данный момент мы не ощущаем каких-либо существенных негативных последствий санкций. Но что будет дальше – прогнозировать сложно.

— В портфеле компании ФБК доля оценочной деятельности как-то меняется в последние годы?

— У нас довольно широкий спектр услуг, который мы активно развиваем. Что касается портфеля заказов именно по оценке, то в последние год он значительно вырос. И в нынешних условиях, которые привели к росту активности на рынке, мы ожидаем, что эта тенденция сохранится.

— Какие, на ваш взгляд, виды оценочных услуг в ближайшем будущем будут пользоваться наибольшим спросом?

— Мы сегодня видим большой спрос на оценочные услуги, связанные с редомициляцией активов и реструктуризацией задолжен-

на консалтинговых услугах или на оценочной деятельности?

— Кризис, разумеется, влияет и на наших клиентов. Но именно в связи с этим спрос на консалтинговые услуги только растет. При этом крупные клиенты, для которых приоритет — это качество, даже наращивая спрос на внешних экспертов, экономить не готовы. Компании с меньшими оборотами, которые меньше взаимодействуют с инвесторами и кредиторами, задачи которых менее амбициозны, в этой ситуации стараются оптимизировать свои расходы на консалтинг.

— Как вы можете охарактеризовать нынешнее состояние оценочной отрасли в России?

— Его можно охарактеризовать как «профессионалы для непрофессионалов». Существует такое представление, что отчет об оценке должен быть понятен человеку, в этом не до конца разбирающемся. На наш взгляд, оценка в России должна эволюционировать: профессионалы должны разговаривать с профессионалами. Государство в этом плане приняло правильные и своевременные шаги, во-первых установив чет-



ПРЕСС-СЛУЖБА ФБК

кие правила входа в профессию (за счет сдачи квалификационных экзаменов и членства в СРО), во-вторых приняв новую редакцию федеральных стандартов, которая больше соответствует современным вызовам, стоящим перед оценочным сообществом. Также, на наш взгляд, необходимо больше работать с ситуациями, когда очевиден демпинг при отборе услуг оценщиков. Качественная услуга не может быть оказана ниже себестоимости. Нам кажется, что это явление негативно влияет как на конкретный проект, так и на все профес-

сиональное оценочное сообщество, от чего в результате страдают и пользователи оценочных услуг.

— На ваш взгляд, будет ли полезно для отрасли появление независимого апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития?

— Мы считаем, что такой орган однозначно будет полезен, если в его составе будут опытные, практикующие оценщики, которые самостоятельно выполняют оценочные проекты.

— А нужно ли создавать единый государственный реестр отчетов об оценке?

— Попытки сделать наш рынок более прозрачным можно только приветствовать. Вместе с тем хочется отметить, что сегодня реестр отчетов, выпущенных каждым оценщиком, и так ведется СРО. Есть риск, что дополнительный инструмент контроля будет избыточным, а это, в свою очередь, приведет к дополнительной административной нагрузке на оценщиков.

— Многие участники рынка отмечают нехватку специалистов в отрасли. Расскажите, как вам удастся сохранять профессиональную и конкурентоспособную команду?

— В сфере профессиональных услуг, производящих интеллектуальный продукт (и это касается не только оценки), ключевой актив — это команда. И тут действуют такие же правила, как и на производстве: команда, как и турбину на электростанции, нужно грамотно «обслуживать». Только в нашем случае это означает своевременно обновлять знания и улучшать навыки. Именно поэтому одним из приоритетов ФБК всегда было развитие профессиональных и личностных качеств наших сотрудников. Мы еженедельно организовываем семинары и тренинги для наших специалистов, разбирая наиболее сложные и интересные кейсы, реализованные командой, разбираем классическую теоретическую базу и новые течения в отрасли.

В нашей команде более 70 человек занимаются непосредственно оценкой. Среди них есть очень опытные специалисты с многолетним опытом, в том числе преподавательской деятельности, которые самостоятельно подготовили сотни специалистов по оценке стоимости и финансовому моделированию. Есть и большое количество молодых высокорейтинговых выпускников лучших экономических вузов и бизнес-школ: МГУ, ВШЭ, ФУ при правительстве РФ, РЭШ, РЭУ имени Плеханова, РАНХиГС. Я уверен, что такой состав позволит нам адаптироваться к текущей ситуации.

— Как, на ваш взгляд, будет развиваться рынок оценки в перспективе ближайших года-двух?

— Это вопрос, который чаще всего задают в последнее время. К сожалению, в периоды турбулентности прогнозы на сколько-либо отдаленную перспективу давать сложнее всего. Поэтому и я не возьмусь. Скажу только, что мы с позитивом смотрим в будущее. Очевидно, что одновременно с процессом перестройки российской экономики продолжит развиваться и рынок оценки. А наша команда, ее опыт и репутация позволят нам развиваться вместе с ним.

**Записала Кира Васильева**

## рейтинг оценщиков

## Год разочарования оценщиков

— рынок —

Не все участники рынка считают наличие такого органа благом для рынка. По словам Кирилла Кулакова, функционирование апелляционного органа после принятия поправок в Закон об оценочной деятельности будет означать буквальное и непосредственное вмешательство органов власти в процесс саморегулирования.

«Принцип независимости деятельности СРО находится в специальных нормах закона, который прямо предусматривает, что уполномоченный федеральный орган исполнительной власти не вправе „требовать изменения или отмены решений, принятых органами управления саморегулируемой организации в соответствии с их компетенцией, а также требовать принятия указанными органами решений в отношении члена или членов саморегулируемой организации либо саморегулируемой организации“». Помимо этого одной из функций Союза СОО в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» является рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на саморегулируемые организации оценщиков от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков. Для реализации этой функции при союзе уже функционирует апелляционный орган, решения которого являются обязательными для саморегулируемых организаций оценщиков», — поясняет господин Кулаков.

### Счастье в поправках бухучета

Участники рынка очень рассчитывали и на вступление в силу новых стандартов бухучета (ФСБУ), благодаря которым у оценщиков прибавилось бы работы. Новые правила предусматривают активное участие оценщиков в определении стоимости активов компании. Так, например, применение модели определения стоимости активов по справед-

ливой стоимости предполагает прежде всего привлечение независимого оценщика. В данном уникальном кейсе участники рынка отметили продуктивную работу и первые результаты.

По словам Максима Скатова, с нынешнего года должны проводиться тесты на обесценение организации, имеющей такие активы. Подобные тесты проводят как бухгалтерские организации, так и оценочные компании, уточняет эксперт. Дмитрий Хлопцов подчеркивает, что уже сейчас некоторые оценочные фирмы сотрудничают в основном с крупными предприятиями по вопросам оценки стоимости запасов, справедливой стоимости имущества в соответствии с положениями новых стандартов бухгалтерского учета. Ирина Комар подтверждает, что работы по определению справедливой стоимости, например для целей бухгалтерского учета по ФСБУ 6/2020 «Основные средства», действительно на рынке появились, однако доля подобных заказов сейчас несущественна.

Между тем участники оптимистично оценивают будущую работу рынка в рамках новых стандартов. По словам Станислава Новикова, оптимального роста спроса на такие услуги можно ожидать в самом конце текущего года и в 2023-м. «При этом новые стандарты скажутся не только на загрузке оценщиков. Их внедрение — это большой блок работ, который включает в себя подготовку методологии, разработку учетной политики и т. д. Все эти новации потянут за собой рост спроса не только на оценочные услуги, но и услуги бухгалтерского и налогового консалтинга», — резюмирует он.

Впрочем, все может измениться. Так, госпосжа Консотова считает, что предприятия пока только прорабатывают вопросы изменения своей учетной политики и скорее будут актуальны услуги по тестированию на обесценение активов, определение величины ликвидационной

стоимости, а также консультационные услуги.

Мало того, применение стандартов в принципе могут сделать добровольным. Руководитель объединенной редакции «Актин Бухгалтерия» Светлана Ковалевская отметила: из опрошенных ими 5,7 тыс. бухгалтеров лишь 12,5% высказались в пользу новых стандартов, остальные опрошенные просто сделать их обязательными лишь для крупных компаний, главный аргумент: бухучет по этим усложненным стандартам не нужен ни руководству, ни собственникам бизнеса. В настоящее время в Госдуме готовится законопроект, который предусматривает не обязательность стандартов для крупных компаний и в то же время сближение налогового и бухгалтерского учета, рассказала она. И если проект будет принят (а для работы над ним создан специальный профильный подкомитет в Госдуме), то надежды оценщиков на возросший спрос не оправдаются.

### КАДРЫ

**Главный методист ЕАК, профессор РЭУ им. Г. В. Плеханова НАТАЛИЯ КАЗАКОВА — о перспективах компетенций оценочной отрасли.**

Современная политическая и экономическая среда в России оказывает непредсказуемое воздействие на оценочный бизнес, большая доля которого приходится на аудиторско-консалтинговый сектор, поскольку услуги по оценке бизнеса входят в число сопутствующих аудиторской деятельности. Падения аудиторского рынка, предсказанного экспертами, в предыдущие годы не случилось. Несмотря на все усилия пандемии, санкций и смены законодательных предпочтений, данный сектор в 2020–2021 годах показал прирост выручки. В аудиторском бизнесе доля услуг по оценке составляет в среднем около 15%, значительно варьируя по разным регионам. Оценочная деятельность, как и юридический консалтинг, выросла в объемах на фоне роста банкротств физических лиц.

С 2020 года престиж квалификационного аттестата аудитора растет, что связано в том числе с разработкой и внедрением новой уровневой, модульной компетентностной системы квалификационной аттестации. Она позволяет дополнительно использовать модульный подход к профессиональной сертификации специалистов из смежных областей финансовой деятельности, в том числе с ориентацией на государственные профстандарты Минтруда России. В 2021 году ЕАК осуществила полный цикл нового квалификационного экзамена, охватывающий 12 модулей, распределенных по 3 этапам: базовому, профессио-

### Игра на санкциях

Оценщики крепко запомнили уроки пандемии. Василий Савин подчеркивает, что бизнес уже давно научился работать в условиях пандемии. К концу пандемии рынок оценки восстановился, объем заказов на оценку по основному сектору вернулся к допандемийным показателям, по некоторым направлениям даже вырос, добавляет Максим Скотов.

А сейчас компании готовятся к новым испытаниям, поскольку пакеты санкций в отношении России сильно сказываются на рынке оценки. Так, руководитель группы оценки ДРТ Антон Шульга отмечает, что многие международные игроки уходят с российского рынка, а те, кто продолжает работу, включая российские компании, кардинально трансформируют свой бизнес: меняют структуру поставок сырья и готовой продукции, выстраивают новые логистические цепочки. В этих процессах важную роль играют стратегические и финансовые консультанты, в том числе оцен-

щики, говорит эксперт. Василий Савин добавляет, что оценщики нашли дополнительный спрос на свои услуги в вопросах сценарного финансового моделирования для решения текущих задач бизнеса, а также как необходимый элемент команд по сопровождению сделок вместе со специалистами M&A и due diligence в рамках структурных сдвигов на рынках капитала. Кроме того, отмечает он, возросла востребованность оценщиков в части анализа адекватной доходности активов как для целей отражения в отчетности, так и в процессе определения справедливой стоимости по требованиям кредиторов. Станислав Новиков отмечает, что их компания фиксировала растущий интерес со стороны госструктур к оценке эффективности бизнеса — не имея возможности продать бизнес, они хотят выявить слабые места.

Зачастую в последние несколько месяцев работа приобретала характер очень интенсивных, «импульсных» проектов, где в крайне сжатые

сроки требовалось ответить на вопросы о стоимости активов и различных сценариях их возможного развития, поясняет Василий Савин. А господин Кулаков предупреждает, что спрос наблюдается лишь в некоторых отраслях, в то время как ряд направлений оценки на какое-то время практически вообще был приостановлен, в том числе оценка для целей ипотечки вследствие резкого роста процентных ставок или оценка для целей банкротства из-за введенного моратория и т. д.

При этом Антон Шульга подчеркивает, что новые экономические реалии предъявляют повышенные требования к качеству консалтинговых услуг и, соответственно, профессиональному уровню команд консультантов. «В связи с этим дополнительным вызовом является тот факт, что все международные консалтинговые компании, включая „большую четверку“, также заявили о своем уходе с российского рынка и разорвали связи со своими российскими подразделениями. Поэтому компаниям экс-big 4 жизненно важно сохранить качество услуг на прежнем уровне», — полагает он.

Участники рынка считают, что «взрывное счастье» рынка будет недолгим. Господин Савин полагает, что с окончанием периода турбулентности возможно снижение интенсивности спроса на «импульсные» услуги оценочных организаций до уровня полной стабилизации и адаптации рынка к новым условиям. Этот процесс может занять несколько кварталов в соответствии с ожиданиями восстановления экономики РФ, обнародованными Банком России. В среднесрочном периоде, отмечает эксперт, спрос на услуги оценки будет связан с реструктуризацией бизнесов, пересмотром долгосрочных стратегий с учетом новых условий ведения бизнеса и требований новых собственников, потенциально осторожных возвращая на рынок иностранных инвесторов.

**Олеся Ошанина**

# Review

## Вписаться в стандарты

В начале ноября вступают в силу новые федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом №200 Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля. О том, как новые ФСО повлияют на оценочный рынок, рассказывает президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“» (СРО СФСО) **Максим Скатов**.

— правила игры —

Начиная с 7 ноября отчеты об оценке будут готовиться российскими оценщиками уже по новым общим стандартам оценки ФСО I–IV, которые закрепляют в правовом поле новый вид стоимости — равновесную, детализируют требования к составлению задания на оценку и отчета об оценке, а также определяют новый порядок определения стоимости, вводя новый критерий оценки — предпосылку стоимости. Помимо утверждения новых ФСО Минэкономразвития также внесло изменения в действующие специальные стандарты оценки, регламентирующие оценку конкретных видов активов, и отменило ряд стандартов, касающихся конкретных видов стоимостей.

С введением новых ФСО изменится уже привычная нам структура и содержание отчетов об оценке и заданий на оценку. ООО «НКЦ „Эталонь“» и другие ведущие оценщики уже разрабатывают новые формы отчетов и заданий на оценку. СРО СФСО рекомендует всем оценщикам позаботиться об этом заранее.

Новые ФСО I–IV формировались Советом по оценочной деятельности Минэкономразвития на базе международных стандартов оценки и в российских реалиях апробацию не проходили, поэтому говорить об удобстве их применения или однозначного повышения достоверности результатов оценки весьма преждевременно.

Введенный Минэкономразвития критерий предпосылки стоимости подразумевает под собой определение конкретных условий (обстоятельств) использования объекта оценки, которые могут быть рыночными или же, наоборот, нерыночными.

С одной стороны, указание конкретных пунктов нормативно-правовых актов, на основании которых проводится оценка, и описание конкретных условий будущих сделок действительно может повысить достовер-

ность отчета об оценке и обезопасить оценщика от использования его отчета об оценке не по назначению, как часто бывает при определении стоимости «для управленческих решений».

С другой стороны, ввиду отсутствия нарабатанной практики возможны неоднозначные трактовки некоторых понятий и различными проверяющими органами, и потребителями отчетов об оценке, и самим оценочным сообществом.

К примеру, нерыночная предпосылкой определения стоимости является такой наиболее часто встречающийся при оценке различного вида активов фактор, как наличие конкретных участников сделки и пользователей объекта оценки. При таких предпосылках, согласно новым ФСО, должна определяться равновесная стоимость, а не рыночная, поскольку последняя предполагает лишь гипотетических участников сделки. При этом нигде в российском законодательстве термин «равновесная стоимость» даже не встречается. Данное нововведение может вызвать путаницу у заказчиков оценки при формировании своих заданий на оценку.

Кроме того, вводится предпосылки о ликвидации объекта оценки, когда может потребоваться определение рыночной стоимости объекта оценки в условиях добровольной продажи объекта по частям или его утилизации в условиях рыночного срока экспозиции. В свою очередь, при такой же оценке в предпосылке о ликвидации объекта, но в условиях вынужденной продажи может быть определена и ликвидационная стоимость объекта оценки. Снова возникает риск некорректно определить вид нужной заказчику стоимости: это или рыночная стоимость в условиях ликвидации, или ликвидационная стоимость. Банковское сообщество уже выразило по этому поводу опасения, поскольку в ряде случаев банк не всегда может на 100% гарантировать применимость той или иной предпосылки сделки. Кроме



предоставлено СРО СФСО

того, есть опасения, что будет также отменен специальный стандарт оценки для целей залога, поскольку тогда у крупных банков не останется их единого свода правил, на которые они опирались как заказчики оценки при заказе оценочных услуг.

Есть и еще один противоречивый момент. Согласно новым общим ФСО, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 года №884 (до настоящего времени они не приняты), приоритет имеют нормы общих новых ФСО. Вместе с этим приказом №200 также вносятся изменения в ныне действующие специальные стандарты оценки ФСО №8–11, согласно которым в случае расхождений между требованиями данных специальных федеральных стандартов оценки и требованиями новых общих ФСО приоритет имеют эти специальные федеральные стандарты оценки.

То есть мы имеем дело с юридической коллизией, когда юридический приоритет имеют одновременно два равносильных нормативно-правовых акта.

Такие неоднозначные толкования способны привести оценочное сообщество в турбулентное состояние, когда одна и та же норма будет трактоваться разными участниками рынка по-разному, до тех пор пока не сформируется судебная практика.

Но ведь оценка — это всегда чьи-то реальные деньги, и сегодня, когда рынку нужна стабильность и прозрачность, единообразие в стандартах и их понятное правоприменение, мы не можем себе позволить подвести бизнес принятием «двойных стандартов». Очевидно, что нужны детальные и понятные для всех разъяснения и методические рекомендации по каждому спорному вопросу, которые не оставят недобросовестным участникам рынка возможности манипуляции итоговыми результатами оценки. Нормативно-правовой акт, которым и являются новые ФСО, должен быть максимально понятным всему предпринимательскому сообществу и трактоваться всеми единообразно.

Определенные риски работы по новым стандартам несут при этом как заказчики оценки, так и сами оценщики.

Один факт того, что задание на оценку может корректироваться неограниченное количество раз вплоть до даты составления отчета об оценке, может поставить оценщика в совершенно неконкурентное положение, когда отчет был составлен оценщиком по одним предпосылкам, а в ходе проведения работ по оценке заказчик изменил через эти предпосылки сами условия предполагаемой сделки и сам объект оценки или вид определяемой стоимости. При отсутствии должной правовой конструкции в договоре на оценку, которая подстрахует оценщика на данных случаях, оценщики могут столкнуться с тем, что и корректировать отчет об оценке им также придется многократно по причине несвоевременного обнаружения заказчиком этих предпосылок.

Дополнительной проблемой также может стать и двойное толкование даты начала действия новых ФСО по уже заключенным контрактам на оценку со сроками сдачи работ после 7 ноября 2020 года. С одной стороны, согласно ст. 15 федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки, то есть трактуя данное требование буквально, с 7 ноября 2022 года отчеты об оценке необходимо составлять в соответствии с требованиями новых общих ФСО. С другой стороны, все текущие договоры и контракты на проведение оценки содержат указание на необходимость применения тех федеральных стандартов оценки, которые действовали на дату подписания данных договоров, то есть возникает конфликт со статьей 422 ГК РФ.

В национальном объединении СРО оценщиков «Союз СОО» создана рабочая группа по переходу на новые стандарты, в работе которой СРО СФСО принимает активное участие. Ее целью является разработка единого подхода к соблюдению оценщиками обязательных требований новых стандартов.

Таким образом, мы видим, что с 7 ноября 2022 года изменения в стандартах оценки могут затронуть широкий спектр совершаемых в нашей стране сделок, и, если компания планирует заказать оценку со сроком сдачи работ после 7 ноября, ей лучше заранее к этому процессу подготовиться.

Изменения коснутся не только процессов оценки, но и экспертиз отчетов об оценке, проводимых в саморегулируемых организациях. Так, расширены обязанности эксперта по проверке информации, относящейся к объекту оценки: если ранее проверка подлежала информация, изложенная в отчете об оценке, то по новым ФСО эксперт «использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки», то есть, по сути, изучает все источники информации, актуальные на дату оценки. Также эксперт СРО проверяет и саму базовую конструкцию задания на оценку, а именно соответствие цели оценки выбранному заказчиком оценки виду стоимости и предпосылок к конкретному предполагаемому использованию объекта оценки.

Учитывая новые требования, которые расширяют горизонты работ оценщиков и экспертов, вероятнее всего, стоимость услуг по оценке и экспертизе отчетов об оценке возрастет.

К сожалению, мы видим, что каждая новая волна квалификационных экзаменов по оценке каждые три года сокращает количество квалифицированных оценщиков на рынке, и введение в действие новых стандартов оценки и изменение вопросов на квалификационных экзаменах может послужить еще одной причиной их ухода из профессии. И, конечно, в таких условиях заказчики оценки могут столкнуться не только с повышением тарифов на оценку, но и с дефицитом квалифицированных кадров, способных выполнить оценку под их задачи.

Оценочная отрасль ни разу не получала никаких мер государственной поддержки, а ведь именно сегодня поддержка оценочной отрасли и ее бесперебойная работа как никогда важны для обеспечения стабильного развития нашей экономики. Но мы готовы к трудностям и умеем с ними работать.

## рейтинг оценщиков

## Все очень оценочно

— тенденции —

Ежегодный, 18-й выпуск **рейтингов оценочных компаний, подготовленный агентством RAEX («РАЭС-Аналитика»)**, показал, что по итогам 2021 года рынок оценки вышел из связанной с пандемией стагнации. В оценке перспектив ведущие игроки отрасли крайне осторожны и напрямую увязывают их с общеэкономической ситуацией в стране.

Совокупная выручка участников очередного списка крупнейших оценочных организаций составила по итогам 2021 года 10,13 млрд руб., увеличившись за год по сопоставимым данным на 9,4%, что больше инфляции, которая, по данным Росстата, составила 8,4%. Это заметно хуже итоговых показателей 2019-го (рост рынка оценки тогда составил 14% при инфляции 3%), но все же выше итогов 2020-го (3,5% при инфляции 4,9%). Результаты, продемонстрированные оценщиками в 2021 году, близки к тем, что показывают их коллеги из смежных сегментов B2B-услуг, объем и динамику которых RAEX ежегодно отслеживает. Например, ведущие аудиторские организации в 2021 году увеличили свои доходы на 8,6%, а крупнейшие консалтинговые компании — на 12%.

**Кому кризис, а кому оценка**  
В нынешнем рейтинге крупнейших оценщиков, в котором приняло участие 112 оценочных организаций, только 31 компания завершила 2021 год снижением доходов, у 12 из них отрицательная динамика не превысила и 10%. Достойн внимания и топ-20 компаний рейтинга, на долю которых приходится 62% выручки. Здесь положительную динамику показали почти все участники, а темп роста их совокупного дохода составил 10%. Если же не брать в расчет снижение выручки у двух компаний из первой тройки, то суммарная выручка первой двадцатки выросла бы и вовсе на 20%.

Выход из стагнации и осторожный оптимизм при оценке перспектив рынка оценки в текущем периоде дают результаты опроса 79 компаний: согласно предоставленным RAEX показателям выручки за первые три ме-

сяца 2022 года, их суммарный доход по отношению к аналогичному показателю 2021-го увеличился на 28%, составив 1,245 млрд руб.

«В кризис происходит перераспределение игроков в различных отраслях, что влечет за собой рост объема сделок, требующих экспертизы. Вместо оценки для развития бизнеса более востребованной становится оценка, связанная с проблемными активами», — поясняет тенденции спроса на оценку Елена Шувалова, партнер группы ALTHAUS.

### Сделки и финансы

Наибольшие объемы выручки от оценочной деятельности в прошлом году пришлось на три направления: оценка в целях купли-продажи активов, в целях организации/реструктуризации бизнесов, а также в целях кредитования и привлечения финансирования. По данным участников рейтинга, выручка в этих секторах составила в 2021 году 1,994 млрд руб., 1,078 млрд руб. и 981 млн руб. соответственно — суммарно это 40% от их общего дохода.

«Стабильным можно назвать спрос на услуги по оценке для целей внутригрупповых сделок, кредитования под залог коммерческой недвижимости и производственных активов», — говорит Павел Карцев, генеральный директор ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“». «Любые экономические изменения запускают процесс передела в отрасли, количество сделок M&A возрастает. Таким образом, по-прежнему актуальны услуги по их сопровождению, в том числе в оценке. Среди наших клиентов много крупных структур, внутри которых происходит реорганизация, меняются собственники, условия инвестиционных проектов, проводятся сделки слияния и поглощения», — комментирует Федор Спиридонов, управляющий партнер группы компаний SRC. В текущем году спрос на оценку в таких процессах может не только остаться стабильным, но и усилиться. Причины тому — трансформация бизнеса и перестройка экономических процессов на фоне санкций и мирового кризиса, развитие инфра-



структурных проектов истроек, залоговое кредитование и т. д.

Еще 271 млн руб. пришлось на сектор оценки в целях ипотеки, 248,5 млн руб. составили доходы от оценки в рамках аренды, 185 млн руб. — при процедурах банкротств и 133,7 млн руб. — при оценке в страховании.

Стабильность в типовых целях оценки сохранится при получении ипотеки и кредитования малого и среднего бизнеса. «В начале года ставка рефинансирования резко увеличилась, и объемы заявок сократились, сегмент кредитования, в том числе ипотечного, существенно просел. Однако сейчас мы наблюдаем обратную ситуацию: ЦБ резко снижает ставку, и объемы постепенно возвращаются на прежний уровень», — поясняет Федор Спиридонов.

### Споры о недвижимом

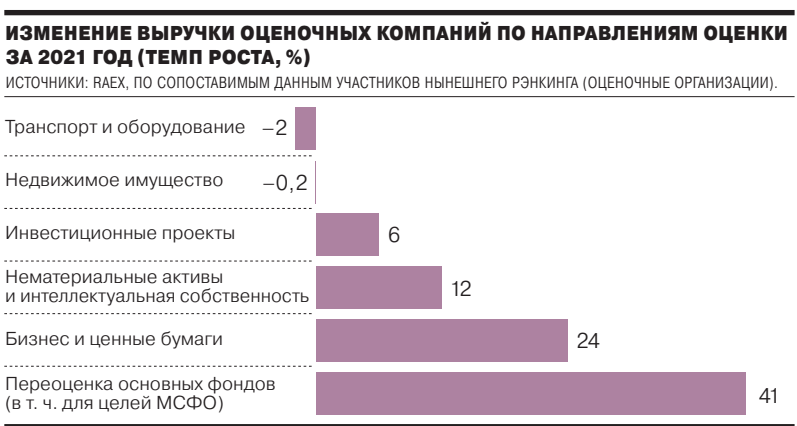
Как и раньше, самую весомую долю в структуре суммарных доходов участников рейтинга занимает оценка недвижимого имущества — в 2021 году это 39%, или 2,99 млрд руб. По данным 104 компаний — участниц рейтинга в рамках оценки недвижимости в 2021 году было составлено не менее 137 тыс. отчетов, из которых 1878 пришлось на оценку объектов стоимостью более 1 млрд руб.

Несмотря на свои масштабы, в этом сегменте уже второй год подряд фиксируются низкие темпы роста. Выручка участников рейтинга по итогам 2021 года здесь почти не поменялась, ее прирост составил –0,2%. В рейтинге по итогам 2020 года темп роста был тоже невелик, составив 5%. Причина застоя кроется в

высокой конкуренции, но говорить о снижении интереса к оценке недвижимости не приходится.

Поток доходов по-прежнему обеспечен спросом на оценку рыночной стоимости недвижимости при сделках, слияниях и поглощениях, для целей залога и ипотеки, а также потребностями государства. «Наиболее востребованной остается оценка государственной коммерческой недвижимости в целях вовлечения ее в оборот, аренды, приватизации и изъятия. Также растет объем оценки жилой недвижимости для ипотеки», — говорит Максим Скатов, президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация специалистов оценщиков“». Актуальным драйвером для участников рынка останется и оценка для целей спаривания кадастровой стоимости.

Вероятно, доходы в этом направлении у оценочных компаний могли быть и больше, если бы не введенная с ноября 2021 года монополия государственных судебных экспертов на услуги по судебной стоимостной экспертизе. «В нашей компании традиционно высока была доля проектов, связанных с оспариванием кадастровой стоимости и судебными экспертизами в данной сфере. После передачи проведения экспертиз в данной сфере в ведение исключительно государственных судебных экспертов объем работ по данному направлению снизился», — сетует Павел Карцев. Его компания стала инициатором судебного разбирательства с правительством РФ в Верховном суде по данной проблеме. По его словам, после вынесения судом решения практика во всех регионах вернулась



обратно, однако в Московском регионе суды продолжают все экспертизы назначать в РФЦ(СЭ Минюста РФ.

«В регионах РФ суды направляют экспертизы в независимые оценочные организации, но вот в Москве, Московской области все экспертизы проводит только лаборатория судебной экспертизы Минюста РФ, и как-то так у них выходит, что рыночная стоимость оказывается близкой с кадастровой, и экономии налогов собственник недвижимости через суд не получает», — говорит Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

Что касается перспектив, то, по словам участников рейтинга, спрос на оспаривание кадастровой оценки не прекратится — очередной его всплеск ожидается уже в следующем году в связи с проведением всероссийской государственной кадастровой оценки по объектам капитально-го строительства.

Другим массовым, но тоже «вялым» сегментом рынка в 2021 году стали услуги по оценке оборудования и транспорта — доходы крупнейших оценочных компаний в этом секторе составили 685,5 млн руб., снизившись при этом по сопоставимым данным на 2%.

### Актуализация активов

Завидные темпы по итогам 2021 года показал сектор оценки бизнеса и ценных бумаг. Этот сегмент остается одним из самых емких и по объему выручки, и по количеству компаний (из общего числа участников рейтинга — 101 компания). Их суммарная выручка составила по указанным видам оценки за 2021 год

2,48 млрд руб., увеличившись на 24%. По данным участников рейтинга, они составили как минимум 7946 отчетов, из которых на долю объектов стоимостью более 1 млрд руб. пришлось 1455 штук.

Еще более ошутимый рост на рынке оценки показал сектор переоценки основных средств, в том числе для целей подготовки отчетности. Суммарная выручка участников рейтинга в этом секторе увеличилась в 2021 году по сопоставимым данным на 41%, составив 478,9 млн руб.

Осторожный оптимизм при определении перспектив этого сегмента связан с изменениями в федеральных стандартах бухгалтерского учета (ФСБУ) по части отражения основных средств в бухгалтерской отчетности по справедливой стоимости. «Ближе к концу года мы ожидаем рост спроса на услуги оценки активов в соответствии с требованиями новых ФСБУ. Стандарты введены к обязательному применению с 2022-го, однако большинство компаний формирует отчетность по итогам года, и вопросы переоценки, а также начисления амортизации по новым правилам они отложили на конец года», — дополняет Павел Карцев.

Взросла по итогам 2021 года выручка участников рейтинга и по направлению оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности: рост составил 12%, а доход — 376,1 млн руб. Не очень активный спрос связан с дороговизной этого вида услуг, главный драйвер здесь — потребность во вводе нематериальных активов в учетную деятельность.

**Варган Ханферян**

# Review



## «Рынок оценки в стагнации»

Как меняет оценочную отрасль геополитический кризис и санкции, почему этот рынок в России не растет уже несколько лет и как это исправить, какие сегменты оценки сейчас наиболее перспективны и как подготовить высококвалифицированную команду оценщиков и консультантов, рассказал управляющий партнер Группы компаний SRG **Федор Спиридонов**.

— мнение —

— Как сфера оценки в целом и ваша компания в частности адаптируются к новым условиям, сложившимся сегодня в России?

— Оценка — это только часть услуг, которые оказывает Группа компаний SRG, но довольно значительная. Мы входим в тройку лидеров среди российских оценочных компаний и сейчас чувствуем себя достаточно уверенно в этой области. Мы видим, что иностранные компании, оказывающие оценочные услуги, с российского рынка либо уходят, либо преобразовываются. Для российских консультантов и оценщиков открываются новые возможности укрепить свои позиции на рынке.

— Какие виды оценочных услуг сегодня наиболее востребованы и почему?

— Сейчас идет перераспределение ресурсов во всех отраслях экономики: меняются логистические цепочки, иностранцы уходят с рынков, их места занимают другие компании — все это запускает большую активность в сегменте M&A, то есть в сделках слияний и поглощений. Там остро требуются консультанты, в том числе и финансовые с элементами оценки. Если говорить о сегменте МСБ (малый и средний бизнес), то до недавнего времени в России были высокие процентные ставки по кредитам, из-за чего упал объем кредитования в банках. Соответственно, спрос на оценку в этой области был провален. Аналогичная ситуация наблюдается и в сфере ипотечного кредитования, где потребности в оценке также были небольшими из-за высокой процентной ставки. Но сейчас ставка понизилась и эти сегменты потихоньку восстанавливаются. В целом же оценочная отрасль в последние годы не увеличивается. Если десять лет назад основными заказчиками оценочных услуг были банки и это помогло рынку расти, то сегодня банки в большинстве своем развивают собственную экспертизу. Оспаривание кадростройной стоимости также по объемам сократилось для оценщиков. И даже в судебной экспертизе, где оценщики часто выступали в качестве судебных экспертов, правила игры меняются и госу-

дарство сейчас лоббирует госэкспертов. Исходя из результатов 2021 года, я оцениваю объем услуг оценочной отрасли примерно в 7–8 млрд руб., а всего несколько лет назад он был около 20 млрд руб.

— Получается, рынок оценщиков сжимается. На ваш взгляд, что с ним будет происходить дальше?

— Да, рынок за последние десять лет действительно сократился. Продолжит ли он сокращаться и дальше — неизвестно. Сегодня наша Группа компаний SRG работает в различных сегментах оценки, и мы наблюдаем, что спрос растет, в частности для сделок M&A. Мы стараемся быть полезными за счет комплексного подхода. Это одна из компетенций, где мы чувствуем себя неплохо как финансовые и как технические консультанты. Количество запросов на сопровождение таких сделок всегда увеличивается во время кризиса и тем более сейчас, когда происходят большие сдвиги в экономике, в которых в том числе участвуют компании с государственным участием. Я предполагаю, что какое-то время активность в этой сфере будет высокой.

В целом рынок оценки в последние пару лет находится в стагнации, но сейчас за счет ухода иностранных компаний, возможно, будет его некоторое перераспределение, особенно в сегменте крупных сделок.

— Вы имеете в виду, что место иностранных компаний, которые уходят, будут занимать российские оценщики и консультанты?

— Иностранные компании, работающие в сфере оценки и консалтинга, с одной стороны, заявляют, что уходят, но с другой стороны, они просто адаптируются к новым реалиям. В любом случае в этих компаниях работает много высококвалифицированных специалистов, которые являются гражданами нашей страны, и нельзя недооценивать их компетенции. Эти компании проводят ребрендинг, адаптируются и продолжают работать в России, сохраняя значительную часть своих клиентов. Однако решающей в этом вопросе станет позиция государства — будет ли оно считать риском доверять оценку экспертам, которые ранее работали в иностранных компаниях, или нет. Но даже несмотря на это, ка-



Предоставлено SRG

кое-то перераспределение на рынке уже происходит. Насколько сильны будут эти изменения — увидим через некоторое время.

— Что необходимо сделать для того, чтобы отечественная оценочная отрасль получила стимул для роста и развития?

— В России очень много клиентов, которые должны проводить обязательную оценку. Это, как правило, государственные предприятия или компании с госучастием. Сегодня основной критерий, на который такие заказчики полагаются, выбирая оценщиков для сотрудничества, — цена оказываемых услуг, так как именно этого требует закон о госзакупках. Я считаю, первое, что нужно сделать, — изменить это требование и дать заказчикам возможность больше опираться на качество, опыт и квалификацию экспертов, а не на стоимость. Я являюсь членом генсовета общественной организации «Деловая Россия», и мы с этой инициативой выступаем уже давно. Госзаказчики должны иметь право выбирать и получать качественную экспертизу, тем более когда речь идет о серьезных сделках и высоких рисках. При некачественно произведенной оценке косвенный убыток предприятия может быть гораздо больше, чем та небольшая разница в стоимости услуг. Очевидно, что подход, при котором заказчики опираются только на цену, ведет к деградации рынка.

Второе, что необходимо сделать, — дать оценщикам возможность участия в качестве медиаторов в оценке залогов в сложных сегментах рынка. Независимый апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности, который предполагает создать Минэкономразвития, мог бы этому способствовать.

Третье, что необходимо предусмотреть, — участие независимых и наиболее квалифи-

цированных оценщиков в судебной экспертизе. Сейчас непонятны критерии их выбора, и не всегда бывает, что это специалисты с достаточным опытом, хотя порой цена вопроса высока и требуется привлечение экспертов с хорошей репутацией.

Реализация этих трех пунктов, на мой взгляд, позволит оценочной отрасли выйти из стагнации и пойти в рост.

— Уже не первый год многие участники отрасли ждут появления независимого апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития, о котором вы упомянули. На ваш взгляд, появится ли он в итоге?

— Наверняка он рано или поздно появится. В новой редакции проекта Минэкономразвития предполагается использование этого органа в обязательных случаях там, где есть сделки с участием государства. Но сначала нужно стимулировать развитие оценочной деятельности и только после этого запускать дополнительные механизмы контроля. А когда все начинается с контроля, это тоже ведет к деградации отрасли, потому что любой квалифицированный эксперт будет стараться уйти в смежные отрасли, где не так много требований и ответственности.

— Раз уж мы начали говорить о механизмах контроля, то как вы относитесь к идее Минэкономразвития создать единый государственный реестр отчетов об оценке, который, по мнению чиновников, поможет повысить прозрачность в сфере оценочной деятельности?

— Насчет данного вопроса позиция более радикальная. У меня есть сомнения в эффективности этого инструмента, непонятны бенефициары этого изменения. Для государства уже существует реестр, в котором публикуются отчеты по всем сделкам с его участием. Для коммерческих заказчиков дополнительная информация, которая будет раскрываться до выпуска отчета, вызовет сомнения и заставит уходить от оценки. А для профессиональных участников оценочной деятельности появится дополнительная нагрузка. Я думаю, эффективнее будет повышать барьер для входа в отрасль, задавать планку по компетенциям и квалификации, тогда отрасль «очистится» сама.

— В апреле Минэкономразвития РФ утвердило очередную версию федеральных стандартов оценки (ФСО). Поясните, пожалуйста, зачем формируются ФСО, как их применение может отразиться на оценочной деятельности и оценщиках?

— Федеральные стандарты оценки — это следующий по значимости за законом «Об оценочной деятельности» нормативный документ, в котором описываются основные подходы к оценке и ее виды, содержатся обязательные требования к результатам и тому

подобное. Периодически они обновляются исходя из законодательных изменений, реалий рынка, дополнительного спроса от крупнейших потребителей. ФСО в России давно не актуализировались, и вопрос об их обновлении, а также приведении в соответствие с международными стандартами оценки давно назрел. Такая актуализация правил — это положительное изменение. Крупные заказчики так или иначе участвуют в разработке федеральных стандартов оценки и тоже высказывают свои пожелания.

— Расскажите об оценщиках, которые работают у вас в команде? Где и как вы подготавливаете специалистов?

— Мы относимся к подготовке и развитию сотрудников с большим вниманием. Необходимые профессиональные знания они получают внутри компании. Для этого у нас есть собственный учебный центр и учебные классы, а также проводится дополнительное обучение на местах — проходит разбор практических кейсов и обсуждение ошибок. Мы также создаем инструкции и внутренние онлайн-курсы для сотрудников. Помимо этого в SRG уделяется большое внимание развитию корпоративной культуры, поскольку эффективность команды зависит от вовлеченности сотрудников и от уровня доверия между ними. На мой взгляд, это очень важно, и я даже написал книгу о том, что для нас значит корпоративная культура, или, как мы ее называем, «Конструктивная среда».

Помимо этого мы применяем собственную запатентованную методику HALP, разработанную совместно с учеными из Высшей школы экономики, которая через тестирование позволяет выявлять слабые и сильные стороны каждого сотрудника. Получив результаты, мы предлагаем каждому сотруднику пройти курсы по развитию тех сторон личности, которые у него наименее развиты. Также мы предлагаем большое количество курсов по прокачиванию личных Soft skills — навыков. Они разбиты на небольшие блоки по 15 минут, которые можно проходить, не отрываясь от рабочего процесса. Кроме того, мы внедрили в общую концепцию курс «ПРОФИ», который является выжимкой из моей книги «Конструктивная среда. Развивай и развивайся». В нем каждому сотруднику объясняются ключевые ценности нашей компании. Это необходимо, чтобы в коллективе все понимали базовые принципы, говорили на одном языке и ожидали от своих коллег понятных действий — все это в комплексе повышает эффективность работы и улучшает показатели. В свою очередь, члены команды понимают, что компания заботится о безопасности как всего коллектива, так и отдельно взятого сотрудника.

Беседовала Кира Васильева

## рейтинг оценщиков

| Рэнкинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2021 года |                                                                |                                   |                                                           |                                                           |                                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Место по итогам 2021 года                                    | Оценочная организация*                                         | Местоположение центрального офиса | Выручка от оценочной деятельности за 2021 год (тыс. руб.) | Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.) | Темпы роста выручки за год (%) |
| 1                                                            | «Б1-Консалт»                                                   | Москва                            | 1197977                                                   | 1265791                                                   | –5,4                           |
| 2                                                            | «Кэпт»                                                         | Москва                            | 944798                                                    | 752562                                                    | 25,5                           |
| 3                                                            | «Технологии Доверия - Консультирование»                        | Москва                            | 745903                                                    | 822325                                                    | –9,3                           |
| 4                                                            | «ЭсАрдЖи-Консалтинг»                                           | Москва                            | 327636                                                    | 294372                                                    | 11,3                           |
| 5                                                            | Юникон                                                         | Москва                            | 291387                                                    | 248369                                                    | 17,3                           |
| 6                                                            | «ЕВРОЭКСПЕРТ»                                                  | Москва                            | 290726                                                    | 276214                                                    | 5,3                            |
| 7                                                            | «НЭО Центр»                                                    | Москва                            | 279138                                                    | 198117                                                    | 40,9                           |
| 8                                                            | «Центр независимой экспертизы собственности»                   | Москва                            | 269742                                                    | 208127                                                    | 29,6                           |
| 9                                                            | «Эверест Консалтинг»                                           | Москва                            | 262833                                                    | 165984                                                    | 58,3                           |
| 10                                                           | «Пачоли Консалтинг»                                            | Москва                            | 222984                                                    | 193559                                                    | 15,2                           |
| 11                                                           | «ЛАБРИУМ-КАНСАЛТИНГ»                                           | Санкт-Петербург                   | 176504                                                    | 144528                                                    | 22,1                           |
| 12                                                           | «ЛАИР»                                                         | Санкт-Петербург                   | 172723                                                    | 163385                                                    | 5,7                            |
| 13                                                           | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                                          | Москва                            | 170789                                                    | 75828                                                     | 125,2                          |
| 14                                                           | РУКОН АФК (АФК-Аудит)                                          | Санкт-Петербург                   | 168591                                                    | 149002                                                    | 13,1                           |
| 15                                                           | «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»                                            | Москва                            | 163480                                                    | 144992                                                    | 12,8                           |
| 16                                                           | «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» | Москва                            | 128056                                                    | 100355                                                    | 27,6                           |
| 17                                                           | «Атлант Оценка»                                                | Москва                            | 126928                                                    | 149000                                                    | –14,8                          |
| 18                                                           | «АБН-Консалт»                                                  | Москва                            | 126109                                                    | 155994                                                    | –19,2                          |
| 19                                                           | «Центр оценки «Аверс»                                          | Санкт-Петербург                   | 125924                                                    | 111160                                                    | 13,3                           |
| 20                                                           | «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)                | Москва                            | 125675                                                    | 115256                                                    | 9,0                            |
| 21                                                           | «СТРЕМЛЕНИЕ»                                                   | Москва                            | 124406                                                    | 83820                                                     | 48,4                           |
| 22                                                           | «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПР РФ                                        | Москва                            | 124044                                                    | 120929                                                    | 2,6                            |
| 23                                                           | «Руссаудит оценка и консалтинг»                                | Москва                            | 111000                                                    | 107600                                                    | 3,2                            |
| 24                                                           | «ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»                                    | Москва                            | 109600                                                    | 87200                                                     | 25,7                           |
| 25                                                           | ИНТЕЛЛЕКТИВНЕСТСЕРВИС                                          | Люберцы (МО)                      | 100535                                                    | н.д.                                                      | н.д.                           |
| 26                                                           | «Институт проблем предпринимательства»                         | Санкт-Петербург                   | 95260                                                     | 85632                                                     | 11,2                           |
| 27                                                           | «Единый Центр Оценки и Экспертизы»                             | Москва                            | 90022                                                     | 67026                                                     | 34,3                           |
| 28                                                           | «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»           | Нижний Новгород                   | 88161                                                     | 71921                                                     | 22,6                           |
| 29                                                           | «Инвест Проект»                                                | Москва                            | 85884                                                     | 106731                                                    | –19,5                          |
| 30                                                           | «ЛЛ-Консалт»                                                   | Москва                            | 83909                                                     | 60651                                                     | 38,3                           |
| 31                                                           | «Русская Служба Оценки»                                        | Москва                            | 77959                                                     | 74378                                                     | 4,8                            |
| 32                                                           | «Оценочная компания «Юрдис»                                    | Москва                            | 72895                                                     | 59943                                                     | 21,6                           |
| 33                                                           | «Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»             | Москва                            | 71969                                                     | 38479                                                     | 87,0                           |
| 34                                                           | «АВЕРТА ГРУПП»                                                 | Москва                            | 69925                                                     | 54498                                                     | 28,3                           |
| 35                                                           | «Финансовый консультант»                                       | Москва                            | 64449                                                     | 40393                                                     | 59,6                           |
| 36                                                           | «Профессиональный центр оценки и экспертиз»                    | Москва                            | 62380                                                     | 41367                                                     | 50,8                           |
| 37                                                           | «КОНТИ»                                                        | Москва                            | 58762                                                     | 139439                                                    | –57,9                          |
| 38                                                           | «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»                               | Москва                            | 57600                                                     | 33928                                                     | 69,8                           |
| 39                                                           | «Центр Оценки собственности»                                   | Москва                            | 57481                                                     | 42712                                                     | 34,6                           |
| 40                                                           | «Агентство «Русспромоценка»                                    | Москва                            | 56018                                                     | 76054                                                     | –26,3                          |
| 41                                                           | «Русоценка»                                                    | Москва                            | 52822                                                     | 52157                                                     | 1,3                            |
| 42                                                           | «МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»                        | Москва                            | 52400                                                     | 49312                                                     | 6,3                            |
| 43                                                           | «Центр независимой оценки «Эксперт»                            | Казань                            | 52030                                                     | 46769                                                     | 11,2                           |
| 44                                                           | «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»      | Томск                             | 51342                                                     | 53189                                                     | –3,5                           |
| 45                                                           | «ОЗФ ГРУПП»                                                    | Москва                            | 50501                                                     | 60338                                                     | –16,3                          |
| 46                                                           | «2К-Оценка активов»                                            | Москва                            | 49945                                                     | 45082                                                     | 10,8                           |
| 47                                                           | «КонТраст»                                                     | Казань                            | 49931                                                     | 30780                                                     | 62,2                           |
| 48                                                           | «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»                     | Москва                            | 49603                                                     | 58655                                                     | –15,4                          |
| 49                                                           | «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»              | Санкт-Петербург                   | 48070                                                     | 46350                                                     | 3,7                            |
| 50                                                           | «Финансы-Оценка-Консалтинг»                                    | Москва                            | 46453                                                     | 33033                                                     | 40,6                           |
| 51                                                           | «Оценочная компания «Алприори»                                 | Екатеринбург                      | 45329                                                     | 39402                                                     | 15,0                           |

| Место по итогам 2021 года | Оценочная организация*                                               | Местоположение центрального офиса | Выручка от оценочной деятельности за 2021 год (тыс. руб.) | Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.) | Темпы роста выручки за год (%) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 52                        | «АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»                                                | Москва                            | 43571                                                     | 26143                                                     | 66,7                           |
| 53                        | «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»                                   | Санкт-Петербург                   | 43446                                                     | 55955                                                     | –22,4                          |
| 54                        | «Центр профессиональной оценки»                                      | Москва                            | 42512                                                     | 9083                                                      | 368,1                          |
| 55                        | «Городской центр оценки»                                             | Санкт-Петербург                   | 42456                                                     | 22846                                                     | 85,8                           |
| 56                        | «Добросчет»                                                          | Москва                            | 42150                                                     | 38855                                                     | 8,5                            |
| 57                        | «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ»                             | Москва                            | 41385                                                     | 76497                                                     | –45,9                          |
| 58                        | «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»                                     | Москва                            | 41099                                                     | 23371                                                     | 75,9                           |
| 59                        | «Терра Докс Инвест»                                                  | Ростов-на-Дону                    | 40975                                                     | 52937                                                     | –22,6                          |
| 60                        | «Управляющая компания «Магистр»                                      | Санкт-Петербург                   | 39622                                                     | 41195                                                     | –3,8                           |
| 61                        | «Аудит-безопасность»                                                 | Уфа                               | 39011                                                     | 26706                                                     | 46,1                           |
| 62                        | «Норматив»                                                           | Москва                            | 36815                                                     | 29957                                                     | 22,9                           |
| 63                        | «АйБи-Консалт»                                                       | Москва                            | 36691                                                     | 30128                                                     | 21,8                           |
| 64                        | «Профессиональная Группа Оценки»                                     | Москва                            | 36680                                                     | 31000                                                     | 18,3                           |
| 65                        | «Алхилл»                                                             | Москва                            | 36621                                                     | 40752                                                     | –10,1                          |
| 66                        | «РентКонтракт»                                                       | Москва                            | 36054                                                     | 47768                                                     | –24,5                          |
| 67                        | НКФ                                                                  | Казань                            | 34596                                                     | 16007                                                     | 116,1                          |
| 68                        | «Многопрофильный деловой центр»                                      | Ульяновск                         | 33414                                                     | 33954                                                     | –1,6                           |
| 69                        | «Ассоциация АЛКО»                                                    | Тюмень                            | 32010                                                     | 26212                                                     | 22,1                           |
| 70                        | «Городской центр оценки и консалтинга»                               | Москва                            | 31780                                                     | 24653                                                     | 28,9                           |
| 71                        | «Экспертный центр «Норматив»                                         | Нижний Новгород                   | 31551                                                     | 21532                                                     | 46,5                           |
| 72                        | «Элит-Оценка»                                                        | Ростов-на-Дону                    | 31534                                                     | 30246                                                     | 4,3                            |
| 73                        | «Независимая консалтинговая компания «СЭНК»                          | Казань                            | 30812                                                     | 30383                                                     | 1,4                            |
| 74                        | «ВС-Оценка»                                                          | Москва                            | 30597                                                     | 23868                                                     | 28,2                           |
| 75                        | «Центр развития инвестиций»                                          | Владивосток                       | 30436                                                     | 24028                                                     | 26,7                           |
| 76                        | «РусБизнесОценка»                                                    | Москва                            | 30380                                                     | 31702                                                     | –4,2                           |
| 77                        | «Южный Региональный Центр Оценки - БЕАКОН»                           | Ростов-на-Дону                    | 30212                                                     | 31981                                                     | –5,5                           |
| 78                        | «Центр корпоративных решений»                                        | Москва                            | 29078                                                     | 25590                                                     | 13,6                           |
| 79                        | «ЦЕНТРОКАНСАЛТ»                                                      | Москва                            | 29046                                                     | 84736                                                     | –65,7                          |
| 80                        | «ФТТ ГРУПП»                                                          | Москва                            | 27808                                                     | 27068                                                     | 2,7                            |
| 81                        | «ОКС ЛАБС»                                                           | Москва                            | 27667                                                     | 1250                                                      | 2113,3                         |
| 82                        | «КО-ИНВЕСТ»                                                          | Москва                            | 26989                                                     | 27502                                                     | –1,9                           |
| 83                        | «Территориальное агентство оценки»                                   | Самара                            | 26712                                                     | 25249                                                     | 5,8                            |
| 84                        | «Актив-Инвест»                                                       | Краснодар                         | 26503                                                     | 18072                                                     | 46,7                           |
| 85                        | «Независимая экспертная оценка Вега»                                 | Москва                            | 26158                                                     | 21475                                                     | 21,8                           |
| 86                        | «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБИКС)                                | Москва                            | 25610                                                     | 17783                                                     | 44,0                           |
| 87                        | «Консалтинговая компания «25 Диалог»                                 | Москва                            | 24140                                                     | 24122                                                     | 0,1                            |
| 88                        | «АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций» | Москва                            | 23066                                                     | 25226                                                     | –8,6                           |
| 89                        | «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»                            | Москва                            | 22825                                                     | 38049                                                     | –40,0                          |
| 90                        | «Экспертно-консультационный центр «Оценщик»                          | Казань                            | 21807                                                     | 12392                                                     | 76,0                           |
| 91                        | «Центр экспертиз» (АКГ «Интерэкспертиза»)                            | Москва                            | 20991                                                     | 15120                                                     | 38,8                           |
| 92                        | «Сильвер Бридж Консалт»                                              | Санкт-Петербург                   | 20750                                                     | 14943                                                     | 38,9                           |
| 93                        | «Консалтинговая компания «Платинум»                                  | Уфа                               | 19695                                                     | 18152                                                     | 8,5                            |
| 94                        | «Роосконсалтгрупп»                                                   | Москва                            | 19324                                                     | 54074                                                     | –64,3                          |
| 95                        | «Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»                            | Москва                            | 18902                                                     | 26799                                                     | –29,5                          |
| 96                        | «Прайс»                                                              | Нефтеюганск                       | 17907                                                     | 19323                                                     | –7,3                           |
| 97                        | ФЭО                                                                  | Москва                            | 17593                                                     | 26437                                                     | –33,5                          |
| 98                        | «Сарона Групп»                                                       | Челябинск                         | 17304                                                     | 17321                                                     | –0,1                           |
| 99                        | «Городское бюро оценки»                                              | Москва                            | 16995                                                     | 17579                                                     | –3,3                           |
| 100                       | «Экспэл Партнерс»                                                    | Москва                            | 16784                                                     | 19047                                                     | –11,9                          |

*\*Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом.*

*Источник: RAEX, по данным участников рейтинга, полная версия рейтинга и его методика доступны на сайте [www.raex-rr.com/pro](http://www.raex-rr.com/pro).*

\*Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом.

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия рейтинга и его методика доступны на сайте [www.raex-rr.com/pro](http://www.raex-rr.com/pro).



# Оценили по заслугам

Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в шестой раз подряд провела ежегодный общероссийский конкурс «Лидеры оценки» по итогам работы оценочных компаний в 2021 году. Победителей определяли при помощи методики, включающей в себя учет таких важных данных, как объем выполненных оценочной компанией работ по направлениям деятельности и квалификационный состав организации. После подведения итогов конкурса его победителям — лидерам российского рынка оценки — были заданы важные вопросы, которые сейчас волнуют все оценочное сообщество, связанные с изменениями, происходящими в отрасли, и особенностями текущего времени.

## — конкурс —

Поскольку все российские оценочные компании ориентированы в первую очередь на клиентов и их потребности, вопрос о наиболее важных для заказчика факторах при выборе оценщика был задан победителям конкурса «Лидеры оценки» в первую очередь. Все участники опроса сошлись во мнении, что приоритет должен отдаваться качеству, профессионализму оценщика и срокам выполнения им работ.

## Деньги не главное

По мнению Дмитрия Хлопцова, директора ООО «Бюро оценки „Токко“», наиболее важным фактором для клиентов при выборе оценочной компании все же является не цена, а степень доверия и объективность полученных результатов. Эти факторы формируются годами и зависят от квалификации сотрудников. Юлия Белогорцева, партнер практики инвестиционного консалтинга и оценки группы «Деловой профиль», считает, что важное значение имеет и соблюдение сроков, поскольку часто отчет оценщика требуется для принятия оперативных управленческих решений, а также поддержка в согласовании результатов со всеми заинтересованными сторонами: инвесторами, банками, органами власти. Евгений Щеглов, управляющий директор—начальник управления оценки и залоговых операций дивизиона «Кредитные продукты и процессы» ПАО «Сбербанк», подтверждает, что наиболее важными факторами являются качество и скорость проведенных оценок и залоговых экспертиз. Скорость при неизменном уровне качества обеспечивается как за счет имеющихся онлайн-сервисов и инструментов автоматизации, так и за счет большого набора аналитических материалов и компетенций экспертов.

## Кадры решают все

Для обеспечения высокого уровня качества оказываемых оценщиками услуг нужны кадры, вопрос уровня квалификации которых по-прежнему беспокоит участников рынка. Как и в любой профессии, на рынке оценочных услуг существует постоянный спрос на специалистов, говорит Вера Вольнова, генеральный директор ООО «Сибирский оценщик». По мнению Михаила Зельдина, управляющего партнера ООО «Центр оценки „Аверс“», в среднем квалификация «типичного» оценщика снижается по сравнению с первой генерацией независимых оценщиков в России, большинство из которых были специалистами в других отраслях и принесли в оценку навыки ответственных решений. Сегодня высокая квалификация востребована в небольшой части

оценочных задач. Большая же часть «типичных» оценок не требует высокой квалификации всех исполнителей и не стимулирует их появления из-за невысокой оплаты услуг. Улучшить ситуацию может лишь потребность в высоком качестве оценки, обеспечиваемом высокой квалификацией, но она сопряжена с высокими же затратами и поэтому не может быть массовой.

Дмитрий Хлопцов считает, что, несмотря на рост в последнее время уровня автоматизации и цифровизации, личный профессионализм сотрудника, его подготовка, умения и постоянное повышение квалификации, знакомство с новыми методиками, подходами к решению проблемных задач приведут к повышению конкурентоспособности компаний, а также к снижению жалоб клиентов.

Олия Белогорцева рассказала, что в ее компании дефицит специалистов отчасти решает система стажировок, которая направлена на поддержку молодых специалистов, способствует получению ими практического опыта, необходимого для развития в профессии. Под руководством опытных наставников студенты старших курсов и выпускники получают возможность прикоснуться к реальным проектам, на практике применить полученные в вузе знания и навыки.

## IT в оценке

Немаловажными факторами в повышении качества, а соответственно, и удовлетворенности клиентов являются повышение технологичности оценочных работ, цифровизация и автоматизация как самих расчетов, так и организационных процессов. Безусловно, в сфере оценки основная тенденция — увеличение доли онлайн-сервисов. В этом вопросе лидером, конечно же, является ПАО «Сбербанк», в управлении оценки и залоговых операций которого рыночная стоимость более 75% видов активов к концу года будет рассчитываться с использованием инструментов онлайн-оценки, говорит Евгений Щеглов, в том числе с использованием MDO (machine driven opinion), который собирает информацию о залоге на основании идентификационных признаков и проводит экспертизу самостоятельно. Залоговая экспертиза без эксперта — новая реальность при подготовке залогового заключения. Но и многие крупные оценочные компании давно задумались о разработке и внедрении IT-решений для расчетов. Вера Вольнова считает, что в будущем процесс оценки будет частично автоматизирован, за исключением работы со сложными объектами и решением сложных задач, с которыми смогут справиться только высококвалифицированные специалисты-оценщики. Появились реше-

ния, помогающие стандартизировать оценку некрупных «типичных» объектов, ускорить сбор необходимой рыночной информации, облегчить осмотр объектов, особенно расположенных в других регионах. Оценщикам, по мнению Михаила Зельдина, это дает возможность снизить производственные издержки, а заказчик повышает уверенность в качестве оказанной услуги.

Но технологичность выражается не только в автоматизации расчетов. Это и повышение эффективности организационных процедур. Вера Консетова, генеральный директор ООО «АФК-Аудит», партнер сети РУКОН, рассказала, что помимо уже внедренных в работу программных продуктов для расчета типовых объектов компания создала целую сеть представителей, которая позволяет оперативно работать с документами и проводить осмотр во всех регионах страны.

По опыту директора ООО «Компания оценки и права» Александра Филиппова, использование IT-решений и технологий позволяет ускорить процесс подготовки отчета об оценке, а также упрощает процедуру обмена документами между заказчиком и оценщиком, а по мнению директора ООО «Центр оценки ПН» Сергея Староверова, также повышает оперативность работы.

## Рынок против недобросовестной конкуренции

В соответствии с определением федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция — это любые действия хозяйствующих субъектов, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности. Она противоречит законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и причиняет или может причинить убытки другим хозяйствующим субъектам—конкурентам либо нанести вред их деловой репутации.

Вопросы демпинга как типичного проявления недобросовестной конкуренции обсуждаются в оценочном сообществе давно. Дмитрий Хлопцов думает, что недобросовестную конкуренцию и демпинг, присущие в том числе рынку оценки в России, невозможно победить какими-то административными регулятивными методами. Квалифицированный оценщик-профессионал, постоянно отслеживающий правовые и методологические изменения, общающийся с коллегами в ходе повышения квалификации, не может ценить свой труд и труд коллег дешево просто потому, что осознает не только уровень затрат, но и степень ответственности за выданный им результат оценки. Вера Вольнова считает, что единственное реше-

| Победители конкурса «Лидеры оценки» по итогам 2021 года    |                                                       |                                      |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Номинация                                                  | Наименование компании                                 | Местонахождение головной организации |
| <b>КРУПНЫЕ</b>                                             |                                                       |                                      |
| Лидер по участию в судебных экспертизах                    | ООО «Центр независимой экспертизы собственности»      | Москва                               |
| Лидер по оценке недвижимости в СЗФО                        | ООО «Центр оценки «Аверс»                             | Санкт-Петербург                      |
| Лидер по оценке движимого имущества                        | ООО «АФК-Аудит»                                       | Санкт-Петербург                      |
| Лидер по оценке недвижимости в Москве                      | ГК «Евроэксперт»                                      | Москва                               |
| Лидер по оценке недвижимости в Московской области          | ООО НКЦ «Эталонъ»                                     | Москва                               |
| Лидеры в области финансового консалтинга                   | АО АК «ДЕЛОВЫЙ ПРОФИЛЬ»                               | Москва                               |
| Лидер по оценке недвижимости в ЦФО                         | ООО «ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЙ СЕРВИС»                         | Люберцы                              |
| Профессионализм и опыт команды                             | ПАО СБЕРБАНК (Управление оценки и залоговых операций) | Москва                               |
| Лидер по оценке бизнеса                                    | ООО «Русская служба оценки»                           | Москва                               |
| <b>СРЕДНИЕ</b>                                             |                                                       |                                      |
| Лидер по оценке недвижимости в Москве                      | ООО «КОМПАС»                                          | Москва                               |
| Лидер по оценке квартир в Москве и Московской области      | АО «Международный центр оценки»                       | Москва                               |
| Лидер по оценке квартир в ЦФО                              | ООО «ФИНАНСОВЫЙ-КОНСАЛТИНГ»                           | Воронеж                              |
| Лидер по оценке квартир в СЗФО                             | ООО «Центр оценки «ПН»                                | Санкт-Петербург                      |
| Лидер по оценке ТС                                         | ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт»   | Самара                               |
| Лидер по оценке машин и оборудования                       | АО «Эксперт-Оценка»                                   | Уфа                                  |
| Лидер по оценке недвижимости в СКФО                        | ООО «Аудиторско-консалтинговая фирма «Терза»          | Грозный                              |
| Лидер по оценке бизнеса                                    | ООО «ПЦФКО-Орион»                                     | Нижний Новгород                      |
| Лидер по оценке недвижимости в Московской области          | ООО «КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА»                         | Москва                               |
| Лидер по участию в судебных экспертизах                    | ООО «Оценочная компания «Юрдис»                       | Москва                               |
| Лидер по оценке недвижимости в СЗФО                        | ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»                               | Санкт-Петербург                      |
| Лидер по оценке недвижимости в ЦФО                         | ООО «ТПК «ПСБ»                                        | Белгород                             |
| Лидер по оценке недвижимости в СФО                         | ООО «Сибирский оценщик»                               | Новосибирск                          |
| Вклад в развитие отрасли                                   | ООО «Ко-Инвест»                                       | Москва                               |
| Профессионализм и опыт команды                             | ООО «АйБи-Консалт»                                    | Москва                               |
| <b>НЕБОЛЬШИЕ</b>                                           |                                                       |                                      |
| Лидер по оценке недвижимости в Москве и Московской области | АО «Городское бюро оценки»                            | Москва                               |
| Лидер по оценке машин и оборудования                       | ООО АФК «Концепт»                                     | Петропавловск-Камчатский             |
| Лидер по оценке недвижимости в ЦФО                         | ООО «Оценочная Компания ВарМи»                        | Брянск                               |
| Лидер по участию в судебных экспертизах                    | ООО «Бюро оценки «ТОККО»                              | Томск                                |
| Профессионализм и опыт команды                             | ООО «АКОМ»                                            | Санкт-Петербург                      |
| Лидер по оценке недвижимости в ДФО                         | ООО «Центр развития инвестиций»                       | Владивосток                          |
| Лидер по оценке недвижимости в СЗФО                        | ЧПО Дунцов А.О.                                       | Петрозаводск                         |

ние, которое может пресечь желание отдельных оценочных компаний применить демпинговые цены на свои услуги,— принятие государственных расценок на проведение оценки. То есть внедрение системы оплаты, существующей сегодня у нотариусов. Если государство в лице регулятора разрабатывает федеральные стандарты оценки, принимает квалификационные экзамены у оценщиков, то этот шаг — внедрение госрасценок — вполне закономерен. По мнению генерального директора ООО «Оценочная компания „Юрдис“» Андрея Терешонка, появление четких критериев оценки качества данных услуг могло бы также способствовать решению проблемы.

«За годы практики мы неоднократно сталкивались с тем, что заказчики при проведении тендерных процедур в документации указывают требования к исполнителю, которым может соответствовать крайне ограниченный круг организаций»,— говорит Юлия Белогорцева. Например, это требование к наличию определенных сертификатов у членов проектной команды, которые часто не имеют отношения ни к объекту закупки, ни к оценочной деятельности в принципе. Вера Консетова приветствует тщательный подход к выбору исполнителей, выраженный в виде высоких требований к квалификации и опыту, но тоже в случае, если это соответствует масштабу задач. ООО «Компания оценки и права» в одном из регионов сталкивалось с ситуацией, когда руководитель и оценщик компании, уча-

ствуя в процедурах оспаривания, является одновременно членом комиссии по рассмотрению вопросов установления кадастровой стоимости в размере рыночной при ДИ-30 и оценщиком в местной ТПП.

Нарушений этических норм во взаимоотношениях между участниками рынка тоже много. В первую очередь, говорит Михаил Зельдин, это некорректные высказывания в адрес других компаний, донесение до заказчика негативной информации о конкурентах. Также болезненны переманивания друг у друга специалистов-оценщиков. Борьбась с этим можно путем создания объединения юридических лиц и при нем комитета по этике.

Все победители конкурса «Лидеры оценки» сошлись во мнении, что проблема качества услуг рынка, а также вопросы недобросовестной конкуренции в виде демпинга, политики подбора персонала, соблюдения этических норм по-прежнему остаются главными проблемами оценочной отрасли и требуют участия в первую очередь самого оценочного сообщества в лице компаний, ориентированных на долгосрочную стратегию развития.

Подробнее о конкурсе «Лидеры оценки» можно узнать на сайте ассоциации РОО <http://rgoro.ru/evaluators/contests/362575/>. Там же представлен полный рейтинг оценочных компаний—участников «Лидеров оценки», учитывающий их выручку, срок работы на рынке оценочных услуг, динамику развития, кадровый потенциал и опыт.

## ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

**Президент ассоциации «Русское общество оценщиков» ЮРИЙ КОЗЫРЬ — об организации информационного и методического обеспечения в оценочной отрасли и новых федеральных стандартах оценки.**

**— Какова сегодня ситуация с методическим обеспечением оценочной деятельности?**

— Исторически методология оценочной деятельности развивалась как реакция на возникновение определенных потребностей и запросов со стороны участников рынка. Например, после обвала рынка недвижимости в США во времена Великой депрессии возникла проблема справедливой оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения: с одной стороны, недвижимость в ряде городов не стоила практически ничего, с другой стороны, власти штатов не готовы были смириться с тем, что доходы их бюджетов, львиная доля которых была основана на налогах на недвижимое имущество, формируемых с его рыночной стоимости, могли столь радикально снизиться. Возникла потребность в методологии, способной найти компромиссное решение, чтобы защитить от резких колебаний рыночной конъюнктуры. И такая методология была создана, а в 1936 году даже появилась общественная организация налоговых оценщиков. В дальнейшем в 1970–1990-е годы прошлого века на рынке появились новые финансовые инструменты: опционы, фьючерсы, свопы, стрип-облигации, и для них также потребовалась разработка новых методов оценки. В наше время также возникают новые вызовы и потребности, диктующие необходимость в разработке новой и усовершенствовании существующей методологии оценки. В качестве примеров можно привести появление цифровых активов, таких как криптовалюта, цифровые ценные бумаги и цифровые знаки, а также токены или смарт-контракты. Для



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

их оценки был разработан ряд специальных методов, таких как метод Адама Хейса в рамках затратного подхода, уравнение обмена Криса Берниске в рамках доходного подхода или в рамках сравнительного подхода отношение стоимости сети к транзакциям, разработанное Вилли Ву.

Другой разрез методологических исследований и разработок направлен на учет специфики отдельных видов активов или ситуаций, возникающих при определении величины их стоимости. Например, это может быть методология оценки, осуществляемой при изъятии земельных участков и находящихся на них построек в связи с необходимостью реализации на этих участках специальных федеральных программ (постройка или расширение федеральных трасс или олимпийских и иных объектов), методология определения арендных ставок для морских причалов при их использовании стивидорами или методология определения величины компенсации за снос ветхого или аварийного жилья.

В ассоциации «Русское общество оценщиков» работает Методический совет, задачами которого являются разработка и утверждение новых методических рекомендаций (МР) по отдельным направлениям и вопросам оценки. Работа этого совета основана на внутренних и внешних инициативах (запросах) отдельных лиц. Например, к нам обращается оценщик—член нашей ассоциации с предложением утвердить разработанную им методику. Тогда проводятся всестороннее рассмотрение этой методики членами Методического совета, ее обсуждение и выдаются рекомендации по доработке, отказу в утверждении методики или ее утверждению. Другой вариант: к нам обращаются заказчики с просьбой разработать методические рекомендации для оценки их имущества, функционирующего в соответствующей сфере. После этого начинается соответствующая работа, и, как правило, на выходе

получается необходимая методика, позволяющая учитывать специфику оцениваемого имущества в разрезе ситуации, в которой оно используется. В качестве примеров подобных разработок, осуществленных в прошлые годы, можно привести МР по применению метода экономического замещения активов, используемого при оценке бизнеса и бизнес-образующих активов, МР по оценке ветхого жилья, МР по определению лома черных и цветных металлов. В этом году в связи с известными событиями наш Методический совет разработал и утвердил МР по оценке в ситуации рыночной неопределенности. В настоящее время продолжается разработка МР по определению величины арендной платы за пользование имуществом морских портов, инициированная «Росморпортом». В ближайших наших планах также организация взаимодействия с бухгалтерами и аудиторами в рамках введенных новых федеральных стандартов бухгалтерского учета, регулирующих отражение отдельных статей баланса по справедливой стоимости.

**— Вы уже ознакомились с новыми федеральными стандартами оценки и как к ним относитесь?**

— Я являлся одним из разработчиков данных федеральных стандартов оценки и поэтому, конечно, хорошо с ними знаком. В настоящее время наш регулятор — Минэкономразвития России (МЭР) — утвердил лишь так называемые общие федеральные стандарты оценки, вступающие в силу с ноября этого года, в то время как разработка специальных федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценку отдельных видов имущества (недвижимости, движимого имущества, бизнеса и нематериальных активов), еще не завершена. Мое отношение к новой редакции данных федеральных стандартов неоднозначно, поскольку многие положения стандартов утверждались в жарких дебатах членов рабочей группы по разработке федеральных стандартов Совета

по оценочной деятельности при МЭР и не во всех случаях был достигнут консенсус между их разработчиками. С одной стороны, я приветствую возратившиеся в оценку слова о профессиональном суждении оценщика и возможность составления отчетов об оценке в смешанной форме (часть отчета в бумажной форме, а часть отчета в форме электронного файла). Кроме того, следует отметить, что новая редакция утвержденных федеральных стандартов значительно приблизилась к редакции международных стандартов оценки. С другой стороны, мне не нравится, что в этих стандартах появились отдельные положения, вступающие в противоречие с действующей редакцией 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998 года. Например, в новой редакции стандартов появилась конструкция рыночной стоимости в предположении о вынужденной продаже, в то время как в существующем определении понятия «рыночная стоимость», приведенном в Законе об оценочной деятельности, прямо указано на то, что одним из атрибутов рыночной стоимости является условие, согласно которому «стороны действуют без принуждения»... Однако, я надеюсь, выходы из этой и других подобных ситуаций будут найдены — более того, они уже обозначены. С одной стороны, это начавшаяся и еще предстоящая работа членов рабочей группы по подготовке разъяснений к новым федеральным стандартам оценки, с другой стороны, это параллельная работа ряда членов Союза оценочных организаций (представляет собой национальное объединение оценочных организаций) по разработке альтернативных версий федеральных стандартов оценки. Думаю, что ряд разработок этой группы разработчиков впоследствии может лечь в основу новых федеральных стандартов оценки.

# Review



## «Переход на новые стандарты — это новый вызов»

О том, появились ли у российских оценщиков новые точки для роста, как решить давнюю проблему демпинга на оценочном рынке, о федеральных стандартах оценки, которые осенью вступят в силу, что оставила оценщикам пандемия COVID-19 и что принес текущий геополитический кризис, рассказала управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки»

**Ирина Комар**

— экспертиза —

— В прошлом году участники оценочного рынка возлагали большие надежды на шаги, сделанные в направлении изменения законодательства по закупочным процедурам (223-ФЗ и 44-ФЗ), которые должны были пересмотреть значение стоимостного критерия при выборе контрагента. Были ли серьезные подвижки в этом направлении в течение года и оправдались ли ожидания рынка?

— Каких-либо серьезных подвижек на рынке наша компания не заметила. Даже в случае, когда крупный потребитель услуг по оценке проводит сначала квалификационный отбор, предъявляя довольно жесткие требования к квалификации оценочной компании (размер выручки, стаж, количество оценщиков в штате, опыт), потом основным критерием для заключения договора все равно является цена. Кто дешевле, с тем и работает. Удивляет и расстраивает то, что даже после отбора условно 20 компаний все равно все заканчивается демпингом.

— Получается, проблема демпинга на оценочном рынке до сих пор актуальна? На ваш взгляд, ее можно как-то решить? — Проблема демпинга в оценочной отрасли была всегда, а в последнее время, мне кажется, она только усилилась. На мой взгляд, на это оказали влияние пандемия COVID-19 и текущая неопределенность в экономике, а также уход с рынка довольно большой для оценочных услуг ниши — оспаривание кадастровой стоимости. Многие компании, у которых приоритетными были направления по оценке для ипотеки или оспаривание кадастровой стоимости, ощутили резкую нехватку работы и пытаются удержаться на рынке через демпинг.

Решать проблему демпинга надо комплексно: через повышение барьера на вход в профессию, увеличение членских взносов, увеличение тарифов на страхование ответственности, усиление контроля качества отчетов со стороны СРО, проверяющих органов, специальных служб крупных клиентов, апелляционного органа при Минэкономразвития России. Делать дешевую и, как следст-

вие, некачественную оценку должно стать рискованно и экономически невыгодно — тогда демпинг уйдет.

— Участники рынка возлагали большие надежды и на вступление в силу новых стандартов бухучета, благодаря которым у оценщиков прибавилось бы работы. Например, определение стоимости активов по справедливой стоимости. Сбылись ли эти прогнозы?

— Работы по определению справедливой стоимости, например для целей бухгалтерского учета по ФСБУ 6/2020 «Основные средства», действительно на рынке появились, но я не могу сказать, что доля таких заказов сейчас существенная. А с выводом справедливой стоимости за периметр оценочной деятельности (с вступлением в силу новых федеральных стандартов оценки (ФСО) для данных работ обязательно будет привлекать оценщиков, потому что выпускаемый документ будет не отчет об оценке в понимании оценочного законодательства.

— Расскажите подробнее о новых стандартах оценки?

— В этом году Минэкономразвития утвердило новые ФСО, над которыми трудилась рабочая группа по стандартам, в которую входили и наши оценщики из «Профессиональной группы оценки». То есть к созданию новых стандартов мы имеем непосредственное отношение. Мы считаем, что в течение двух лет была проделана просто колоссальная работа по написанию стандартов, а новая их редакция реализована так, чтобы они стали приближены к международным и при этом учитывали особенности российского законодательства. Но новая редакция ФСО вызвала бурное обсуждение, а отдельные их положения подверглись жесткой критике со стороны многих представителей оценочного сообщества. В этом нет ничего удивительного: у нас в оценке уже более 25 лет существует много дискуссионных вопросов, по которым ведущие специалисты не могут договориться и прийти к единому мнению. Работа по написанию и утверждению новых стандартов сейчас все еще идет. Минэкономразвития утвердило стандарты I–VI — это так называемые общие стандарты, и они



ИРИНА КОМАР

вступят в силу только с 7 ноября. Параллельно идет работа по развитию специальных стандартов: по оценке недвижимости, бизнеса, НМА и т. д. Кроме этого готовятся официальные пояснения к утвержденным новым стандартам, в которых будут даны комментарии по их применению, особенно в отношении тех пунктов, которые вызвали наибольшее количество вопросов у оценщиков.

Переход на новые стандарты — это новый вызов, с которым столкнутся все оценщики России, и всем, кто захочет остаться на рынке, надо будет перестроиться и многое поменять в своей привычной работе.

Я считаю, что в процессе использования стандартов станет понятно, нуждаются ли они в доработке, и при необходимости такая работа будет проделана. Об этом говорилось и на Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, членом которого я являюсь и где произошло голосование о принятии новой редакции ФСО.

— Как продвигаются дела с созданием апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности?

— Апелляционный орган сейчас работает в апробационном режиме. Генеральный директор нашей компании Анна Исаева входит в комиссию по направлениям оценки недвижимости и бизнеса, и ее довольно часто привлекают для рассмотрения спорных отчетов, на которые поступили жалобы, но пока поправки в закон об оценочной деятельности не приняты, все решения комиссии носят лишь рекомендательный характер.

— В прошлом году рынок ожидал приказов по переоценке кадастровой стоимости земельных участков, которые должны были создать для оценщиков дополнительный фронт работ. Это сбылось?

— В настоящий момент все процессы, связанные с определением и оспариванием кадастровой стоимости, сосредоточены в руках государственных структур. Кадастровую стоимость определяют в государствен-

ных бюджетных учреждениях, а при оспаривании в суде назначают судебную экспертизу в государственных судебно-экспертных учреждениях. Такая практика возникла после выхода распоряжения правительства РФ от 16 ноября 2021 года №3214-р, в котором был утвержден Перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями. В этот перечень попали судебная строительно-техническая экспертиза и судебная землеустроительная экспертиза, которые относятся к судебным экспертизам по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества и объектов землеустройства в рамках оспаривания или установления их кадастровой стоимости.

Таким образом, дополнительного объема работ, связанных с оспариванием кадастровой стоимости, оценщики не получили, напротив, количество обращений от собственников резко снизилось. Потребителю не нужны отчеты об оценке, которые в суде будут признаны некачественными, а рыночная стоимость не будет подтверждена. В некоторых регионах РФ судьи направляют экспертизы в независимые оценочные организации, но вот в Москве, Московской области все экспертизы проводит только лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, и как-то так у них выходит, что рыночная стоимость оказывается близкой к кадастровой и экономии налогов собственник недвижимости через суд не получает.

— Это пандемией еще как-то влияет на работу оценщиков и их заключения?

— На мой взгляд, пандемия COVID-19 уже не оказывает какого-то отрицательного влияния на оценочную отрасль, а вот положительные моменты после нее остались. Пандемия привела к некоторым изменениям, которые останутся с нами надолго. Например, удаленная работа оценщиков позволила многим компаниям привлечь толковых специалистов из регионов, предложив им интересные проекты и конкурентные цены, при этом компаниям смогли сократить свои издержки на аренду и зарплату. Многие совещания и встречи перешли в онлайн, что сильно экономит рабочее время. Конференции, семинары, круглые столы теперь тоже часто проводятся онлайн, что делает их более доступными и позволяет привлечь больше участников, в том числе из регионов.

— Текущая ситуация и геополитический кризис поменяли что-то на рынке оценки?

— При любом кризисе или турбулентности экономики бизнес чувствует себя плохо. Иногда это негативное влияние проявляется быстро, иногда — спустя время. Оценочная отрасль не является исключением, по-

скольку она интегрирована во многие другие процессы экономики нашей страны. Сейчас приходится сталкиваться с тем, что некоторые крупнейшие потребители оценочных услуг пересматривают выделенные на оценку бюджеты в сторону уменьшения или переносят планы по ее проведению на будущие периоды. Или, например, повышение Центробанком ставки рефинансирования привело к повышению ипотечных ставок, тем самым снизив спрос на кредиты и, соответственно, спрос на оценку для целей кредитования под залог.

— Что именно для вашей компании поменялось в текущем году?

— Мы чувствуем себя стабильно и уверенно даже в этом непростом с точки зрения экономики 2022 году. «Профессиональная группа оценки» всегда отдавала приоритет нестандартным, сложным и крупным проектам. Например, у нас нет отдела по оценке розницы, то есть оценки квартир, гаражей и коттеджей для физических лиц. Мы считаем, что рано или поздно такая оценка будет автоматизирована и уйдет с рынка. А вот оценка нестандартных объектов, требующая высокой квалификации и трудозатрат, будет востребована всегда. В настоящее время мы много работаем с оценкой проблемной задолженности и непрофильных активов банков, с оценкой прав требований, оценкой, необходимой при процедуре банкротства, при оспаривании сделок и иных имущественных спорах в суде. Тут на первое место выходят опыт, квалификация и профессионализм. Многие рекомендуют нашу компанию, поскольку мы работаем качественно и оперативно по всем регионам РФ.

Кроме того, на базе головного офиса ООО «Профессиональная группа оценки» в «Москва-Сити» была открыта общественная приемная при уполномоченном по защите прав предпринимателей в Москве (Татьяны Минеевой. — «Б») по вопросам оценочной деятельности и судебной экспертизы. Мы считаем, что любой успешный бизнес должен быть социально направленным, поэтому мы совместно коммерческую деятельность нашей компании с бесплатными профессиональными консультациями предпринимателей по вопросам наших компетенций. К нам обращаются предприниматели и собственники бизнеса по многим вопросам, связанным с определением стоимости имущества: оспаривание кадастровой стоимости, выкуп муниципальной собственности, компенсация при изъятии и многим другим. Благодаря нашему взаимодействию с аппаратом уполномоченного многие проблемные или системные вопросы удается решить оперативно, поддерживая диалог с государственными структурами.

**Беседовал Сергей Петров**

## рейтинг оценщиков

| Оценка недвижимого имущества |                                                      |                                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| №                            | Оценочная организация                                | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                            | «Технологии Доверия - Консультирование»              | 282246                          |
| 2                            | «НЭО Центр»                                          | 143532                          |
| 3                            | «Центр независимой экспертизы собственности»         | 111475                          |
| 4                            | «ЕВРОЭКСПЕРТ»                                        | 110575                          |
| 5                            | «ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»                          | 109600                          |
| 6                            | «ЭсАрджи-Консалтинг»                                 | 105000                          |
| 7                            | «ЛАИР»                                               | 102525                          |
| 8                            | РУКОН АФК (АФК-Аудит)                                | 101335                          |
| 9                            | «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                 | 88295                           |
| 10                           | «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ                              | 74066                           |
| 11                           | «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»                                  | 70005                           |
| 12                           | ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС                                 | 69690                           |
| 13                           | «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» | 58569                           |
| 14                           | «Атлант Оценка»                                      | 49608                           |
| 15                           | «МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»              | 43530                           |
| 16                           | «Агентство «Русспромоценка»                          | 43206                           |
| 17                           | «Добросчет»                                          | 40360                           |
| 18                           | «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»                   | 39051                           |
| 19                           | «Оценочная компания «Юрдин»                          | 38219                           |
| 20                           | «АВЕРТА ГРУПП»                                       | 37779                           |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).

| Оценка оборудования и транспортных средств |                                                                |                                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| №                                          | Оценочная организация                                          | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                                          | «Технологии Доверия - Консультирование»                        | 142246                          |
| 2                                          | «Единый Центр Оценки и Экспертизы»                             | 39884                           |
| 3                                          | «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ                                        | 39218                           |
| 4                                          | РУКОН АФК (АФК-Аудит)                                          | 22846                           |
| 5                                          | «Центр независимой экспертизы собственности»                   | 22000                           |
| 6                                          | «КОНТИ»                                                        | 21943                           |
| 7                                          | НКФ                                                            | 21343                           |
| 8                                          | «ЦЕНТРОКОНСАЛТ»                                                | 20546                           |
| 9                                          | «Институт проблем предпринимательства»                         | 19814                           |
| 10                                         | «Пачоли Консалтинг»                                            | 17560                           |
| 11                                         | «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                           | 14935                           |
| 12                                         | ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС                                           | 14056                           |
| 13                                         | «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» | 13656                           |
| 14                                         | «Профессиональный центр оценки и экспертиз»                    | 13033                           |
| 15                                         | «Центр независимой оценки «Эксперт»                            | 11707                           |
| 16                                         | «Консалтинговая компания «Платинум»                            | 11133                           |
| 17                                         | «Городской центр оценки»                                       | 11113                           |
| 18                                         | «Аудит-безопасность»                                           | 10474                           |
| 19                                         | «Русоценка»                                                    | 10390                           |
| 20                                         | «2К-Оценка активов»                                            | 10122                           |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).

| Оценка инвестиционных проектов |                                              |                                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| №                              | Оценочная организация                        | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                              | «Технологии Доверия - Консультирование»      | 181576                          |
| 2                              | «АБН-Консалт»                                | 28580                           |
| 3                              | «Центр корпоративных решений»                | 27790                           |
| 4                              | «Эверест Консалтинг»                         | 24854                           |
| 5                              | «Центр независимой экспертизы собственности» | 21040                           |
| 6                              | «КОНТИ»                                      | 19860                           |
| 7                              | «Терра Докс Инвест»                          | 16884                           |
| 8                              | «ФТТ ГРУПП»                                  | 10743                           |
| 9                              | «АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»                        | 10047                           |
| 10                             | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                        | 8000                            |
| 11                             | «Профессиональная Группа Оценки»             | 7700                            |
| 12                             | «Пачоли Консалтинг»                          | 7420                            |
| 13                             | «Оценочная компания «Юрдис»                  | 4279                            |
| 14                             | «АВЕРТА ГРУПП»                               | 3530                            |
| 15                             | «Апхили»                                     | 3411                            |
| 16                             | «Гемма Интернейшнл»                          | 3140                            |
| 17                             | «Норматив»                                   | 3000                            |
| 18                             | «Атлант Оценка»                              | 2920                            |
| 19                             | ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС                         | 2779                            |
| 20                             | «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»   | 2530                            |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).

| Оценка бизнеса и ценных бумаг |                                                                |                                 |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| №                             | Оценочная организация                                          | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                             | «ЭсАрджи-Консалтинг»                                           | 222636                          |
| 2                             | «Пачоли Консалтинг»                                            | 164765                          |
| 3                             | «ЕВРОЭКСПЕРТ»                                                  | 147701                          |
| 4                             | «НЭО Центр»                                                    | 131366                          |
| 5                             | «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК)                | 121263                          |
| 6                             | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                                          | 117022                          |
| 7                             | «СТРЕМЛЕНИЕ»                                                   | 111966                          |
| 8                             | «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»                                            | 93476                           |
| 9                             | «Эверест Консалтинг»                                           | 79346                           |
| 10                            | «Центр независимой экспертизы собственности»                   | 78528                           |
| 11                            | «Центр оценки «Аверс»                                          | 72633                           |
| 12                            | «Атлант Оценка»                                                | 64300                           |
| 13                            | «Русаудит оценка и консалтинг»                                 | 60304                           |
| 14                            | «АБН-Консалт»                                                  | 57613                           |
| 15                            | «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                           | 56944                           |
| 16                            | «ЛАИР»                                                         | 53789                           |
| 17                            | «Институт проблем предпринимательства»                         | 46582                           |
| 18                            | «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» | 44742                           |
| 19                            | «Центр Оценки собственности»                                   | 43855                           |
| 20                            | «ЛЛ-Консалт»                                                   | 39200                           |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).

| Переоценка основных средств (в том числе в целях МСФО) |                                                                |                                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| №                                                      | Оценочная организация                                          | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                                                      | «Эверест Консалтинг»                                           | 120997                          |
| 2                                                      | «Инвест Проект»                                                | 36002                           |
| 3                                                      | «Русаудит оценка и консалтинг»                                 | 35930                           |
| 4                                                      | «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» | 32994                           |
| 5                                                      | «ЕВРОЭКСПЕРТ»                                                  | 32451                           |
| 6                                                      | «Центр независимой экспертизы собственности»                   | 24456                           |
| 7                                                      | «Аудиторская компания. Городской центр экспертиз»              | 13770                           |
| 8                                                      | «Сарона Групп»                                                 | 10741                           |
| 9                                                      | «ОЗФ ГРУПП»                                                    | 10600                           |
| 10                                                     | «АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»                                          | 10295                           |
| 11                                                     | «Центро оценки «Аверс»                                         | 9021                            |
| 12                                                     | «Пачоли Консалтинг»                                            | 8752                            |
| 13                                                     | РУКОН АФК (АФК-Аудит)                                          | 8257                            |
| 14                                                     | «Сильвер Бридж Консалт»                                        | 8093                            |
| 15                                                     | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                                          | 7750                            |
| 16                                                     | «Финансы-Оценка-Консалтинг»                                    | 7680                            |
| 17                                                     | «Центр экспертиз» (АКГ «Интерэкспертиза»)                      | 6560                            |
| 18                                                     | «Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»             | 6400                            |
| 19                                                     | «Оценочная компания «Априори»                                  | 6400                            |
| 20                                                     | «Профессиональная Группа Оценки»                               | 6350                            |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).

| Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности |                                              |                                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| №                                                              | Оценочная организация                        | Выручка за 2021 год (тыс. руб.) |
| 1                                                              | «Эверест Консалтинг»                         | 37635                           |
| 2                                                              | «АЛЬТХАУС Консалтинг»                        | 33050                           |
| 3                                                              | «Инвест Проект»                              | 30017                           |
| 4                                                              | «АБН-Консалт»                                | 24096                           |
| 5                                                              | «Городской центр оценки и консалтинга»       | 21992                           |
| 6                                                              | «Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»    | 18902                           |
| 7                                                              | «ЛАИР»                                       | 14190                           |
| 8                                                              | «Единый Центр Оценки и Экспертизы»           | 13641                           |
| 9                                                              | «ФТТ ГРУПП»                                  | 12606                           |
| 10                                                             | «Центр независимой экспертизы собственности» | 12243                           |
| 11                                                             | «Пачоли Консалтинг»                          | 12062                           |
| 12                                                             | «АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»                        | 11751                           |
| 13                                                             | «Сильвер Бридж Консалт»                      | 11117                           |
| 14                                                             | «Русская Служба Оценки»                      | 10888                           |
| 15                                                             | «Профессиональная Группа Оценки»             | 8450                            |
| 16                                                             | «Гемма Интернейшнл»                          | 6660                            |
| 17                                                             | «Эксэл Партнерс»                             | 6450                            |
| 18                                                             | «Терра Докс Инвест»                          | 6151                            |
| 19                                                             | «Блейз Консалтинг»                           | 5400                            |
| 20                                                             | «Институт проблем предпринимательства»       | 5335                            |

Источник: RAEK, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте [www.raek-rr.com/pro](http://www.raek-rr.com/pro).