



Р

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Рейтинг оценщиков

Четверг 19 июля 2018 №126 (6364 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Рэнкинг крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2017 года

15 Рэнкинг крупнейших групп компаний, работающих в области оценочной деятельности, по итогам 2017 года

16 Генеральный директор компании «Декарт» Павел Данилов о том, как повлияло на отрасль введение системы обязательных квалификационных аттестатов для оценщиков

Переоценка ценностей

Рынок оценочных компаний до сих пор переживает затяжной кризис, начавшийся несколько лет назад в результате несовершенной конкуренции между сильнейшими его игроками и некомпетентными компаниями. Кроме того, сегодня оценочные практики осваивают корпорации, которые недавно сами были заказчиками оценочных услуг. В связи с этим в ближайшие годы бума роста доходов оценочных компаний эксперты не ожидают, однако уверены, что основным оружием в борьбе с конкурентами на этом рынке станет увеличение эффективности и качества оказываемых услуг.

— тенденции —

Прошлый год не принес рынку оценочных компаний сколько-нибудь заметного роста доходов. Суммарная выручка оценочных организаций, вошедших в нынешний рейтинг крупнейших российских оценочных компаний, подготовленный рейтинговым агентством RAEX («РАЭК-Аналитика»), по итогам 2017 года составила 5,9 млрд руб., увеличившись за год всего на 2%. Год назад результаты были значительно лучше: рост почти на 12%. «Конечно, снижение темпов роста не лучшая характеристика рынка, но сегмент оценки, как и другие профессиональные услуги (аудит, консалтинг), сильно зависит от состояния экономики в целом, и пока рано говорить, что рынок в ближайшие годы ожидает бум», — отмечает аналитик агентства RAEX («РАЭК-Аналитика») Варган Ханферян. Также среди причин замедления темпов роста, добавляет он, высокая конкуренция на рынке и демпинг цен на услуги оценщиков.

Львиную долю выручки традиционно составили доходы от оценки недвижимости, в том числе с целью оспаривания ее кадастровой стоимости. По подсчетам RAEX («РАЭК-Аналитика»), в 2017 году участники рейтинга заработали на этих услугах 2,44 млрд руб. «Здания и сооружения, земля и квартиры — это основной актив для любого хозяйствующего субъекта, и при большинстве операций с ним требуется оценка», — поясняет Варган Ханферян.

Качество против демпинга

Уже не первый год участники рынка говорят о том, что здоровому росту отрасли мешает демпинг со стороны недобросовестных игроков. «С большой вероятностью любая оценочная компания может подтвердить, что была свидетелем конкурсов с итоговой ценой на услугу ниже ее себестоимости», — рассказывает Варган Ханферян. — Эта проблема вызвана, с одной стороны, недобросовестной конкуренцией, а с другой — условиями тендеров и конкурсов. Зачастую, по словам участников рынка, для госкомпаний основным критерием отбора поставщика является стоимость услуги».

Эту проблему крупнейшие игроки рынка оценки называют «затяжным системным кризисом». «Можно и нужно говорить о том, что отрасль оценочных услуг последние несколько лет пребывает в постоянном депрессивном состоянии, вызванном этим системным кризисом», — считает партнер практики «Оценка» компании «НЭО Центр» Арина Матвеева. — И этот кризис обусловлен в первую очередь несоответствием законодательных требований к оценке и запросов бизнеса к этой услуге». В результате требования к участникам рынка ужесточаются, что, казалось бы, должно привести к очищению отрасли от некомпетентных игроков, но по факту ситуация на рынке практически не меняется. «Законодательные ограничения не приводят к решению

проблем, так как оно лежит в другой плоскости», — уточняет госпожа Матвеева. — Заказчики не готовы доплачивать за дополнительные заградительные процедуры, сертификацию, множество методик, избыточный, с их точки зрения, анализ. Ценен для них лишь итоговый результат, позволяющий решить задачи как можно быстрее и дешевле». И потому на рынке оценки сейчас огромное количество компаний, для которых важна одна цель — заработать сегодня, и для ее достижения они демпингуют, экономя на ресурсах и пренебрегая качеством оказываемых услуг, признают эксперты.

В итоге такие компании не справляются с поставленной задачей, из-за чего снижается доверие к рынку в целом. «К сожалению, в результате деятельности некавалифицированных оценщиков, стремящихся удовлетворить запрос заказчиков на «определенный результат», мы видим снижение уровня доверия к оценщикам в целом со стороны органов власти и крупных корпоративных клиентов», — сетует партнер, руководитель группы оценки бизнеса и активов КИМГ в России и СНГ Василий Савин. — Особенно это заметно в банковском секторе. Мы хотели бы, чтобы доверие к оценщикам в России повышалось, и стараемся делать для этого все возможное».

В итоге, продержавшись несколько лет, недобросовестные компании покидают рынок, потому что за счет такой стратегии долго выживать невозможно. «Демпинг возможен там, где не требуется качественная оценка, а это не тот сегмент рынка, где профессиональные оценщики хотят работать», — указывает Василий Савин. — Если клиенту нужно определить реальную стоимость, он будет выбирать оценщика, в уровне качества работы и знании отраслевой специфики объекта оценки которого он уверен. Это всегда дешевле услуга, и тут невозможно долго демпинговать». По словам участников рынка, многие заказчики уже перестали гнаться за дешевой услугой. «Среди наших клиентов все чаще мы видим тех, кто раньше выбирал по принципу наименьшей цены, а сейчас выбирает по-настоящему независимого оценщика», — констатирует Василий Савин. — Реальное знание оценочной практики и отраслевой специфики выходит на первый план».

Результаты недобросовестной оценки беспокоят и регулятора финансового рынка — Центробанк. На недавнем совещании в Госдуме депутаты даже поднимали вопрос о том, что, возможно, назрела необходимость «навести порядок в сфере оценочной деятельности». Глава ЦБ Эльвира Набиуллина согласилась с тем, что определенные проблемы в этой отрасли существуют, и сообщила, что регулятор готовит свои предложения на этот счет для обсуждения с правительством. Не исключено, что в будущем и этот сегмент рынка может перейти под регулирование ЦБ по аналогии с близким ему рынком аудиторской деятельности. «Это действительно два



В ближайшие годы доходы оценочных компаний расти не будут. Вывести рынок из стагнации может только увеличение качества оказываемых на нем услуг

важных направления, — подчеркнула госпожа Набиуллина. — И мы каждый день сталкиваемся с результатами не совсем эффективного аудита, недобросовестной оценки, когда, например, на балансах банков стоит имущество, подтвержденное оценщиком, а при отзыве лицензии, когда нужно вернуть деньги в конкурсную массу, выясняется, что этот залог стоит гораздо меньше». Она согласилась с тем, что в этой сфере «нужно наводить порядок» и «улучшить качество этой услуги», потому что «аудит и оценочная деятельность — это необходимые элементы повышения доверия к финансовым институтам».

Впрочем, по мнению самих оценщиков, наводить порядок можно и без смены регулятора (сейчас за рынок отвечает Минэкономики). «Пример наших коллег в других странах показывает, что рынок оценки способен сам регулировать отрасль и со временем основным регулятором на нем становится клиент, который требует качественную и независимую экспертизу», — поясняет партнер группы оценки бизнеса и активов КИМГ в России и СНГ Сергей Казачков. — Без этого никакой регулятор не сможет заставить оценщиков более внимательно относиться к своей работе. Поэтому, на наш взгляд, регулирование как-либо из госорганов создаст дополнительную нагрузку на оценщиков, но не сможет повлиять на мировоззрение потребителей оценочных услуг. А если со стороны заказчиков останется спрос на некачественные оценки, то предприниматели найдут способ удовлетворить этот спрос вне зависимости от того, кто их регулирует».

Первый экзамен

Одним из способов повысить качество работы оценщиков стал обязательный экзамен. Согласно закону 172-ФЗ, все оценщики были обязаны сдать квалификационный экзамен до 1 апреля 2018 года и получить соответствующий аттестат. Теперь оценщик может подписывать отчеты об оценке только при наличии такого документа.

Пока заметных изменений на рынке в связи с появлением новых требований к оценщикам эксперты не видят. «80% рынка по-

прежнему приходится на топ-20 оценочных компаний, которые имеют в своем штате существенное количество оценщиков, экспертизу, обучающие центры и которые обеспечили высокий процент сдачи квалификационных экзаменов по всем направлениям», — говорит Арина Матвеева. — Количество остальных компаний сократилось очень несущественно, так как новые требования несложно соблюсти — достаточно иметь двух сертифицированных оценщиков в штате компании, при этом никто не проверяет, действительно ли они работают в компании или являются мертвыми душами».

Впрочем, аналитики считают, что со временем количество сдавших экзамен оценщиков существенно вырастет. «Во-первых, все СРО заинтересованы как минимум в стабильности числа своих членов и поэтому активно ведут подготовку оценщиков к сдаче экзаменов», — отмечает Варган Ханферян. — Во-вторых, компания в зависимости от уровня ее деловой активности может иметь, например, всего двух оценщиков — они будут членами СРО, и у них будет квалификационный аттестат, но это не лишает компанию права держать в штате специалистов оценочного подразделения, которым не надо подписывать отчеты, но которые могут выполнять работу по оценке. Похожая ситуация была с переходом оценочной деятельности на саморегулирование».

При этом необходимость сдавать экзамены — это все-таки серьезный стресс. Оценщики приходится готовиться, изучать новую информацию и адаптироваться к новым условиям работы без отрыва от рабочего процесса. Как отмечает Варган Ханферян, это увеличивает нагрузку как на самих специалистов, так и на руководителей компаний, которые должны мириться с обучением сотрудников в рабочее время. Вырос и объем работы СРО, которым нужно структурировать все информационные потоки в части изменений требований законодательства, давать разъяснения.

Возможно, поэтому только 10% участников рынка уже сдали квалификационный экзамен. Но вскоре наличие аттестата станет важным критерием доверия к конкретному специалисту и со временем количество аттестованных оценщиков будет расти, уверены участники рынка.

Новые вызовы

Серьезных изменений тенденций рынка его участники не ждут: большого роста доходов в этом сегменте не будет, уверены они. «В этой отрасли нет сверхдоходов и высокой маржи», — отмечают в КИМГ. — Но это утверждение касается тех, кто качественно и ответственно подходит к работе. По рентабельности деятельности оценочных компаний сопоставима с любым консалтинговым бизнесом, даже несмотря на то что у оценщиков больше рисков, так как они несут персональную неограниченную ответственность».

Устойчивый спрос на услуги оценки по-прежнему присутствует со стороны госорганов, корпораций и естественных монополий либо при совершении сделок с принадлежащим им имуществом, что обусловлено законодательными нормами. «Но в данном сегменте стоимость услуг подвержена ежегодному снижению за единицу услуги, что приводит к снижению выручки от данного направления при неизменных объемах работы», — рассказывает Арина Матвеева. — Со стороны частного бизнеса спрос присутствует в сегментах оценки залогового обеспечения и прав требований, а также при внутригрупповых сделках с долями и акциями компаний, при реструктуризации предприятий и реорганизации бизнеса, при необходимости оспорить кадастровую стоимость объектов капитального строительства и земельных участков, а также при судебных разбирательствах». Также отдельный стабильный сегмент рынка — оценка по МСФО с целью аудита котирующихся на бирже компаний как государственного, так и частного сектора. Рост инвестиционной активности должен способствовать повышению спроса на услуги оценки, прогнозируют аналитики. «В настоящий момент со стороны частного бизнеса основной объем заказов на оценку делается с целью привлечения финансирования, а со стороны государственного сектора — в корпоративных целях», — отмечает Варган Ханферян.

При этом все серьезнее становится угроза конкуренции со стороны компаний, не занимающихся непосредственно оценкой. Объемы заказов, а значит, и доходов падают, потому что многие опции заказчики теперь выполняют самостоятельно. c14

Комплексные решения и индивидуальный подход к вашему бизнесу

- аудит
- оценка
- консалтинг
- сопровождение процедур банкротства
- строительный аудит
- строительно-техническая экспертиза
- судебная экспертиза
- землеустройство
- экология

www.dekart-group.ru

+7 (495) 120-02-40

