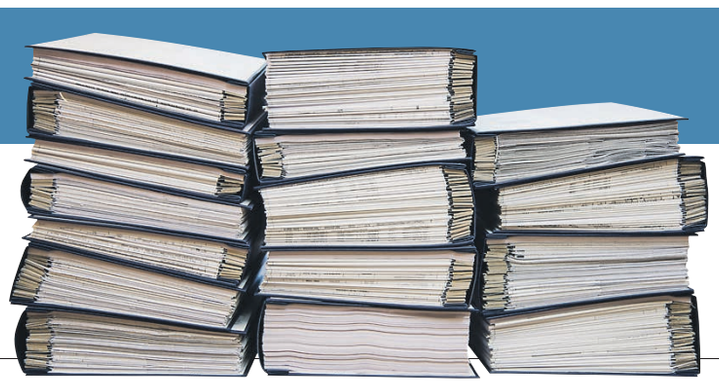
В оценочной отрасли обнаружили стагнацию | 16



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Рейтинг оценщиков

Вторник 31 августа 2021 №155 (7117 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

15 Федор Спиридонов об изменениях в оценочной отрасли и ее перспективах

16 Русское общество оценщиков выявило лидеров среди оценочных компаний

17 Максим Скатов об инициативе создать новый апелляционный орган на рынке оценки

Год больших надежд

По словам участников оценочной отрасли, прошедший год принес рынку позитивные перемены. И оценщики, и их клиенты оправились от коронакризиса и научились работать в новых реалиях по новым правилам. Кроме того, в разгар пандемии разрабатывались новые законодательные и нормативные акты, которые, как ожидается, дадут оценщикам новые точки для роста, а качество выпускаемых ими заключений заметно повысится.

— рынок —

GETTY IMAGES

Цена не имеет значения

По словам опрошенных экспертов, наиболее значимые события для рынка оценки — готовящиеся нормативные документы и законодательные акты, которых оценщики ждут с нетерпением. Поэтому подведение итогов последних 12 месяцев начнем именно с них.

Управляющий партнер ГК SRG Федор Спиридонов отметил, что самое важное событие года — шаги в направлении изменения законодательства по закупочным процедурам (223-ФЗ и 44-ФЗ). Сейчас законодательство в сфере закупок по оценке опирается на ценовой критерий как на основной, присваивая ему максимальный вес при выборе контрагента. Эти требования к квалификации заявок и являются камнем преткновения. «Все мы понимаем, что нередки ситуации, когда оценка требует глубокой экспертизы и понимания специфики отрасли, а значит, привлечения квалифицированного специалиста. При этом выбор в пользу такого эксперта — выгодное решение для всех, поскольку это более качественная стоимостная экспертиза,— пояснил Федор Спиридонов.— Но привлекать такого специалиста не получается, ведь его услуга стоит дороже базового тарифа, а значит, остается без шансов на победу в тендере».

Чтобы отрегулировать сложившуюся ситуацию, оценочному сообществу требуется помощь государства и внесение соответствующих изменений в законодательство. На данный момент уже есть резолюция круглого стола, по итогам которого была сформулирована инициатива о пересмотре значимости критериев. Ее уже поддержало Министерство экономики РФ. Проработка предложения продолжается.

При этом запрос на качественную, но более дорогую оценку постепенно формируется и у заказчиков, отмечают участники рынка. По словам руководителя группы оценки бизнеса и активов КПМГ в России и СНГ Василия Савина, крупные компании для принятия важных для себя решений выбирают оценщика не только по цене и срокам, но и с учетом других значимых факторов: репутации и независимости, детального знания нюансов оценочной практики в самых сложных и запутанных случаях, глубокого понимания бизнеса объекта анализа и его отрасли. По словам управляющего партнера ООО «Профессиональная группа оценки» Ирины Комар, сейчас практически в каждой крупной государственной корпорации или банке помимо барьера квалификационных отборов или аккредитаций для оценочных компаний существуют службы проверки отчетов об оценке и дополнительно разработанные требования к отчетам. «В заданиях на оценку стали чаще включаться требования об обязательности осмотра, дополнительные требования к наполнению отчета об оценке, например анализ ликвидности и типичного срока экспозиции, анализ обеспеченности объектов инфраструктурой, анализ и выявление неотделимых улучшений, анализ других факторов, которые могут оказать влияние на стоимость,— указала Ирина Комар.— Также задание на оценку стало часто включать требование о прохождении экспертизы в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)».

Вперед к новым стандартам

По словам начальника отдела оценки «ФинЭкспертизы» Павла Михалева, еще одно из наиболее ожидаемых грядущих событий — это принятие новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), которые предусматривают активное участие оценщиков в определении стоимости активов компании. Например, ФСБУ 6 предусматривает в том числе модель определения стоимости активов по справедливой стоимости. А справедливая стоимость — это в первую очередь привлечение независимого оценщика. То есть грядет прямое сближение международных стандартов финансовой отчетности и российских, что существенно увеличит спрос на услуги оценщиков.

Новые стандарты работы ждут и самих участников рынка оценки. По словам Ирины Комар, на протяжении года было разработано семь федеральных стандартов оценки (ФСО), они прошли предварительный контроль правового департамента Министерства экономического развития. 9 августа состоялось очное обсуждение рабочего органа по стандартам, касающееся финальных текстовых правок. Предполагаемая дата вступления в силу приказов по утверждению новых ФСО — 1 марта 2022 года, и с этого дня утратят силу действующие федеральные стандарты оценки ФСО №№1–5, №12 и №13. «Переход на новые стандарты является вектором к повышению качества отчетов, поскольку за основу приняты переработанные международные стандарты оценки»,— указывает Ирина Комар.

с14

Рэнкинг крупнейших оценочных групп по итогам 2020 года

Место за 2020 год	Группа компаний*	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности по группе за 2020 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности по группе за 2019 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Число компаний в группе
1	EY	Москва	1616258	н.д.	н.д.	4
2	КПМГ	Москва	826761	797294	3,7	4
3	SRG	Москва	718926	654669	9,8	5
4	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	440490	495527	–11,1	5
5	«Евроэксперт»	Москва	301249	300983	0,1	4
6	«АБН-Консалт»	Москва	294470	270068	9,0	5
7	«ФинЭкспертиза»	Москва	292000	285640	2,2	6
8	«Нексиа Си Ай Эс»	Москва	269247	191875	40,3	3
9	«Атлант Оценка»	Москва	245847	162676	51,1	2
10	Консалтинговая группа ЛАИР	Санкт-Петербург	235145	221654	6,1	5
11	«Бейкер Тилли Российская оценка»	Москва	207714	211694	–1,9	2
12	НКЦ «Эталонъ»	Москва	186798	183105	2,0	5
13	Первая оценочная компания	Москва	153765	137544	11,8	3
14	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	132950	121031	9,8	3
15	«Альтхаус Консалтинг»	Москва	131017	75828	72,8	2
16	«ЛЛ-Консалт»	Москва	101276	96483	5,0	3
17	Русская служба оценки	Москва	82458	103112	–20,0	3
18	2К	Москва	79427	126324	–37,1	2
19	«Лаборатория независимой оценки „Болари“»	Москва	79349	102832	–22,8	2
20	«Южный региональный центр оценки — Веакон»	Ростов-на-Дону	61517	44087	39,5	5
21	Городской центр экспертиз	Санкт-Петербург	56530	46000	22,9	2
22	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	47084	40402	16,5	2
23	Независимый центр оценки и экспертиз	Рязань	46288	58954	–21,5	4
24	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	45457	51497	–11,7	2
25	Ассоциация АЛКО	Тюмень	42969	36615	17,4	3
26	ГК «Априори»	Екатеринбург	39402	46004	–14,4	3
27	«Аудит-безопасность»	Уфа	34600	31928	8,4	3
28	НКК СЭНК	Казань	30383	21761	39,6	3
29	«2Б Диалог»	Москва	26568	14607	81,9	2
30	Консалтинговая группа «Платинум»	Москва	24801	23464	5,7	2
31	НКФ	Казань	16157	10590	52,6	2
32	«Независимость»	Ульяновск	12349	14479	–14,7	3
33	МЦЭО «Гринэкспертиза»	Москва	7188	13790	–47,9	2

Каждый участник рэнкинга представлен группой компаний. Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга; полная версия рэнкинга и его методика доступны на сайте www.raex-a.ru.

реклама

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ
ЦНЭС
На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 г.

Все виды услуг по оценке, в том числе:
- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

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

Рейтинги и награды
- Лауреат Национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2012 г.
- Наивысший рейтинговый индекс — A+++1+++1+++, Золотая медаль UNi («ЮНИПРАВЭКС»)
- Рейтинговый статус AAA, 1 место в рейтинге 50 наиболее стратегических оценочных компаний России (Экономические стратегии. № 3/2021)
- 2-е место в рейтингах оценочных компаний России по итогам 2019 года (Рейтинговое агентство «Эксперт РА», ООО «РАЭКС-Аналитика»)
- Победитель в номинации «Оценочная компания №1» в 2021 году на ежегодной церемонии премии «Рекорды рынка недвижимости»
- Лауреат конкурса общественного признания «ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ» в номинации «Лидер по оценке недвижимости в Москве и Московской области»
- Лауреат Первой национальной премии в области судебной экспертизы «Золотая истина» в номинациях «Лучшая экспертная компания года» и «Лучшая экспертная компания в сфере строительно-технической экспертизы»

107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 3. Бизнес-центр на Семеновской (495) 258-37-33, 640-65-05 mail@ciep.ru www.ciep.ru ФИЛИАЛЫ: Санкт-Петербург, Нальчик, Краснодар, Пермь, Новосибирск, Калуга, Ростов-на-Дону

рейтинг оценщиков

Год больших надежд

— рынок —

с13

Ожидаемые документы

Еще одно событие, которого с нетерпением ждут участники рынка,— это утверждение приказов об очередной государственной переоценке кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости в Москве и Московской области, перенесенных с 2021 на 2022–2023 годы, указывает Павел Михалев. Вступление в силу данных документов даст дополнительный фронт работ не только для оценщиков, но и для юридических фирм, специализирующихся на оспаривании кадастровой стоимости.

Федор Спиридонов отметил, что еще один важный готовящийся законопроект — о создании апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития. Сейчас документ проходит апробацию. Основная цель законопроекта — сделать возможным внесудебное урегулирование споров в отношении результата рассмотрения жалоб заявителей в СРО. Существенным изменением, которое вносит проект, стало то, что в апелляционный орган попадает лишь обязательная оценка, как правило, она затрагивает интересы государства. Также у оценщика появилось право самому присутствовать на заседании комиссии по апелляции. Развитие института досудебного экспертного урегулирования помогло бы упростить и ускорить процедуры разрешения споров, что особенно важно в работе банков с проблемными активами, которая сопровождается заказом отчета об оценке и рисками оспаривания полученных результатов проблемным заемщиком с последующими судебными процессами, отметил эксперт.

Когда такой апелляционный орган начнет работать в штатном режиме и докажет свою эффективность, он вполне может стать инструментом для разрешения разногласий между банками и ЦБ в части контроля залоговых портфелей с привлечением в этом вопросе оценщиков, указал господин Спиридонов.

Впрочем, есть у этой инициативы и противники. «Данная тенденция, по мнению профессионального сообщества, носит опасный характер, так как поставит под сомнение существование самого института саморегулирования в оценочной деятельности, особенно с учетом того, что уже год назад аналогичный орган был создан при Национальном объединении СРО оценщиков»,— отметил первый заместитель генерального директора, соучредитель компании ЦНЭС Кирилл Кулаков.

Уроки пандемии

Оценщики, конечно, учитывают уроки пандемии, изменившей их жизнь. Независимый оценщик и эксперт по инвестициям Максим Ульянов отметил, что в условиях ковидных ограничений участники рынка испытывали сложности как с привлечением новых клиентов, так и во взаимодействии с текущими. Именно поэтому сейчас основные усилия фокусируются на переводе продуктов, процессов, каналов взаимодействия в цифровой формат. «Цифровизация дает не только возможности снижения операционных издержек, но и рост бизнеса за счет персонализированных предложений, что продемонстрировали результаты игроков, занимающихся развитием своих экосистем финансовых и нефинансовых продуктов,— указал эксперт.— Изменение поведенческих моделей клиентов, повышение готовности к дистанционному взаимодействию существенно изменят финансовую индустрию. Развитие платформ может стать драйвером роста бизнеса: цифровые каналы взаимодействия упрощают процесс приобретения услуг, минимизируют бюрократические сложности, тем самым подталкивая клиентов к приобретению новых сервисов, а пакетные предложения только усиливают этот эффект». По его словам, пандемия усилила позиции тех игроков, которые работали в направлении цифровизации отраслей экономики. То, что другие считали до этого необязательным, стало необходимым для функционирования бизнеса.

«Последствия пандемии в части трансформации моделей бизнеса трудно переоценить, но говорить об изменении формата оценки эффективности я бы не стал. Если мы взглянем на презентации для инвесторов и финансовые отчеты, то увидим все те же оценочные метрики, так как цели инвесторов не поменялись: все хотят эффективной отдачи от своих инвестиций»,— резюмировал господин Ульянов.

В то же время пандемия и вынужденный переход на дистанционную работу дали оценщикам возможность привлекать более сильные кадры. «Пандемия побудила расширить географию присутствия крупных оценочных компаний в регионах России, когда из-за пандемии и локдауна стали невозможны командировки по причине ограничения внутренних авиаперелетов прошлым летом,— рассказывает Ирина Комар.— Наша компания, например, занимаясь со многими банками, судами и арбитражными управляющими оценкой проблемных активов и имущества банкротных предприятий, не останавливала осмотры и инвентаризацию даже в самый разгар пандемии. Мы проводили оперативные осмотры в том числе в труднодоступных, отдаленных регионах: Бурятии, Якутии, Камчатском и Хабаровском краях. Дистанционный формат работы показал, что сотрудникам-оценщикам не обязательно присутствовать в офисе, и мы стали привлекать в штат ведущих региональных оценщиков, открыли обособленные подразделения в других городах»,— отметила она. «В региональных компаниях сейчас наблюдается спад работы, специалисты с удовольствием переходят в компании федерального уровня, где более выгодные условия работы и интересные, масштабные проекты. Это ситуация win-win для всех потребителей оценочных услуг, самих оценочных компаний и специалистов-оценщиков»,— резюмировала госпожа Комар.

Последствия пандемии до сих пор влияют и на заключения оценщиков. «Сейчас в разы возросло количество так называемых ковидных оговорок, связанных с вероятностью введения локдауна или иных ограничений, особенно когда речь идет об оценке такого бизнеса, как магазины, общепит, гостиницы, туристические компании»,— отмечает Павел Михалев.

По словам Василия Савина, в условиях любой динамики рынка услуги оценщиков весьма востребованы, однако при этом цели оценки отличаются: в сложные времена главными задачами оценки являются повышение уверенности стейкхолдеров и дополнительная поддержка процесса принятия решений всех участников процесса. Для этого опытный оценщик выполняет дополнительный сценарный анализ с учетом понимания среднесрочных и долгосрочных вариантов развития отраслей и экономики в целом. Помимо прогнозов важно понимание того, в каком именно состоянии оцениваемое предприятие вошло в этот кризис, насколько оно было готово к нему. Для этого необходимо уделять повышенное внимание вопросам комплексного анализа финансового состояния компании и качества ее активов, так как все это становится важной отправной точкой для последующих прогнозов.

О том, что пандемия изменила потребности клиентов, говорят и другие эксперты. «В связи с последствиями ковида компании пересматривают свои прогнозы, финансовые модели, планы по развитию. В этом направлении востребованы комплексные проекты по подготовке финансовых моделей, анализ рентабельности бизнеса, стресс-тестирование и т. п. В рамках этого процесса очень востребованными остаются услуги по оценке бизнеса и недвижимости, проведение тестов на обесценение внеоборотных активов для МСФО-отчетности,— отмечает партнер ФБК Grant Thornton Станислав Новиков.— С другой стороны, любой кризис порождает новые возможности, и компании пытаются использовать этот момент для приобретения других компаний, планируют выход на новые рынки или выпуск новых продуктов, в связи с чем востребованы оценка бизнеса, оценка нематериальных активов и сопутствующие услуги по due diligence».

Еще один усиливающийся тренд уже на протяжении нескольких лет, по словам господина Новикова,— это растущий запрос компаний на оценку объектов интеллектуальной собственности и НМА, причем растет этот запрос и со стороны малого и среднего бизнеса.

Появляются также интересные новые тренды, связанные с изменением в налоговом законодательстве, указывают эксперты. «Например, оценщики участвуют в проектах по проведению комплексного функционального и стоимостного анализа сделок с нематериальными активами и их вклада в развитие бизнеса в рамках общей работы по так называемому функциональному (DEMPE) анализу в соответствии со статьей 105.5 НК РФ»,— отметил господин Новиков.

Василий Савин подчеркнул рост спроса на услуги оценки, связанные с разного рода комплексными проверками, в том числе анализом рынков сбыта и адекватности рыночных цен (commercial due diligence).

Павел Михалев отметил, что существенно возрос спрос на техническую и технологическую экспертизу инвестиционных проектов. Например, такие запросы часто приходят по строящимся объектам недвижимости, поскольку банки сейчас проявляют повышенную осмотрительность в вопросах контроля над расходованием и целевым использованием кредитных средств.

Все опрошенные оценщики высказали надежду, что следующий год будет еще более позитивным, поскольку отличный фундамент для этого заложен уже сейчас.

Вероника Никитина

ДИДЖИТАЛ-РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

АЛЕКСЕЙ ПОТАПОВ, руководитель департамента аудита и консалтинга компании «Расселл Бедфорд ИАС».

В связи с падением курса рубля активы на территории РФ становятся все более привлекательными для иностранных инвесторов. Российские правила учета и финансовой отчетности сближаются, однако они не тождественны международным стандартам, а российское налоговое законодательство и вовсе существенно от них отличается. Поэтому иностранному инвестору необходим локальный партнер с соответствующей профильной экспертизой. В пандемию, накладывающую значительные ограничения на личное присутствие и командировки, решением становится цифровизация всего процесса. Для этого предоставляется удаленный доступ к базам данных, используются удаленные рабочие столы и современные методы взаимодействия через коммуникаторы. Диджитализация позволяет повысить качество обработки информации и существенно сократить сроки, поскольку при оценке активов время всегда критично. Используются роботы, особые программы для анализа условий договоров с заказчиками и их сопоставления с подрядчиками, трудовых договоров с сотрудниками на предмет возникновения у компании дополнительных обязательств.

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ

ВИОЛА КОРОВКИНА, бизнес-коуч и тренер личностного финансового роста

Пандемия диктует бизнесу свои условия и требует беспрецедентной гибкости в мышлении и бизнес-процессах. Целые отрасли в экстренном порядке перестраивали свои процессы и готовились вести бизнес уже в новых реалиях. Рынок оценки и сферы услуг был вынужден экстренно вводить онлайн-форматы, чтобы выжить. Некоторые представители бизнеса запустили онлайн-курсы, некоторые перевели все офлайн-продажи в онлайн. Для многих новые форматы коммуникации и работы не только дали выходы на новые аудитории, но и качественно изменили тип и уровень ведения бизнеса. В начале пандемии было две стратегии: первая — выжидательная, когда бизнесу было рекомендовано остановиться и дождаться конца пандемии, вторая — рисковая: модернизация мощностей под текущие реалии и существующие трудности. Именно руководители, применившие вторую стратегию, сейчас могут говорить об успехе и потенциале развития всех отраслей, в том числе в оценке, консалтинге и сфере услуг.

КАК ПЕРЕЖИЛИ СЛОЖНЫЙ ГОД КЛИЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ

ИВАН КОРНЕЕВ, управляющий собственник предприятия «Современные технологии изоляции» (СТИ), г. Челябинск.

Компания СТИ спокойно проходит турбулентный кризисный период благодаря гибкому подходу к управлению, высокотехнологичной продукции и внедрению цифровых технологий, а также посредством своевременной оценки потенциала промышленной организации. Ключевым фактором устойчивости СТИ стал налаженный ранее выпуск инновационных моделей продукции, где присутствуют высокотехнологичные решения. Именно присутствие высокотехнологичного сегмента позволяет сохранить стабильность предприятия. Второй важный фактор выживания в кризисный период — гибкая модель оценки и управления производственным процессом. Мы быстро отреагировали на смену обстоятельств, перераспределили компетенции и внедрили цифровые подходы, необходимые для дистанционной работы сотрудников. Говоря о дальнейших перспективах отрасли и экономики в целом, рискну выразить осторожный оптимизм и потенциал развития в будущем.

Рэнкинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2020 года

Место по итогам 2020 года	Оценочная организация*	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.)	Выручка от оценочной деятельности за 2019 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)
1	«Эрнст энд Янг оценка и консультационные услуги»	Москва	1265791	1122000	12,8
2	КПМГ	Москва	752562	697051	8,0
3	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	Москва	294372	259482	13,4
4	«Евроэксперт»	Москва	276214	275914	0,1
5	«БДО Юникон»	Москва	248369	238903	4,0
6	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	208127	243323	–14,5
7	«НЭО Центр»	Москва	198117	221766	–10,7
8	«Нексиа Пачоли Консалтинг»	Москва	193559	145834	32,7
9	«Эверест Консалтинг»	Москва	165984	129836	27,8
10	ЛАИР	Санкт-Петербург	163385	120140	36,0
11	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	149002	132707	12,3
12	«АБН-Консалт»	Москва	146716	131046	12,0
13	«Российская оценка»	Москва	144992	163851	–11,5
14	«Лабриум-консалтинг»	Санкт-Петербург	144528	131497	9,9
15	«Конти»	Москва	139439	112359	24,1
16	«Альтхаус Консалтинг»	Москва	129667	75628	71,5
17	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	120929	111587	8,4
18	ФБК Grant Thornton	Москва	115256	99154	16,2
19	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	111160	101462	9,6
20	«Кроу СиАрЭс Русаудит»	Москва	107600	96932	11,0
21	«Инвест Проект»	Москва	106731	76440	39,6
22	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	100355	81682	22,9
23	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	92821	49146	88,9
24	Первая оценочная компания	Москва	87200	85438	2,1
25	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	85442	134472	–36,5
26	«Центрконсалт»	Москва	84736	103463	–18,1
27	«Стремление»	Москва	83820	85062	–1,5
28	«Лаборатория независимой оценки „Болари“»	Москва	76497	100192	–23,6
29	Агентство «Русспромоценка»	Москва	76054	107953	–29,5
30	«Русская служба оценки»	Москва	74378	88964	–16,4
31	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки	Нижний Новгород	71921	53742	33,8
32	Единый центр оценки и экспертизы	Москва	67026	49156	36,4
33	Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»	Москва	61136	65203	–6,2
34	«ЛЛ-Консалт»	Москва	60651	60558	0,2
35	«ОЗФ Групп»	Москва	60338	74105	–18,6
36	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	59943	148140	–59,5
37	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	55955	37795	48,0
38	«Аверта Групп»	Москва	54498	34436	58,3
39	«Роосконсалтгруп»	Москва	54074	39383	37,3
40	«КорпоратФинанс»	Москва	53624	56223	–4,6
41	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	53189	64712	–17,8
42	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	52937	62336	–15,1
43	«Русоценка»	Москва	52157	36444	43,1
44	Московская служба экспертизы и оценки	Москва	49312	32018	54,0
45	«РентКонтракт»	Москва	47768	42922	11,3
46	Центр независимой оценки «Эксперт»	Казань	46769	43375	7,8
47	«2К-Оценка активов»	Москва	45082	17909	151,7
48	Центр оценки собственности	Москва	42712	53302	–19,9
49	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	41367	60870	–32,0
50	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	41195	48530	–15,1
51	«Апхилл»	Москва	40752	40148	1,5
52	«Финансовый консультант»	Москва	40393	44060	–8,3
53	«Добросчет»	Москва	38855	22575	72,1
54	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	Москва	38479	48045	–19,9
55	Консалтинговая компания Карцева «Валрус»	Москва	38049	48860	–22,1
56	2К	Москва	34345	59697	–42,5
57	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	33954	40259	–15,7
58	Консалтинговый центр «Финаудит»	Москва	33928	28008	21,1
59	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	33033	57405	–42,5
60	«РусБизнесОценка»	Москва	31702	25557	24,0
61	«Профессиональная группа рценки»	Москва	30991	44026	–29,6
62	Независимая консалтинговая компания СЭНК	Казань	30383	21161	43,6
63	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	30246	21934	37,9
64	«АйБи-Консалт»	Москва	30128	32816	–8,2
65	«Норматив»	Москва	29957	26136	14,6
66	«ФТТ групп»	Москва	29761**	22819	30,4
67	Компания оценки и права	Москва	27921	29993	–6,9
68	«КонТраст»	Казань	27563	63740	–56,8
69	«КО-Инвест»	Москва	27502	31488	–12,7
70	«Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»	Москва	26799	56911	–52,9
71	«Аудит-безопасность»	Уфа	26706	24451	9,2
72	Ассоциация «АЛКО»	Тюмень	26212	22838	14,8
73	АК «Деловой профиль»	Москва	26143	29021	–9,9
74	Центр корпоративных решений	Москва	25590	24927	2,7
75	Территориальное агентство оценки	Самара	25249	29771	–15,2
76	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	25226	25092	0,5
77	Городской центр оценки и консалтинга	Москва	24332	11722	107,6
78	Консалтинговая компания «2Б Диалог»	Москва	24122	13764	75,3
79	Центр развития инвестиций	Владивосток	24028	24950	–3,7
80	«Финансовый крнсалтинг»	Воронеж	23531	22277	5,6
81	Консалтинговая группа «Ирвикон»	Москва	23371	34948	–33,1
82	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	22846	26708	–14,5
83	Новосибирская оценочная компания	Новосибирск	22695	10670	112,7
84	Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	21532	21430	0,5
85	«Независимая экспертная оценка Вега»	Москва	21475	28999	–25,9
86	«ТопФрейм Оценка»	Москва	20692	28855	–28,3
87	«Прайс»	Нефтеюганск	19323	17120	12,9
88	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	18152**	18928	–4,1
89	«Актив-Инвест»	Краснодар	18072	18114	–0,2
90	«Оценка бизнеса и консалтинг»	Москва	17783**	38272	–53,5
91	«Гороценка»	Москва	17579	23203	–24,2
92	«Сарона Групп»	Челябинск	17321	12264	41,2
93	НКФ	Казань	16001	10344	54,7
94	«Интерком-Аудит»	Москва	15572	18470	–15,7
95	Центр экспертиз (АКГ «Интерэкспертиза»)	Москва	15120	15549	–2,8
96	«Вэлью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	14948	30951	–51,7
97	«Гемма Интернейшнл»	Санкт-Петербург	10317	11405	–9,5
98	Центр профессиональной оценки	Москва	9803	18112	–45,9
99	«Сэнтрал Груп»	Москва	7477	7204	3,8
100	«Блейз Консалтинг»	Москва	7275	8716	–16,5
101	АКФ «Терза»	Грозный	7120	6202	14,8
102	МЦЭО «Гринэкспертиза»	Москва	7108	6527	8,9
103	«Фед-Консалт»	Москва	6903	4102	68,3
104	«М-Консалтинг»	Москва	4043	5217	–22,5
105	Первая московская оценночная компания	Москва	3291	3792	–13,2
106	Национальное экспертное бюро	Москва	3055	2602	17,4
107	АГ «Золотой стандарт»	Москва	2336	2965	–21,2

**Каждый участник рэнкинга представлен одним юридическим лицом. **Для подтверждения выручки предоставлена налоговая декларация. ***Компания входит в состав группы «Интерэкспертиза». Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга; полная версия рэнкинга и его методика размещены на сайте www.raex-a.ru.*

рейтинг оценщиков

SRG Group of companies

«Для нас подготовка персонала — ключевая задача»

О главных изменениях в оценочном законодательстве, переходе отрасли оценки в онлайн, последствиях пандемии и о том, как привлечь и удержать ценные кадры, „Ъ“ рассказал **Федор Спиридонов**, основатель и управляющий партнер консалтинговой группы SRG — лидера на рынке оценки недвижимости и в корпоративном сегменте.

— от первого лица —

ИГОРЬ ИВАНКО

— Как сфера оценки в целом и ваша компания в частности смогли адаптироваться к условиям пандемии?

— Пандемия, безусловно, коснулась всех так или иначе. Многие взяли курс на диджитализацию. Нам, к счастью, не пришлось меняться радикально, поскольку мы на тот момент уже практиковали формат дистанционной работы. Например, часть аналитиков-оценщиков в сфере жилья у нас работают в регионах в разных часовых поясах. И если раньше это выглядело несколько необычно и выходило за рамки общепринятых законов офисной жизни, то сейчас стало нормой и дало нам возможность развивать этот опыт и плотнее взаимодействовать с региональными командами.

То же самое с деловыми мероприятиями, которые мы традиционно проводим для повышения информирования и обмена опытом в оценочной отрасли. Например, онлайн нам очень помог масштабировать наше ключевое мероприятие — Международную конференцию по оценочной деятельности — на страны СНГ и регионы, тем самым увеличив в разы количество профессиональных участников.

В корпоративном оценочном сегменте из-за пандемии были некоторые паузы, потому что наши клиенты перестраивались. В работе над большими проектами практически не пришлось ничего перестраивать, так как документооборот уже давно автоматизирован, работать с одним документом может несколько человек одновременно независимо от местонахождения. Тем не менее ключевые встречи с партнерами и клиентами мы сохранили в офлайн-формате.

— А как клиенты отреагировали на уход в онлайн?

— Они готовы работать в таком формате, для них это одно из преимуществ, при этом у клиентов довольно высокие требования к цифровым сервисам. Но в этом и плюс диджитализации: она позволяет измерять, структурировать, анализировать, делать выводы, проверять гипотезы и получать обратную связь от клиентов и в итоге делать сервисы лучше. Наша цель — качественно управлять изменениями и делать это быстрее всех остальных. К этому можно отнести и продукты компании, и клиентские отношения, и, наверное, самое главное — развитие сотрудников.

— Говоря о развитии сотрудников, какое место в компании занимает HR-политика? Как вы готовите оценщиков, как привлекаете новые кадры и как их удерживаете?

— Для нас подготовка персонала — ключевая задача. Мы делаем ставку на soft skills, конструктивное взаимодействие и корпоративную культуру. Раз в полгода проводится оценка персонала, по итогам которой пересматривается материальное вознаграждение. Есть обучающие классы для специалистов оценочной практики, система грейдов, обеспечивающая понятный карьерный рост для каждого сотрудника, наконец, это интересные проекты, которые ценны для получения релевантного опыта.

Работать у нас можно начинать с последних курсов вузов, мы берем студентов на стажировку, у нас хорошо развита система наставничества. Вузы дают базовые знания, а дальше люди быстро учатся на практике. Наверное, это порой непросто, но именно в этих условиях происходит развитие и оттачивание квалификации, которая со временем достигает хорошего, качественного уровня и высоко ценится на рынке.

— Какими качествами должен обладать оценщик, который хочет у вас работать?

— Молодые специалисты у нас обычно начинают с позиции ассистента. Мы ценим прежде всего аналитические способности, пытливый ум, желание работать в принципе и желание работать именно в этой сфере, ответственность. Впоследствии они развиваются и становятся оценщиками, сдают экзамен, получают членство в саморегулируемых организациях и превращаются в высококвалифицированных специалистов.

Мы делаем ставку на развитие собственных молодых специалистов, но всегда «за», когда приходят опытные профессионалы извне. Охота за лучшими кадрами ведется всегда, на любом рынке. Тем более отрасль небольшая, требования к специалистам растут, а хорошие кадры нужны не только в оценочных компаниях, но и в банках, в залоговых подразделениях, в ЦБ. Сотрудники нашей организации ценятся на рынке, но мы стараемся их удерживать благодаря понятной системе грейдов (карьерного роста) и конструктивной среде внутри. Мы придерживаемся принципа, что сотрудник, его квалификация, ответственность, вклад в общее дело превыше всего. Конструктивно — это когда люди на работе занимаются своим делом, а не тратят время на выяснение отношений и препирательства с начальством. Мы хотим, чтобы сотрудники сами видели, как растет компания — а в течение десяти лет мы растем в среднем на 30% ежегодно, и понимали, что и сами могут развиваться так же быстро.

— Вы демонстрируете динамичный рост. С чем он связан, на ваш взгляд?

— С вызовами времени и умением на них реагировать прежде всего. Пандемия усилила тренд на цифровизацию бизнеса. Вырос спрос на цифровые решения и продукты. В росте оказались те, кто сумел такие решения вовремя разработать и предложить рынку. Но при этом востребованными остаются и наши традиционные услуги. Прежде всего это оценка для банковского кредитования, включая экспертизу „проблемки“'. Проблемные активы — это всегда зона риска для банков, и им важны здесь надежные партнеры и эффективные решения.

— Почему вдруг актив становится проблемным?

— Это происходит по разным причинам, их условно можно поделить на две категории. Первая — когда проблемы возникают за счет внешних факторов, из-за чего та или иная отрасль претерпевает спад, соответственно, какие-то предприятия, которые и до этого чувствовали себя не очень хорошо, переходят в предбанкротное состояние. Эти активы можно вычислить и в какой-то мере делать прогнозы.

Вторая категория менее предсказуемая — здесь проблемы обусловлены внутренними факторами. Скажем, неправильно заложен риск, приняли неэффективные управленческие решения, излишняя закредитованность, а кредит был потрачен не так, как следовало бы.

Банки тоже не заинтересованы в том, чтобы актив сразу признавался проблемным — они стараются его реанимировать и только потом продавать, но поскольку это не их профильная деятельность, то получается не всегда. Иногда проблема возникает из-за того, что экспертиза перед финансированием проекта была нетщательной. Тут у нас есть свои решения для банков: мы проводим экспертизу «на входе», помогаем контролировать инвестиционную фазу (обычно это строительство), а также регулярно проводим финансово-технический надзор, который подтверждает расходование средств на заявленные нужды.

Кроме того, у нас есть автоматизированное решение, которое помогает работать с некоторыми проблемными активами. Мы занимаемся продажей типовой жилой недвижимости с балансов банков-партнеров. Этот продукт за счет автоматизации и оцифровки каждого элемента всего процесса позволяет продавать жилую недвижимость в любом регионе, обеспечивая максимальную прозрачность и эффективность сделок. Банкам выгоднее сконцентрироваться на продаже сложных объектов, отдавая продажу типовых на аутсорсинг и не тратя на это внутренних ресурсов.

Услуга по продаже недвижимости, в свою очередь, является частью нашей платформы «Легкая ипотека», основная задача которой — помочь банкам-партнерам обеспечить максимально удобный ипотечный процесс для своих клиентов. На данный момент система позволяет перевести в онлайн оценочные, страховые и регистрационные услуги — а значит, значительно ускорить и упростить и для банка, и для заемщика ипотечную сделку.

Осуществляя продажи проблемной жилой недвижимости, мы понимаем, что очень важно обладать аналитикой и работать со структурированными базами данных. С 2012 года мы собираем аналитическую базу по стоимости жилья во всех регионах, благодаря чему банки понимают, какая цена продажи оптимальна. Услуга достаточно узкая, но востребованная: с нами уже более десяти банков, портфель составляет более 4 млрд руб.

— Сейчас идет работа над законопроектом о создании апелляционного органа при Совете оценочной деятельности. Нужен ли такой инструмент, на ваш взгляд?

— Это, безусловно, разумное решение. Сейчас работа апелляционного органа направлена на случаи обязательной оценки, они в основном затрагивают интересы государства. В то же время государству нужно иметь и инструмент досудебного регулирования в части оценки, которым станет апелляционный орган при Минэкономразвития.

Если инструмент будет эффективно работать, то, может быть, к нему присмотрятся и банки, потому что сейчас, когда они доказывают стоимость залогов ЦБ, у них нет аналога в досудебном регулировании. Да и ЦБ мог бы снять с себя часть нагрузки. Наверняка при этом нужны будут оценщики, что приведет к дальнейшему развитию отрасли. В общем, надо смотреть на результаты, но в целом идея перспективная.

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

— Оценочная отрасль сейчас находится явно не в расцвете. Это произошло в том числе из-за того, что репутация оценочного сообщества пострадала, и где-то — справедливо, к сожалению. Речь о случаях, когда некачественные оценки делались ноунейм-компаниями. Введение обязательного квалификационного экзамена, результаты которого нельзя купить, в хорошем смысле просеяло оценочное сообщество. Остались только те, кто практикует. Но это проверка лишь базовых знаний. С учетом большой дифференциации объектов оценки в разных случаях требуются разные опыт и квалификация. И здесь оценочному сообществу нужна помощь государства в части изменения условий закупочных процедур.

Дело в том, что сейчас для госзакупок на услуги оценщиков заказчик ориентируется в первую очередь на ценовой фактор и в меньшей степени — на квалификацию, опыт, деловую репутацию и другие неценовые факторы, хотя это государственное имущество, объекты могут быть совершенно разными и сложными. Соотношение составляет 60:40. При этом для юридических услуг, услуг по экспертизе и аудиту неценовой фактор может составлять до 70%.

Я думаю, если удастся убрать этот диссонанс и сделать так, чтобы неценовые критерии занимали до 70% в необходимых случаях, оценочная отрасль получит однозначный стимул для развития, повысятся и качество оценки, и квалификация экспертов.

В рамках работы профильного комитета «Деловой России» мы пытаемся инициировать эти изменения, и Минэкономразвития нас уже в этом поддержало. Ждем дальнейших решений.

Беседовала Кира Васильева

Оценка бизнеса и ценных бумаг

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	192372
2	«Нексиа Пачоли Консалтинг»	154830
3	«Евроэксперт»	137492
4	«Альтхаус Консалтинг»	105162
5	«ФБК Grant Thornton»	104208
6	«НЭО Центр»	92199
7	«Стремление»	73693
8	«АБН-Консалт»	66000
9	Центр независимой экспертизы собственности	65821
10	Центр оценки «Аверс»	65526
11	«Кроу СиАрЭс Русаудит»	58194
12	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	55077
13	ЛАИР	45785
14	«Институт проблем предпринимательства»	42730
15	«Российская оценка»	42193
16	«Лабриум-Консалтинг»	39772
17	«Эверест Консалтинг»	35472
18	Центр оценки собственности	31790
19	«КорпоратФинанс»	30934
20	Русская служба оценки	25918

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

Оценка оборудования и транспорта

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	41444
2	Единый центр оценки и экспертизы	33510
3	«Центроконсалт»	30736
4	«АФК-Аудит»	24620
5	«Нексиа Пачоли Консалтинг»	20800
6	Столичное агентство оценки и экспертизы	18100
7	«Институт проблем предпринимательства»	17811
8	«ТопФрейм Оценка»	17242
9	«Конти»	17100
10	Центр независимой экспертизы собственности	16973
11	«Русоценка»	16665
12	Аналитичемкий консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»	14038
13	«Лабриум-Консалтинг»	12129
14	«2К-Оценка активов»	11404
15	Консалтинговая компания «Платинум»	11093
16	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	11000
17	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	10675
18	«Русская служба оценки»	10566
19	«КонТраст»	9974
20	Центр независимой оценки «Эксперт»	9881

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

Оценка инвестиционных проектов

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«АБН-Консалт»	31683
2	Центр корпоративных решений	24158
3	«Центроконсалт»	24000
4	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	19517
5	«Терра Докс Инвест»	14967
6	«ФТТ Групп»	11149
7	«Евроэксперт»	10323
8	Столичное агентство оценки и экспертизы	7500
9	Центр независимой экспертизы собственности	7042
10	«Конти»	6740
11	Профессиональная группа оценки	6700
12	«АФК-Аудит»	6217
13	«ОЗФ Групп»	4850
14	АК «Деловой профиль»	3623
15	«Апхилл»	3129
16	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	2850
17	Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»	2329
18	«Инвест Проект»	2258
19	«РентКонтракт»	1910
20	МЦЭО «Гринэкспертиза»	1900

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

Оценка недвижимого имущества

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«Евроэксперт»	109632
2	Центр независимой экспертизы собственности	104581
3	«Российская оценка»	102799
4	«АФК-Аудит»	102279
5	«НЭО Центр»	102095
6	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	102000
7	ЛАИР	101999
8	«Конти»	100527
9	«Авангард Оценочная компания»	92400
10	Первая оценочная компания	87200
11	«Лабриум-Консалтинг»	86397
12	«Инвест Проект»	75107
13	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	67951
14	Агентство «Русспромоценка»	54922
15	«Роосконсалтгруп»	53771
16	Петербургская оценочная компания	51260
17	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки	47101
18	Московская служба экспертизы и оценки	44500
19	«Лаборатория независимой оценки „Болари“»	43378
20	«ОЗФ Групп»	39495

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

Переоценка основных средств (в том числе в целях МСФО)

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«Эверест Консалтинг»	101859
2	«Кроу СиАрЭс Русаудит»	35452
3	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	26911
4	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	10220
5	«Сарона Групп»	9423
6	«Инвест Проект»	9063
7	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	8228
8	Центр независимой экспертизы собственности	7710
9	«Евроэксперт»	7467
10	«Аверта Групп»	7255
11	«ОЗФ Групп»	7240
12	АК «Деловой профиль»	7038
13	Центр оценки «Аверс»	5216
14	«Оценка бизнеса и консалтинг» (ОБИКС)	4729
15	«Гороценка»	4396
16	«АФК-Аудит»	4090
17	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	4040
18	«АБН-Консалт»	3526
19	«ЛЛ-Консалт»	3180
20	«РентКонтракт»	3100

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

№	Оценочная организация	Выручка за 2020 год (тыс. руб.)
1	«АБН-Консалт»	29554
2	«Эверест Консалтинг»	28653
3	«Городской центр оценки и консалтинга»	19510
4	«Альтхаус Консалтинг»	18290
5	Единый центр оценки и экспертизы	18097
6	Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»	14268
7	«ФТТ Групп»	14160
8	ЛАИР	13381
9	«Центроконсалт»	12000
10	«Конти»	11740
11	«Евроэксперт»	11300
12	ФБК Grant Thornton	10209
13	«Терра Докс Инвест»	9698
14	«Вэлью АРКА консалтинг»	8500
15	Агентство «Русспромоценка»	8188
16	АК «Деловой профиль»	7369
17	Центр независимой экспертизы собственности	6000
18	«Гемма Интернейшнл»	5850
19	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	5575
20	«Профессиональная группа оценки»	5450

Источник: RAEX, по данным участников рейтинга; полная версия таблицы доступна на сайте www.raex-a.ru.

рейтинг оценщиков

Лучшие в оценке

Ассоциация «Русское общество оценщиков» в пятый раз провела конкурс «Лидеры оценки». Лучшие оценщики выявлялись по итогам 2020 года. Как и в предыдущие годы, методика определения победителя включала в себя учет таких данных, как объем выполненных работ по направлениям деятельности и квалификационный состав компаний. На сайте Русского общества оценщиков помимо итогов конкурса представлен также Рейтинг оценочных компаний, составленный на основе анализа ряда критериев оценочной деятельности участников, учитывает выручку, срок работы на рынке оценочных услуг, потенциал развития, кадровый потенциал и опыт.

Победители конкурса «Лидеры оценки-2020»

Номинация	Наименование компании
СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ СОТРУДНИКОВ ОТ 15 ЧЕЛОВЕК	
Лидер по оценке недвижимости в Москве и Московской области	ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Центр оценки „Аверс“»
Лидер по оценке движимого имущества	ООО «АФК-Аудит»
Профессионализм и опыт команды	ГК «Евроэксперт»
Лидер по оценке недвижимости в Южном федеральном округе	ООО «НКЦ „Эталонъ“»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	АО «АК „Деловой профиль“»
СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ СОТРУДНИКОВ ОТ 5 ДО 15 ЧЕЛОВЕК	
Лидер по оценке недвижимости в Москве	ООО «Компас»
Лидер по оценке недвижимости в Московской области	АО «Международный центр оценки»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	ООО «Финансовый консалтинг»
Лидер по оценке недвижимости в Северо-Западном федеральном округе	ООО «Центр оценки „Петербургская недвижимость“»
Лидер по оценке недвижимости в Южном федеральном округе	ООО «Терра Докс Инвест»
Лидер по оценке недвижимости в Северо-Кавказском федеральном округе	ООО «АКФ Терза»
Лидер по оценке недвижимости в Приволжском федеральном округе	ООО «ПЦФКО-Орион»
Лидер по оценке недвижимости в Уральском федеральном округе	ООО «Интеллектинвестсервис»
Лидер по оценке недвижимости в Дальневосточном федеральном округе	ООО «Бизнес аудит оценка»; ИП Селиванов К. А.
Лидер по оценке транспортных средств	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»
Лидер по оценке машин и оборудования	ООО «Торгово-промышленная компания ПСВ»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Бюро по оценке имущества»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Профессиональная группа оценки»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Ко-Инвест»
Вклад в развитие отрасли	ООО «Валрус КЗ»
Вклад в развитие отрасли	ООО «АйБи-Консалт»
СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ ОЦЕНЩИКОВ ДО 5 ЧЕЛОВЕК	
Лидер по оценке недвижимости в г. Москве	ООО «Центр делового консультирования»
Лидер по оценке недвижимости в Московской области и в Северо-Западном федеральном округе	ООО «АЦ „Кронос“»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	ООО «ОК „ВарМи“»
Лидер по оценке недвижимости в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах	ООО «Эксперт-Сервис»
Лидер по оценке недвижимости в Приволжском федеральном округе	ООО «Институт независимой оценки и аудита»
Лидер по оценке недвижимости в Уральском федеральном округе	ООО АКОМ
Лидер по оценке недвижимости в Дальневосточном федеральном округе	ООО «Камчатский центр независимой оценки»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Фандоценка»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Центр развития инвестиций»
Лидер по оценке машин и оборудования	ООО «Системы оценки»

— конкурс —

В преддверии публикации результатов конкурса был проведен опрос экспертов и участников рынка по наиболее злободневным вопросам, которые сейчас волнуют оценочное сообщество.

В первую очередь сегодня стоит вопрос о том, какое будущее ждет отрасль оценки и в чем лидеры и активные участники этой отрасли видят потенциал и пути развития для своего бизнеса. По общему мнению, развитие каждой оценочной компании определяют ее репутация и сила бренда, которые зависят в первую очередь от профессионализма и компетенций команды. Некоторые отмечают, что для реализации успешной долгосрочной стратегии развития компании основой в наше время может стать только здоровое сотрудничество и партнерство участников рынка, объединяющее их усилия, ресурсы и компетенции для стабилизации и развития. Вера Консетова, генеральный директор ООО «АФК-Аудит», рассказала, что долгосрочная стратегия развития ее бизнеса основана на развитии партнерства с другими близкими по духу и видению будущего компаниями и их лидерами в формате аудиторско-консалтинговой сети. «Мы с партнерами создали в 2020 году и в настоящее время регистрируем первую национальную аудиторско-консалтинговую сеть „Рукон“. Она уже объединяет несколько крупных и активных аудиторских, оценочных и консалтинговых компаний и позволяет каждому участнику концентрироваться на своих ключевых компетенциях, географических или отраслевых сегментах рынка»,— сообщает госпожа Консетова. В развитие темы расширения компетенций оценочных компаний комментирует и Павел Карцев, генеральный директор ООО «Валрус КЗ»: «Важно развитие горизонтальных партнерских связей как с другими оценочными компаниями, так и специалистами и компаниями в смежных областях: сюрвейинг, техническая экспертиза, кадастровые работы, налоговое консультирование, юридические услуги».

Больший отклик вызвал вопрос о том, как изменить ситуацию с недобросовестной конкуренцией в конкурсах, демпингом и низким качеством работ на рынке оценки. Все эксперты сошлись во мнении, что все эти проблемы взаимосвязаны и лежат в плоскости обеспечения должных требований к качеству подготовки и квалификации как самих оценщиков, так и квалификационных требований к оценочным компаниям. Дмитрий Яковлев, генеральный директор ООО «ПЦФКО-Орион», считает, что низкое качество работ обусловлено низким качеством подготовки специалистов и низким финансовым порогом вхождения в отрасль. Генеральный директор ООО «Терра Докс Инвест» Евгений Цымбал говорит, что «когда каждый в этой отрасли начнет уважать свой профессионализм, демпинг прекратится».

По общему мнению руководителей оценочных компаний, эту ситуацию кардинально изменить нельзя, пока не все клиенты понимают все риски от использования некачественной оценки. «Пока заказчик не заинтересован в качестве оценки, пока он не понимает, как отличить качественную оценку от некачественной, решить проблему будет сложно»,— считает Магомед Амирхаджиев, заместитель генерального директора ООО «АКФ Терза». Екатерина Синогейкина, генеральный директор ГК «Евроэксперт», подчеркивает: «Всегда на рынке будут компании, стратегия которых спринтерская — заработать любой ценой здесь и сейчас без особых усилий. Именно такие компании демпингуют и делают продукт низкого качества, платят зарплату в конвертах, не имеют штатных специалистов, привлекая на стороне дешевых, непроверенных исполнителей. И главное — допускают огромное количество ошибок в отчетах. В то время как качественная оценка — результат выстроенных бизнес-процессов и долгосрочных инвестиций в развитие компетенций команды, репутации и бренда. Такой продукт не может стоить дешево». Эксперты единодушны в том, что других путей решения этих проблем, кроме как принятие определенных решений на уровне государственного регулирования, быть не может. Например, Вера Консетова говорит, что важно добиться изменений в 44-ФЗ, которые позволят заказчикам увеличить вес требований к квалификации оценочных компаний до 70% аналогично тому, как это было сделано для обязательного аудита.

Учитывая все вышесказанное, можно уверенно говорить, что проблема качества и стоимости оценочных услуг является на сегодня одной из главных проблем отрасли и нуждается в консолидированном участии в ее решении со стороны регулятора и законодательства, заказчиков услуги и самого оценочного сообщества в лице компаний, ориентированных на долгосрочную стратегию сохранения и развития своего бизнеса.

Подробнее о конкурсе «Лидеры оценки» можно узнать на сайте ассоциации http://sroroo.ru.

Пандемия занизила оценку

— тенденции —

Результаты ежегодного, 17-го по счету выпуска рэнкинга оценочных компаний, составленного рейтинговым агентством RAEX («РАЭКС-Аналитика»), демонстрируют резкое снижение темпов роста на рынке оценки: пандемия привела его к стагнации.

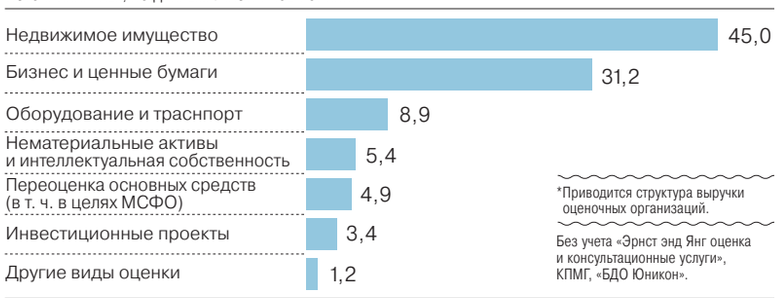
Суммарная выручка компаний— участниц очередного рэнкинга крупнейших оценочных организаций достигла по итогам 2020 года рекордных 8,26 млрд руб., а вот ее рост замедлился, составив 3,5%. При годовой инфляции 4,9% (Росстат) это свидетельствует об очередной стагнации на рынке оценки, хотя не так давно все были уверены, что этот рынок профессиональных услуг из нее выходит — темпы роста были более ощутимыми: по итогам 2019-го они составляли 14% (при инфляции 3%), а в 2018 году — 6% (при инфляции 4,3%).

В текущем рэнкинге из 100 крупнейших оценочных организаций только 46 компаний завершили 2020 год ростом доходов, и это, пожалуй, худший показатель за всю историю рэнкинга. Впрочем, утешает то, что положительную динамику демонстрируют почти все компании из первой двадцатки рэнкинга, на долю которых приходится 62% выручки по рэнкингу топ-100.

Остается надеяться, что положение достаточно быстро исправится. Именно так можно трактовать результаты нашего опроса участников рэнкинга. По данным 77 опрошенных компаний, предоставивших RAEX данные о своей выручке за первую половину 2021 года, их суммарный доход в сравнении с аналогичным показателем 2020-го увеличился на 15%.

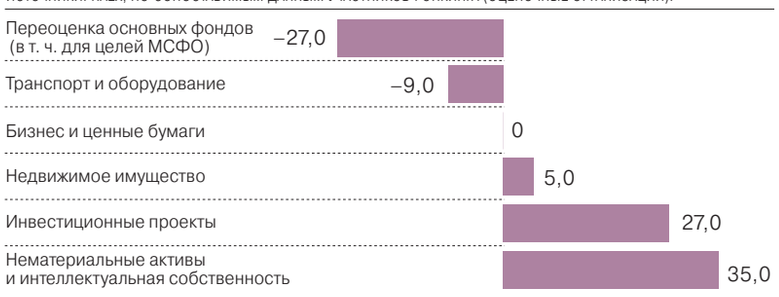
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, 2020 ГОД (%)*

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА.



ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2020 ГОД (ТЕМП РОСТА, %)

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА (ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ).



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ЗА 2020 ГОД (МЛН РУБ.)*

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА.

Вяловато будет

На смежных рынках B2B-услуг, динамику которых RAEX ежегодно оценивает, пандемия сказалась прямо противоположным образом — ускорила. Например, аудиторы показали за 2020 год рост 9%, а ИТ-компании — даже 16%. Для этих секторов массовый переход компаний на удаленный режим работы, ускоренное внедрение соответствующих программ и бизнес-процессов оказалось очевидным благом. Для оценщиков же наоборот сложился не очень благоприятный фон.

«Безусловно, главным событием 2020 года и первой половины 2021-го, оказавшим влияние в том числе на оценочную деятельность, явилась пандемия и последующий коронакризис. Оценка стоимости является неотъемлемой составляющей экономики в целом и большинства бизнес-процессов, поэтому их сокращение и замедление привело практически к прямо пропорциональному снижению активности и у большинства оценщиков. Оценщикам, как и всем, пришлось организовывать дистанционную работу в условиях самоизоляции, оптимизировать затраты на фонд оплаты труда и аренду офисов»,— оценивает ситуацию Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора Центра независимой экспертизы собственности.

«Все мы помним, как во время первой волны пандемии весь бизнес перестраивал процессы и осваивал удаленку. Не у всех наших заказчиков получалось адаптироваться быстро, как следствие — замедлились процессы, и уже во втором квартале мы зафиксировали снижение объемов оценочных услуг. Небольшое падение было и в третьем квартале, но постепенно ситуация стабилизировалась»,— вспоминает Федор Спиридонов, управляющий партнер группы компаний SRG.

В результате непривычно медленными темпами росли доходы от услуг по оценке недвижимого имущества и услуг по оценке бизнеса — самые крупные секторы оценки. Выручка по итогам 2020 года в этих сегментах составила 2,64 млрд руб. и 1,885 млрд руб. соответственно, а ее рост по сопоставимым данным — +5% и –0,1%. Доходы крупнейших оценочных компаний от оценки транспорта и оборудования в 2020 году составили 546,2 млн руб., снизившись при этом по сопоставимым данным на 9%, а выручка в сегменте услуг по переоценке основных фондов и активов (в том числе для целей отчетности по МСФО) снизилась и вовсе на 27%, составив 314,1 млн руб.

«У оценочных компаний основная деятельность сотрудников связана преимущественно с работой за компьютером, поэтому в период пандемии им было не так сложно перестроиться на дистанционный формат работы. Однако возникла пауза в работе судов, государственных корпораций, некоторых банков, арбитражных управляющих, а все они являются основными потребителями на рынке оценки. Это не могло не сказаться на снижении спроса на услуги оценщиков в апреле—мае прошлого года. Однако постепенно к концу 2020 года ситуация выправилась»,— комментирует Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

Что помогало?

В кризис оставались неизменными или даже усиливались некоторые другие драйверы рынка оценки. Так, по словам Елены Шуваловой, партнера и директора департамента корпоративных финансов ALTHAUS, существенная часть проектов по оценке бизнеса — это отчеты для целей сделок по слияниям и поглощениям. По данным участников рэнкинга, выручка от оценки бизнеса в целях слияний-поглощений и купли-продажи активов составила в 2020 году как минимум 676 млн руб., а в общем (по всем видам оценки) в этих целях их выручка составила как минимум 1,4 млрд руб.

Кроме сделок с активами другим большим драйвером рынка служит кредитование и оценка для целей залога: суммарно на этом участники рэнкинга заработали не менее 979 млн руб. При этом спрос формировался не только в целях залогов, но и в связи с перекредитованием. «Некоторые наши клиенты столкнулись из-за ковида с резким снижением выручки и необходимостью реструктуризации займов и банковских кредитов. Работы по оценке проводились в рамках общего процесса реструктуризации займов и кредитов»,— говорит Борис Яценко, партнер ФБК Grant Thornton.

Однако в перспективе сегмент оценки для целей залога будет, по-видимому, сжиматься. «Будущее оценки для целей залога мы видим в автоматизированном скоринге и контроле стоимости типовых залогов. Если скорость обработки и принятия решений по автоматизированным скоринговым системам повысится, а точность будет иметь допустимые отклонения, то такие решения составят конкуренцию по эффективности внутренним службам банков. Для традиционных отчетов об оценке в данном бизнес-процессе места, скорее всего, не останется. Актуальной будет узкоспециализированная оценка для целей залога, востребованная в госбанках, где в части сделок оценка по-прежнему остается обязательной»,— считает Федор Спиридонов.

Особую роль на рынке оценки будет по-прежнему играть государство. По словам Максима Скатова, заместителя генерального директора ООО «Мобильный оценщик», «государственный заказ на оценку сохранился примерно на прежнем уровне, и те компании, у которых был портфель госзаказов, конечно, легче перенесли последствия прошлого года. Однако резко вырос спрос на цифровые сервисы в оценке. Так, например, нами был разработан и запущен сервис по „Самоосмотрам“, который позволил существенно сократить время на создание отчета об оценке и исключить из процесса выезд оценщика на осмотр объекта оценки». А вот спрос на переоценку основных фондов (+МСФО) поддерживался в том числе за счет контроля со стороны Центробанка в отношении активов финансовых институтов. «Хотя в период пандемии в рамках мер по поддержке бизнеса для кредитных организаций были введены послабления (вплоть до 31 декабря 2020 года к ним не применялись меры воздействия в случае непроведения переоценки или тестирования на обесценение), многие организации все же обращались к оценщикам. В кризисный период нужны были объективные данные о состоянии бизнеса и активов, чтобы принимать верные решения»,— рассказывает Юлия Белогорцева, партнер практики оценки и инвестиционного консалтинга группы «Деловой профиль». Другой драйвер здесь, по ее словам,— совершенствование финансовых инструментов для строительного сектора. После упразднения системы договоров долевого участия подходы к финансированию строительных проектов поменялись, и одним из эффективных способов управления средствами для застройщика стали закрытые паевые фонды. В свою очередь, фонды отчитываются по МСФО, что формирует спрос на проведение переоценки активов и основных фондов.

Очевидно, что отрасль строительства стимулировала спрос и на оценку недвижимого имущества, хоть и с одновременным снижением стоимости таких услуг. В прошлом году важную роль здесь сыграло снижение ключевой процентной ставки и льготной ипотеки, что сделало более доступными покупку недвижимости и инвестиции в нее. «Резкое снижение ключевой ставки обусловило в застойном 2020 году бурный рост спроса на покупку жилья в кредит и рост строительства жилых объектов. Даже резкий рост цен на строительные материалы не остановил стройки. Несмотря на это, цены на оценочные услуги не только не увеличились, но и снизились — с одной стороны, благодаря автоматизации оценочных процессов, а с другой — из-за нежелания заказчика платить»,— поясняет Максим Скатов.

А вот проводимая в последнее время ЦБ политика повышения ключевой ставки, напротив, может ухудшить ситуацию для оценщиков. «Ставки по ипотеке и иному залоговому кредитованию должны вырасти, что приведет к снижению спроса на соответствующие объекты недвижимости и инвестиционные проекты. И если по ипотеке жилья государство дополнительно субсидирует (хотя после 1 июля и в меньшей степени) соответствующие ставки или сохраняет льготные виды кредитования (семейная ипотека, эскроу-счета строительства жилья), то по коммерческой недвижимости этого нет»,— считает Кирилл Кулаков.

Инвестиции в будущее

Высокую динамику роста, вопреки пандемии, сохранили такие направления оценочных услуг, как оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС) и оценка инвестиционных проектов. По итогам 2020 года доходы участников рэнкинга в этих сегментах выросли на 35% и 27% соответственно, составив 317,5 млн руб. и 208,5 млн руб.

Оценка инвестиционных проектов напрямую зависит от процессов привлечения финансирования, а также от объема сделок по купле-продаже активов и бизнесов. «Среди наших клиентов спрос на оценочные услуги в рамках таких процессов остается достаточно стабильным. Несмотря на внешние условия, компании стараются продолжать выполнение своих инвестиционных программ. Существенный рост на оценочные услуги может произойти в случае, если будет значимое повышение инвестиционной привлекательности России и появится свободный доступ российских компаний к иностранному финансированию. Мы ожидаем рост спроса на этом направлении по мере восстановления российской и мировой экономики после ослабления эпидемии COVID-19 и соответствующего роста инвестиционной активности»,— делится мнением Борис Яценко.

Что касается оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности, то помимо традиционных драйверов спроса (интенсификация ввода нематериальных активов в хозяйственную, учетную и инвестиционную деятельность) росту выручки участников рэнкинга в этом направлении поспособствовали и условия пандемии. «На фоне распространения коронавируса активно развивались медицинская сфера, а также компании, предоставляющие дистанционные сервисы, в связи с чем возросло количество запросов на оценку программного обеспечения для телемедицины, а также для онлайн-обучения. Кроме того, повышенное внимание к оценке НМА и объектов ИС проявляли фармацевтические компании—разработчики вакцин и производители лекарственных препаратов. Так, например, нами был реализован проект по оценке патента на вакцину от COVID-19 для НИЦЭМ им. Н. Ф. Гамалеи с целью дальнейшей передачи прав производителям»,— делится опытом Юлия Белогорцева.

Вартан Ханферян

рейтинг оценщиков

Независимый консалтинговый центр Эталонъ

«Законопроект ломает устоявшуюся систему»

Нужен ли в России новый апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития, как проходит его апробация и почему действующий досудебный порядок обжалования вполне эффективный и достаточный, рассказал президент СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков» **Максим Скатов**.

— перспективы —

— Каким, на ваш взгляд, стал прошедший год для оценочной отрасли?

— В минувшем году общий объем рынка оценки сократился. В выигрыше остались оценщики, работавшие с ипотекой и с госзаказчиком — от них продолжился стабильный поток заказов. Также в выигрыше остались те, кто занимается судебными оценочными экспертизами — спрос на них растет с каждым годом. Вообще все больше оценщиков уходят от оценки в сторону судебных экспертиз. Судебный эксперт несет ответственность только за предоставление заведомо ложного заключения, при этом не нужно сопровождать проект, сроки проведения экспертизы небольшие и стоит это дороже, чем обычная оценка.

— Ожидаемое событие на рынке оценки — законопроект о создании апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития. Как вы считаете, будет ли новый орган эффективен? Как проходит апробация и какие выводы о его работе можно сделать уже сейчас?

— Министерство экономического развития публикует только протоколы с выводами апелляционного органа (АО) — нет детализации, почему комиссия пришла к таким выводам. За два года апробации АО было рассмотрено менее 30 жалоб (13 из них от одного ГБУ), из которых около половины не подтвердились. При этом оценщиками ежегодно выпускаются миллионы отчетов об оценке. Это показательно и говорит о том, что рынком, то есть потребителями оценочных услуг, такой орган не востребован — нет необходимости закреплять его на законодательном уровне. Нельзя говорить о том, что апробация АО прошла успешно — по сути, ее не было.

Законопроект ломает устоявшуюся систему обжалования отчетов, подрывает доверие к оценке и саморегулированию, умаляется значимость оценщика и института саморегулирования. Это приведет к существенным негативным социально-экономическим и финансовым последствиям, в том числе для субъектов предпринимательской деятельности, и породит механизмы недобросовестной чистки рынка в отношении «неугодных» оценочных компаний и СРО.

Следует также отметить, что Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при президенте РФ написал отрицательное заключение на законопроект, а рабочая группа по регуляторной гильотине дважды отклоняла законопроект с формулировкой о нецелесообразности его принятия.

— Но некоторые оценочные компании считают создание нового апелляционного органа важным для рынка и отмечают, что развитие института досудебного экспертного урегулирования помогло бы упростить и ускорить процедуры разрешения споров. Вы с этим согласны?

— Если апелляционный орган отменяет решение дисциплинарного комитета СРО, то такое решение можно будет обжаловать в суде, что займет примерно год. Вместе с тем будет новое рассмотрение жалобы в дисциплинарном комитете СРО, что займет от одного месяца до полугода. Важно отметить, что повторное рассмотрение жалобы не гарантирует изменения первого решения дисциплинарного комитета СРО. Все это существенно усложнит и замедлит процедуру разрешения споров.

Изначально замысел создания АО при Минэке заключался в выявлении фрода, то есть отчетов с запредельным отклонением рыночной стоимости в десятки и сотни раз.

Сейчас оценщик несет избыточную ответственность за несоблюдение оценочного законодательства. Этот фактор и наличие у потребителей оценки комплексов по проверке результатов оценки толкают оценщиков к повышению качества отчетов об оценке и к соответствию рыночной стоимости.

Оценочный рынок все чаще сталкивается с подделками отчетов, когда потребителю попадает отчет об оценке, который оценщик не делал и не подписывал — вот с этим нужно отдельно бороться.

— Некоторые оценщики также отмечают, что существующий сегодня механизм досудебного обжалования в СРО неэффективен, так как саморегулируемые организации зачастую защищают только интересы своих членов. Действительно ли это проблема? Если да, то как с ней справиться?

— СРО должна защищать своих оценщиков, особенно добросовестных, каких немало. Действующий досудебный порядок обжалования вполне эффективный и достаточный. На примере СРО «СФСО»: за последние три с половиной года в СРО поступило около 90 жалоб о нарушениях оценщиками законодательства об оценочной деятельности, из которых почти 80% были подтверждены полностью или частично, и по результатам внеплановых проверок к оценщикам были применены соответствующие меры. И нет ни одной жалобы в АО.

Если жалобщик не согласен, то решение дисциплинарного комитета можно обжаловать в коллегиальном органе СРО, который не должен пропускать необоснованные решения дисциплинарного комитета. Другое дело, когда некоторые СРО выгораживают своих оценщиков при наличии нарушений. Это редкий случай, но и для этого в Союзе саморегулируемых организаций оценщиков создан аналог апелляционного органа при Минэке. Обратившись в Союз СОО, точно можно рассчитывать на объективное рассмотрение жалобы — это весомое мнение, которое можно использовать в суде для дальнейшего разбирательства. Не стоит забывать о том, что часто жалобы на оценщиков полностью не подтверждаются и направлены на ущемление репутации оценщика.

— После пандемии все отрасли фокусируются на переводе продуктов, процессов, каналов взаимодействия с клиентом в цифровой формат. Оценочная деятельность не исключение. На ваш взгляд, какие возможности для отрасли открывает цифровизация?

— Цифровизация неизбежна, и она уже наступила. В выигрыше будут только те оценщики, которые будут активно автоматизировать свои бизнес-процессы. С помощью «Мобильного оценщика» мы разработали и совершенствуем различные цифровые сервисы, связанные с электронным документооборотом, базами данных, созданием и верификацией отчетов об оценке, системами управления проектов. С помощью таких сервисов уже сейчас возможно полностью избавиться от бумажного документооборота, создавать отчеты об оценке квартир за несколько минут, полноценно вести всю деятельность компании в единой цифровой системе, дистанционно проводить осмотры объектов.

Банки уже давно активно и успешно переходят на дистанционное взаимодействие как с клиентами, так и с оценщиками. Другие потребители оценочных услуг также медленно, но верно идут по пути цифровизации.

— Изменила ли пандемия потребности клиентов в области оценки? Какие услуги оценочных компаний сейчас наиболее востребованы?

— Пандемия явилась лишь катализатором к развитию цифровых сервисов, перестройке рынка оценки под новые реалии и ухода с рынка некоторых оценщиков, не сумевших диверсифицировать свои риски.

— Как, на ваш взгляд, будет развиваться рынок в следующие 12 месяцев?

— Рынок оценки будет укрупняться путем объединения, мы будем наблюдать процессы слияния и поглощений.

Будут процессы слияния СРО со средней и малой численностью — это может касаться 10 СРО из 13 существующих. В связи с очередной волной пересдач квалификационных экзаменов среди малочисленных СРО, количество членов у которых немногим более минимального порога в 300 членов, возможна потеря статуса СРО, то есть вероятность уменьшения количества оценочных СРО на 3 СРО очень высока.

У оценщиков возможны следующие сценарии:

— объединение под одним брендом. Например, за последний год количество компаний в ГК НКЦ «Эталонъ» увеличилось с 7 до 12;

— объединение с компаниями из других смежных отраслей с целью создания многопрофильного холдинга;

— объединение в союзы и ассоциации для оптимизации издержек, взаимопомощи, выработки единых стандартов и методик, создания общей ресурсной базы.

Записала Кира Васильева

Эхо пандемии

— мнение —

Партнер, руководитель департамента оценки и консультационных услуг по сделкам компании ФБК Grant Thornton БОРИС ЯЦЕНКО о том, как оценочная отрасль пережила пик эпидемии COVID-19, а также о перспективах и проблемах рынка оценки.

Пандемия COVID-19 оказала огромное влияние на бизнес компаний из различных отраслей в России и во всем мире. Были нарушены и перестроены привычные бизнес-процессы, произошло существенное снижение мобильности в глобальной экономике, ряд отраслей драматически пострадали от существенного снижения спроса со стороны компаний, домохозяйств и т. д.

Эти процессы не могли не отразиться и на работе компаний оценочной отрасли. Во время пика пандемии мы наблюдали снижение спроса на оценочные услуги со стороны физических лиц, многие из которых просто сидели дома и отложили запланированные сделки по покупке имущества, ипотеке и т. д., а также спроса со стороны компаний из наиболее пострадавших отраслей, в первую очередь туризма, авиаперевозок, ресторанного бизнеса и т. д. Кроме того, сотрудники самих оценочных компаний были вынуждены перейти на дистанционный формат работы, что, к сожалению, снизило эффективность работы и привело к увеличению нагрузки на сотрудников. Тем не менее, несмотря на негативное влияние пандемии на наших клиентов, в целом основные игроки на рынке оценки смогли адаптировать свои бизнес-процессы к изменяющимся условиям, а также даже нарастить финансовые показатели. Если смотреть интегрированно на 2020 год и первую половину 2021-го, то мы не ощутили снижения деловой активности. Небольшое ее снижение в апреле—мае 2020-го полностью компенсировалось во второй половине года по мере снижения неопределенности и за счет отложенного спроса. Кроме того, в силу большой востребованности оценочных услуг определенное сокращение работы по оценке для M&A-сделок было скомпенсировано за счет оценочных проектов, связанных с привлечением долгового финансирования, реструктуризацией и т. д.

В целом можно говорить о том, что ведущие компании отрасли в финансовом плане не пострадали от пандемии. Однако пандемия негативно отразилась на ряде небольших оценочных компаний, которые имели низкодиверсифицированную клиентскую базу, а также на тех компаниях, которые не смогли грамотно перестроить свои бизнес-процессы во время пандемии.

Значимую поддержку игрокам отрасли оказало правительство России. Дело в том, что еще в 2017 году стартовала кампания по сдаче квалификационных экзаменов и выдаче квалификационных аттестатов оценщикам. «Срок годности» большинства квалификационных аттестатов, выданных в конце 2017-го и начале 2018-го, истекал в период карантинных ограничений, а так как формат экзамена предполагает только очное тестирование кандидатов, это создавало бы административные проблемы и риски для здоровья оценщиков. Правительством РФ было принято постановление от 3 апреля 2020 года №440, которое предусмотрело продление действия ранее выданных квалификационных аттестатов на несколько месяцев. Этого времени оказалось достаточно для адаптации всех участников процесса к новой реальности. Поэтому мы не ощутили на себе особых дополнительных сложностей, связанных со сдачей экзаменов и выдачей новых квалификационных аттестатов.

Также хотелось бы отметить, что тестовые вопросы за это время были доработаны, большинство ошибок и неточностей были исправлены, а также появилась возможность пользоваться не только финансовым калькулятором, но и табличными редакторами, что гораздо привычнее для современного оценщика. Таким образом, общий процесс сдачи экзамена стал даже несколько проще, чем в 2017 году.

Возвращаясь к проблемам оценочной отрасли, хотелось бы отметить некачественную оценку и демпинг. Мы наблюдаем множество небольших компаний, которые, не имея необходимой информационной инфраструктуры, опыта и квалифицированных сотрудников, пытаются оказывать оценочные услуги, демпингуя на рынке. Качество услуг таких компаний неудовлетворительное. И работа с такими оценщиками, конечно же, не приносит пользы, создает риски для всех заказчиков, включая частные и государственные компании, банки и т. д. Такая ситуация не устраивает ни квалифицированных оценщиков, ни пользователей оценочных услуг. Чтобы улучшить ситуацию, на наш взгляд, необходимо повышать требования к уровню образования и опыту оценщиков, а также требования к компаниям, оказывающим оценочные услуги. Кроме того, назрело совершенствование законодательства о закупках и закупочных политиках компаний, чтобы усилить неценовые критерии выбора профессиональных оценщиков.

Говоря о перспективах рынка оценки, мы ожидаем, что он продолжит свой рост по мере восстановления российской и мировой экономики после спада пандемии COVID-19. Основными драйверами роста будут являться восстановление M&A-активности в России и мире, а также восстановление объема инвестиционных программ и рост корпоративного кредитования.

Кроме того, рынок оценочных услуг будет расти за счет предоставления клиентам комплексных интегрированных услуг, включая юридические, налоговые и иные услуги в рамках M&A-сделок, а также сделок по привлечению долгового финансирования, реструктуризации и т. д.

Противовирусная оценка

— мнение —

Первый заместитель генерального директора, соучредитель компании «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС) КИРИЛЛ КУЛАКОВ о главных событиях, происшедших в оценочной отрасли за последние 12 месяцев.

Безусловно, главным событием 2020 года и первой половины 2021-го, оказавшим влияние в том числе на оценочную деятельность, стала пандемия и последующий коронакризис. Оценка стоимости является неотъемлемой составляющей экономики в целом и большинства бизнес-процессов, поэтому их сокращение и замедление привело практически к прямо пропорциональному снижению активности у большинства оценщиков. Оценщикам, как и всем, пришлось организовывать дистанционную работу в условиях самоизоляции, оптимизировать затраты на фонд оплаты труда и аренду офисов.

Тем не менее, несмотря на очевидные трудности, большинство отраслей экономики относительно быстро адаптировались к ним, пусть и с соответствующими издержками, сокращением выручки и чистой прибыли. Конечно же, данное восстановление носит неоднородный характер: государственный сектор, естественные монополии и госкорпорации, субъекты на бюджетном финансировании или госзаказах чувствуют себя более стабильно и уверенно. То же можно сказать, например, об электронной торговле, логистических и складских услугах, востребованность которых резко возросла во время локдауна. Меры господдержки в виде льготной ипотеки, а также стремление населения к сбережению накоплений привели к резкому скачку цен на жилую недвижимость: за год они выросли в среднем на 20–25%. Соответственно, для указанных сегментов экономики потребность в услугах оценщиков оставалась стабильной или даже увеличилась (например, по оценке для целей ипотеки).

С другой стороны, есть наиболее пострадавшие отрасли, например торговые центры, сфера услуг, гостиничный и ресторанный бизнес, фитнес-индустрия, арендный бизнес коммерческой недвижимости и т. д., которые на долгое время вообще приостанавливали свою деятельность. Таким клиентам, безусловно, ряд традиционных услуг по оценке (например, для целей кредитования, внесения в уставный капитал или аренды) стал просто не нужен. Зато приобрели актуальность иные консалтинговые и экспертные услуги, связанные со стоимостью.

На примере нашей компании ЦНЭС, которая уже много лет является ведущей оценочной фирмой РФ, можем проиллюстрировать, что диверсификация услуг и освоение смежных с оценкой направлений является одним из основных критериев стабильности, особенно в кризисные времена. ЦНЭС оказывает максимально широкий спектр как оценочных, так и смежных экспертно-консультационных услуг: от ипотеки для физических лиц до оценки пакетов акций и имущественных комплексов для государственных органов, крупнейших корпораций и банков, строительно-технические и экономико-правовые экспертизы, в том числе судебные, а также различные виды стоимостного и управленческого консалтинга. В условиях пандемии мы стали предлагать клиентам актуальный «антикризисный пакет» услуг, например по обоснованию снижения ставки арендной платы, урегулированию споров между банками и заемщиками относительно изменения стоимости объектов залога, а также между заказчиками и подрядчиками, особенно в сфере строительства, по вопросам экспертизы сроков и качества выполненных услуг, услуги по оптимизации затрат на эксплуатацию недвижимости и т. д. Все это, а также продолжение внедрения различных IT- и CRM-систем в бизнес-процессы и позволило нашей организации в сложный период сохранить и трудовой коллектив, и уровень выручки.

Помимо вышеуказанных изменений, связанных с коронакризисом, грядут изменения в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность. Так, например, планируются поправки в 135-ФЗ, вводящие отдельные требования по количеству сотрудников и их стажу при оценке государственной собственности, а также введение прямой ответственности фирм за любые, а не только обязательные по закону оценки, в том числе в виде возврата гонораров и компенсации всех убытков за некачественно оказанные услуги. Также государство планирует создать апелляционный орган при Минэкономразвития РФ по рассмотрению жалоб от потребителей на соответствующие решения СРО оценщиков. Данная тенденция, по мнению профессионального сообщества, носит опасный характер, так как поставит под сомнение существование самого института саморегулирования в оценочной деятельности, особенно с учетом того, что уже год назад аналогичный орган был создан при Национальном объединении СРО оценщиков.

И, наконец, нельзя не сказать о еще одной вечной проблеме оценки — демпинге. К сожалению, демпинг на рынке оценки есть. И это одна из самых больших проблем нашей отрасли, влияющих и на качество оказываемых услуг, и на восприятие со стороны государства и потребителей. В наших реалиях только изменение соответствующего законодательства вкупе с четким отслеживанием его исполнения на уровне СРО оценщиков и их Национального объединения может изменить ситуацию к лучшему.

рейтинг оценщиков

«В пандемию мы выросли на 20%»

О том, как повышенный спрос на жилье отразился на деятельности проектировочных компаний, о сложностях строительства в условиях плотной застройки и о том, почему решили заняться консалтингом, „Ъ“ рассказал **Никита Сухих**, генеральный директор компании «Олимпроект», лидера на московском рынке по проектированию жилых объектов.

— интервью —

ДМИТРИЙ ДУХАНИН

— «Олимпроект» на рынке недвижимости знают прежде всего как проектировщика жилья. В 2020 году на фоне повышенного спроса на квартиры в новостройках девелоперы стали активно выводить новые проекты. Как это повлияло на вашу загруженность и финансовые результаты?

— Запроса на предоставление услуг генпроектирования становится все больше. Проектный бизнес в Москве сейчас глобально не испытывает сильной конкуренции — никто не стремится сейчас открывать новые проектные организации, поэтому нам есть куда расти. В ближайшие два-три года мы планируем расширить компанию до 1 тыс. человек. Да и активная потребность от девелоперов сказывается на финансовых результатах: в 2020 году прибыль выросла на 20% год к году, и эти показатели мы собираемся увеличивать.

— У вас есть еще одно направление — геологические изыскания. Из чего складывается его расходная часть?

— Затраты формируются из трех аспектов: полевые работы, лабораторные испытания, где мы проверяем образцы грунтов и воды, и камеральная обработка всех результатов. Рынок девелопмента активно растет, мы видим, как стремительно застройщики покупают новые площадки под застройку. Поэтому запросов на геологию становится больше. Чтобы сократить издержки, в этом году мы открыли собственную лабораторию.

— А как меняется стоимость геологических работ в зависимости от сложности почвы и участка?

— Есть большая разница между изысканиями на открытой местности и в городе, где уже существует плотная застройка. В первом случае никаких трудностей не возникает — пробурить скважины в открытом поле, где не мешают ни подземные сооружения, ни коммуникации. В городской же среде с уже сформированной плотной застройкой доступ техники ограничен. К площадкам по соседству с уникальными зданиями высотой более 100 м предъявляются особенные требования в части изыскания, которые также влияют на стоимость. И еще один аспект — сложность инженерно-геологических условий (наличие подтопленных территорий, сложных для бурения грунтов, к которым относятся известняки).

— А в чем заключается сложность при проектировании зданий на площадке, рядом с которой уже есть плотная застройка?

— На первых этапах прорабатываются параллельно с участком заказчика здания окружающей застройки, которые попадают в зону влияния объектов будущего строительства. Необходимо анализировать эти строения: в каком состоянии они находятся и какие мероприятия необходимо провести по усилению этих зданий. Поэтому для проработки документации таких проектов требуется больше времени.

— Какие еще направления развивает компания?

— Мы обследуем здания и сооружения, занимаемся геотехническим проектированием и мониторингом. Не так давно мы занялись распространенным в последнее время направлением — консалтингом. Девелоперы и заказчики для оценки работы других проектировщиков привлекают нас для анализа технических решений, заложенных в проектной и рабочей документации. Мы, как независимые эксперты, даем свое заключение о правильности тех решений и возможности их реализации, предлагаем свои идеи по оптимизации затрат на строительно-монтажные работы.

— Вы работали преимущественно в Москве, но недавно у вас появился проект на Сахалине. Это проект с группой ПИК? Почему он для вас интересен?

— Да, все верно. Этот масштабный проект подразумевает строительство почти 300 тыс. кв. м, где поселится около 9 тыс. жителей. Это уникальный проект с точки зрения его локации в лесном и горном массиве. Нам удалось поработать на проекте не только с нашим постоянным партнером ПИК, но и с японскими коллегами — архитектурным бюро Kengo Kuma & Associates, которое разрабатывало архитектуру проекта. Наш творческий партнер архитектурное бюро Gren Катерины Грень адаптировало решения иностранных коллег под требования российских нормативных документов. Не стоит забывать о высокой сейсмичности региона, которая достигает 8 баллов. Этот факт предопределяет особые конструктивные решения зданий, которые мы разрабатываем.

— Как вы разработали проект, учитывая сейсмические сложности?

— На этапе разработки архитектурной и конструктивной концепции мы закладывали определенные мероприятия в части конструктивного каркаса здания для того, чтобы эти здания смогли выдерживать сейсмическое воздействие. Это касается и фундаментов, и расположения несущих конструктивных элементов, и решений по инженерным системам.

— Как крупные девелоперы выбирают проектировочную компанию? Какие требования они предъявляют к своим контрагентам?

— В первую очередь застройщик ищет себе партнера, который бы слышал и слушал их, не слепо выполнял требования заказчиков, а предлагал им оптимальные решения на всех этапах проектирования. Мы, к примеру, параллельно с архитектурной концепцией разрабатываем конструктивную и инженерную концепцию для того, чтобы заказчик понимал, какие технические решения у него будут заложены и сколько инвестиций они потребуют. Для нас девелопер — это партнер, с которым мы можем пройти не одну и не две площадки, а много. Важно, чтобы после реализации проекта к нам возвращались с желанием запроектировать что-то новое.

— Как вы смотрите на работу с зарубежными компаниями?

— Это положительный опыт для нас. Мы активно участвуем в разных концепциях и проектах. Например, кроме Сахалина при реконструкции фабрики «Большевик» мы тоже взаимодействовали с иностранными коллегами.

— Как вы как проектировщик видите миссию реновации и как к ней относитесь?

— Мы видим, как уже ряд реализованных и введенных в эксплуатацию объектов органично вписывается в пространство, при этом улучшая его с разных точек зрения. Это касается не только планировочных решений, но и социальной и транспортной инфраструктуры, и благоустройства районов, в которые новые дома, построенные в рамках программы реновации, органично вписываются. Да и контроль на самом деле даже серьезнее, чем для коммерческих объектов. Там все начинается с тотальной проверки техзадания на квартирографию и соблюдения объемно-планировочных решений на этапе архитектурной концепции. Далее идет экспертиза проектной документации со сметами. И заканчивается проверкой качества материалов, которые используются на проекте. Поэтому можно с уверенностью сказать, что дома, построенные по программе реновации, полностью соответствуют всем требованиям, стандартам и запросу жителей.

— А какие тренды в урбанистике и архитектуре вы наблюдаете в последнее время?

— Ряд застройщиков начинает осваивать не точечные площадки, а целые микрорайоны. Важные аспекты, которым уделяют внимание девелоперы и проектировщики,— это создание точек притяжения, благоустройство, продумывание с самого начала логистики пешеходных и транспортных путей, интеграция под существующую застройку. Если говорить про Московскую область, то мы учитываем, как можно использовать окружающую территорию леса и водоемов. Девелоперы настроены на то, чтобы создать ту инфраструктуру, в которой люди будут проводить все свое свободное время. Жители должны быть обеспечены пешеходными маршрутами с точками притяжения, социальной инфраструктурой и удобной транспортной логистикой, для того чтобы комфортно проживать в своем районе.

— Последние полгода стройматериалы достаточно волатильны в стоимости. Стало ли проблематичнее из-за этого просчитывать расходную часть проекта?

— Всем известно на строительном рынке, что за последние полгода сильно увеличилась стоимость металла. В ряде проектов нам пришлось оптимизировать определенные техрешения, направленные на сокращение затрат, не предвиденных для девелоперов. Мы проговариваем с застройщиком, готов ли он инвестировать чуть больше денег с учетом роста стоимости материалов или он желает остаться в том же бюджете, что и прежде. В последнем случае мы вместе ищем пути конструктивной оптимизации для сокращения издержек, при этом не ухудшая качества продукта для будущих собственников.

— Часто ли проекты, которыми вы занимаетесь, претерпевают какие-то изменения?

— Зачастую это происходит на этапе разработки рабочей документации. К тому времени заканчивается разработка проектной документации с ее экспертизой — на это уходит около полугода. За это время может измениться стоимость стройматериалов, оборудования, увеличиться заработная плата персонала. Тогда мы предлагаем решения для оптимизации непредвиденных затрат. Например, бывают случаи, когда архитекторы на этапе концепции предложили несколько типов отделки фасада, материалов и узлов. Уже на этапе рабочей документации заказчик просит без потери внешнего вида и качества снизить стоимость фасада и упростить узлы, и этим приходится тоже заниматься.

— Сколько сейчас компания вкладывает в проптех и 3D-моделирование?

— Еще в 2016 году при создании «Олимпроекта» мы понимали, что за 3D-проектированием будущее. Сейчас мы все проекты полностью проектируем в 3D. Затратная часть этого направления — это инвестиции в человеческие ресурсы. Мы активно развиваем наше большое BIM-подразделение и берем в штат программистов, задача которых разработать для нас программные обеспечения, позволяющие сократить время на разработку проектно-рабочей документации. Мы понимаем, что Москва и Московская область — это центр концентрации специалистов, умеющих работать с 3D-проектированием. Поэтому, уходя в регионы в нашем партнерстве с компанией «Инжпроект» и привлекая на работу местных специалистов, мы готовы потратить большое количество времени на их обучение. А еще одна наша цель — запустить в партнерстве с вузами предмет 3D-моделирования, чтобы уже со студенческой скамьи будущие специалисты адаптировались под нужды рынка.

Записала
Наталья Антошина

Рэнкинг крупнейших оценочных организаций Центрального федерального округа*

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.)
1	«Эрнст энд Янг оценка и консультационные услуги»	Москва	1265791
2	«КПМГ»	Москва	752562
3	«ЭсАрДжи-Консалтинг»	Москва	294372
4	«Евроэксперт»	Москва	276214
5	«БДО Юникон»	Москва	248369
6	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	208127
7	«НЭО Центр»	Москва	198117
8	«Нексиа Пачоли Консалтинг»	Москва	193559
9	«Эверест Консалтинг»	Москва	165984
10	«АБН-Консалт»	Москва	146716
11	«Российская оценка»	Москва	144992
12	«Конти»	Москва	139439
13	«Альтхаус Консалтинг»	Москва	129667
14	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	120929
15	ФБК Grant Thornton	Москва	115256
16	«Кроу СиАрЭс Русаудит»	Москва	107600
17	«Инвест Проект»	Москва	106731
18	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	100355
19	Первая оценочная компания	Москва	87200
20	«Центроконсалт»	Москва	84736
21	«Стремление»	Москва	83820
22	«Лаборатория независимой оценки „Болари“»	Москва	76497
23	Агентство «Русспромоценка»	Москва	76054
24	«Русская служба оценки»	Москва	74378
25	Единый центр оценки и экспертизы	Москва	67026
26	Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»	Москва	61136
27	«ЛЛ-Консалт»	Москва	60651
28	«ОЗФ Груп»	Москва	60338
29	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	59943
30	«Аверта Групп»	Москва	54498
31	«Роосконсалтгруп»	Москва	54074
32	«КорпоратФинанс»	Москва	53624
33	«Русоценка»	Москва	52157
34	Московская служба экспетизы и оценки	Москва	49312
35	«РентКонтракт»	Москва	47768
36	«2К-Оценка активов»	Москва	45082
37	Центр оценки собственности	Москва	42712
38	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	41367
39	«Апхилл»	Москва	40752
40	«Финансовый консультант»	Москва	40393
41	«Добросчет»	Москва	38855
42	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	Москва	38479
43	Консалтинговая компания Карцева «Валрус»	Москва	38049
44	2К	Москва	34345
45	Консалтинговый центр «Финаудит»	Москва	33928
46	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	33033
47	«РусБизнесОценка»	Москва	31702
48	Профессиональная группа оценки	Москва	30991
49	«АйБи-Консалт»	Москва	30128
50	«Норматив»	Москва	29957
51	«ФТТ Групп»	Москва	29761
52	Компания оценки и права	Москва	27921
53	«КО-Инвест»	Москва	27502
54	Столичное агентство оценки и экспертизы	Москва	26799
55	АК «Деловой профиль»	Москва	26143
56	Центр корпоративных решений	Москва	25590
57	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	25226
58	Городской центр оценки и консалтинга	Москва	24332
59	Консалтинговая компания «2Б Диалог»	Москва	24122
60	«Финановый консалтинг»	Воронеж	23531
61	Консалтинговая группа «Ирвикон»	Москва	23371
62	«Независимая экспертная оценка Вега»	Москва	21475
63	«ТопФрейм Оценка»	Москва	20692
64	«Оценка бизнеса и консалтинг»	Москва	17783
65	«Гороценка»	Москва	17579
66	«Интерком-Аудит»	Москва	15572
67	Центр экспертиз (АКГ «Интерэкспертиза»)	Москва	15120
68	Центр профессиональной оценки	Москва	9803
69	«Сэнтрал Груп»	Москва	7477
70	«Блейз Консалтинг»	Москва	7275
71	МЦЭО «Гринэкспертиза»	Москва	7108
72	«Фед-Консалт»	Москва	6903
73	«М-Консалтинг»	Москва	4043
74	Первая московская оценочная компания	Москва	3291
75	Национальное экспертное бюро	Москва	3055
76	АГ «Золотой стандарт»	Москва	2336

**Представлены компании из числа участников рэнкинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2020 года. Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга.*

Рэнкинг крупнейших оценочных организаций Северо-западного федерального округа*

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.)
1	ЛАИР	Санкт-Петербург	163385
2	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	149002
3	«Лабриум-Консалтинг»	Санкт-Петербург	144528
4	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	111160
5	«Авангард Оценочная компания»	Санкт-Петербург	92821
6	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	85442
7	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	55955
8	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	41195
9	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	22846
10	«Гемма Интернейшнл»	Санкт-Петербург	10317

**Представлены компании из числа участников рэнкинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2020 года. Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга.*

Рэнкинг крупнейших оценочных организаций Приволжского федерального округа*

№	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.)
1	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки	Нижний Новгород	71921
2	Центр независимой оценки «Эксперт»	Казань	46769
3	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	33954
4	Независимая консалтинговая компания СЭНК	Казань	30383
5	«КонТраст»	Казань	27563
6	«Аудит-безопасность»	Уфа	26706
7	Территориальное агентство оценки	Самара	25249
8	Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	21532
9	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	18152
10	НКФ	Казань	16001

**Представлены компании из числа участников рэнкинга крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2020 года. Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга.*

КАК МЫ СЧИТАЛИ

Очередной, 17-й по счету выпуск рэнкингов оценочных компаний рейтингового агентства RAEX (архив рэнкингов с 2004 года см. на сайте www.raex-a.ru) представлен двумя основными списками: рэнкинг крупнейших по объему выручки оценочных организаций и рэнкинг крупнейших по объему выручки оценочных групп.

В списке крупнейших оценочных организаций каждый участник представлен одним юридическим лицом. Критерий ранжирования в списке — выручка, полученная от оценочной деятельности за 2020 год. В списке крупнейших оценочных групп каждый участник представлен группой зависимых лиц. Критерий ранжирования — суммарная выручка группы, полученная от оценочной деятельности за 2020 год. В рейтинг оценочных групп также включены аудиторские сети, входящие в перечень Forum of Firms.

Основные условия для включения в рэнкинги крупнейших — предоставление бухгалтерской отчетности по итогам 2020 года (для групп — отчетности всех участников группы). А также соответствие выручки за 2020 год показателям, отраженным в системе «СПАРК-Интерфакс» или ГИРБО (государственный информационный ресурс бухгалтерской отчетности), кроме случаев, если для подтверждения выручки предоставлена налоговая декларация (см. примечание к рэнкингу).

В выпуске также представлены субрэнкинги крупнейших оценочных компаний по направлениям оценочной деятельности (включены только организации). Критерий ранжирования в субрейтингах — выручка компании, полученная от услуг в рассматриваемом направлении оценочной деятельности.

Подробная методика и принципы составления рейтингов оценочных компаний доступны на сайте рейтингового агентства RAEX (www.raex-a.ru) или на сайте журнала RAEX Rating Review (www.raex-rr.com).

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Рейтинг оценщиков»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор | **Сергей Вишневский** — руководитель фотослужбы | **Рекламная служба:** Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | **Владимир Лавицкий** — директор «Издательского синдиката» | **Кира Васильева** — выпускающий редактор | **Ольга Еременко** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Галина Кожеурова, Екатерина Репях** — фоторедакторы | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, блок С. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301 | Ограничение: 16+