

рейтинг оценщиков

Список крупнейших групп компаний, работающих в области оценочной деятельности по итогам 2017 года*																		
Место по итогам 2017 года	Место по итогам 2016 года	Группа компаний	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2017 год (тыс. рублей)	Темы роста выручки за год (%)	Число компаний в группе	Число оценщиков—членов СРО в 2017 году (чел.)	Изменение числа оценщиков за год (чел.)	Число квалификаций, полученных в результате сдачи квалификационного экзамена		Количество отчетов об оценке за год (шт.)	Распределение выручки по направлениям оценки (%)						
									2017 год (21.08.2017—31.12.2017)	2018 год**		Оценка бизнеса	Оценка недвижимости	Оценка транспорта и оборудования	Переоценка активов, в том числе в целях МСФО	Оценка инвестиционных проектов	Оценка НМА и ИС	Другие виды оценки
1	5	SRG	Москва	402 524	7,8	5	69	18	16	17	н.д.	36,8	49,8	—	13,4	—	—	
2	1	«Нексиа Си Ай Эс»	Москва	382 304	-4,9	5	48	11	12	27	673	50,4	21,6	12,4	—	8,6	7	
3	4	Консалтинговая группа «Лайр»	Санкт-Петербург	376 969	—	10	71	4	27	16	4894	37,4	50,6	2,7	1,4	5	2,9	
4	6	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	352 133	9,7	7	39	2	9	38	6321	34,3	49,8	11,4	2,9	0,9	0,7	
5	3	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	350 041	-14,8	3	56	7	24	46	3050	31,4	43,3	5,7	5,4	10,7	3,2	
6	8	Swiss Appraisal	Москва	283 025	2,2	5	35	3	22	16	634	30,1	38,2	11,4	7,5	7,9	4,6	
7	9	«Финэкспертиза»	Москва	282 944	9,4	7	22	2	1	14	721	56	20	8	12	2	—	
8	10	«АБН-Консалт»	Москва	276 777	9,5	4	33	4	18	18	3104	40,8	12,7	2,9	2,3	24	14,8	
9	—	2К	Москва	275 494	-1,2	3	25	-9	10	19	1222	19,3	15,3	4,9	59,5	0,9	—	
10	12	«Аверс»	Санкт-Петербург	220 390	10,0	5	77	12	50	46	1643	52,5	34,1	1,6	0,1	11,4	0,3	
11	11	«Бейкер Тилли Российская оценка»	Москва	205 986	-4,5	2	31	-1	24	8	545	40,4	25,3	4,5	19,6	6,8	3,4	
12	15	Независимый консалтинговый центр «Эталонъ»	Москва	168 948	19,7	2	41	9	21	н.д.	5787	8,8	79,7	6,6	2,4	1,9	0,5	
13	14	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	151 303	-0,3	6	23	-3	9	23	565	4	34	56,4	1	—	2	
14	16	«Инвест Проект»	Москва	134 173	11,7	2	29	2	20	17	1608	5,7	40,1	8,7	43,5	0,9	1,1	
15	—	«Кроу Хорват Россия»	Москва	133 214	-26,5	2	30	-1	34	21	383	46,6	22,7	2,4	22,5	—	3,8	
16	24	«Южный региональный центр оценки — Веакоп»	Ростов-на-Дону	116 483	93,3	5	25	4	9	21	12296	2,1	85,5	7	—	2,8	2,7	
17	21	Агентство оценки и аудита	Москва	77 800	7,0	2	7	—	4	—	808	25,2	25,6	17,2	2,2	24,6	5,2	
18	20	Русская служба оценки	Москва	73 206	-11,0	3	15	—	18	9	396	33	23,5	19,6	5,7	—	9,8	
19	19	Консалтинговая группа «Бизнес-Круг»	Москва	70 210	-18,6	5	47	20	13	40	1060	54,3	24,6	10,8	5,6	3,3	1,2	
20	13	«Альтахаус Консалтинг»	Москва	70 057	-63,8	8	7	—	—	2	209	39,7	27,3	—	21,1	3,2	8,7	
21	17	Первая оценочная компания	Москва	68 165	-9,4	2	33	13	13	20	2500	—	100	—	—	—	—	
22	23	«Ай-Эс Консалтинг»	Москва	60 721	-9,3	7	6	—	1	3	н.д.	6,7	83,9	9,4	—	—	—	
23	25	Лаборатория независимой оценки «Болари»	Москва	59 840	14,4	2	15	—	5	13	990	32,2	55,5	5	2,1	3,3	1,9	
24	—	Независимый центр оценки и экспертиз	Рязань	52 533	45,3	5	6	—	4	10	412	13	49,7	17,3	11,8	0,9	—	
25	27	«Иола»	Санкт-Петербург	41 481	-12,4	3	14	1	9	2	3852	17,1	78,4	3,8	—	—	0,8	
26	—	«Беркшир Адвайзори Групп»	Москва	39 733	15,6	3	10	-9	11	7	171	15,4	46,5	22,4	13,2	—	0,8	
27	22	«Эксперт-Оценка»	Уфа	38 561	-44,4	3	14	-4	19	10	1770	18,9	58,5	20,8	0,7	0,4	0,4	
28	30	Городское бюро оценки	Москва	33 106	35,2	2	9	—	3	10	475	13,7	63,8	8	—	10,5	—	
29	—	«Инвестоценка»	Воронеж	32 456	69,1	4	12	—	13	9	626	29,7	41,7	13,4	3	11,1	1,1	
30	—	«Малтон»	Калуга	27 747	30,8	2	11	3	2	12	2520	2,4	81,9	14,9	—	—	0,8	
31	29	Независимая консалтинговая компания СЭНК	Казань	26 816	-9,1	3	17	3	13	13	2659	10	59,7	23,4	4,2	0,4	—	
32	—	«Капитал-оценка»	Пермь	14 819	-10,7	2	7	1	4	7	1354	16	63,7	10,6	6,6	—	3,1	
33	31	«Инком-Эксперт»	Ижевск	12 800	7,8	2	7	1	4	9	2014	5,4	80,6	5,4	7,3	—	0,6	
34	32	Центр экспертиз	Москва	7 904	-12,3	3	11	4	1	15	986	18,7	45,6	18,3	2,3	2,2	8,1	
35	—	Аналитическая группа «Золотой стандарт»	Москва	3 761	-33,2	2	2	—	2	2	14	54,3	6,2	3,3	32,8	—	—	

*В ранжinge представлены группы юридических лиц (некоторые участники представлены группой юридических лиц и ИП). **По состоянию на июнь—июль 2018 года, без учета квалификаций, полученных за период 21 августа — 31 декабря 2017 года. Расширенная версия таблицы и методика ранжинга доступны на сайте рейтингового агентства RAEX (www.raexpert.ru). Источни: рейтинговое агентство RAEX («РАЭКС-Аналитика») по данным компаний—участниц ранжинга.

Оценка на автомате

— рынок —

Российский рынок оценки погрузился в застой. Такой вывод можно сделать по результатам десятого ежегодного ранжинга оценочных компаний России, составленного рейтинговым агентством RAEX («РАЭКС-Аналитика») по итогам 2017 года. Падает как спрос на услуги оценочных компаний, так и стоимость их работ. Дальше может быть еще хуже: поле деятельности для профессиональных оценщиков сокращается из-за распространения информационных технологий, внедрение которых позволяет компаниям проводить оценку типовых объектов не хуже, чем это делают люди.

Суммарная выручка крупнейших российских оценочных организаций—участниц нынешнего ранжинга составила по итогам 2017 года 5,929 млрд руб., увеличившись за год по сопоставимым данным на 2,4% (полную версию ранжинга см. на сайте www.raexpert.ru). С поправкой на инфляцию (2,5% за год, Росстат) на этом рынке профессиональных услуг наблюдается застой. Напомним, что в прошлогоднем выпуске ранжинга мы фиксировали более стремительные темпы роста его участников: за 2016 год они составили 12% (при инфляции в 5,4%).

Среди факторов такого торможения на рынке оценки—общий инвестиционно-экономический фон (рост ВВП в 2017 году составил 1,5%), снижение стоимости услуг оценщиков, а в некоторых случаях и сокращение спроса на них. Общее количество отчетов об оценке участников ранжинга составило 122,2 тыс., увеличившись за год на 10%, то есть объем выполненной работы в 2017 году вырос гораздо больше, чем соответствующий ему доход. Как результат—из 100 компаний—участниц ранжинга, почти половина участников завершила год с отрицательным приростом своей выручки.

Ожидать резких изменений конъюнктуры спроса на этом рынке пока не приходится. Более того, спрос на массовые виды оценки со временем начнет снижаться. Способствовать этому будут развитие информационных технологий и постепенное вытеснение типовых оценочных работ соответствующими приложениями, которые уже сегодня применяются заказчиками оценки, например банки, а также сами оценочные компании. Так, например, по словам Сергея Силантьева, директора департамента

VIP-клиентов компании «Прайс Информ», использование крупными банками, в первую очередь Сбербанком, высокими технологиями позволяяет сотрудникам в короткие сроки и с достаточным качеством определять стоимость типовых объектов недвижимости без участия профессиональных оценщиков.

Сдвиги в недвижимости Снижение динамики на рынке оценочных услуг в значительной мере связано с тенденциями в секторе оценки недвижимости, который за прошлый год при формальном росте на 1% (до 2,440 млрд руб., 91,6 тыс. отчетов) с учетом инфляции сократился.

Участники ранжинга объясняют это развитием у основных заказчиков оценочных услуг собственных практик по оценке залогов и активов: крупнейшие банки и корпорации переходят на внутреннюю оценку для собственных нужд, создавая и развивая соответствующие подразделения в своих структурах. «Многие банки не готовят полноценный отчет об оценке в соответствии с нормами 135-ФЗ и ФСО. На практике они оформляют так называемое краткое «суждение о стоимости объекта залога», которое по формальным признакам не подпадает под официальную экспертизу в СРО оценщиков и которое зачастую вообще не предоставляется заемщику, поскольку носит внутренний характер. Таким образом, в сегменте оценки для целей залога оценщикам остается сотрудничество лишь с теми банками, которые продолжают использовать в своей работе результаты независимой оценки посредством предварительного отбора или аккредитации оценочных компаний»,—объясняет Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности». Влияние на показатели «недвижимого» сектора оказало еще и то, что государственную кадастровую оценку объектов недвижимости теперь осуществляют только специализированные государственные бюджетные учреждения. «В соответствии с 237-ФЗ у независимых оценщиков сохранено лишь право на участие в процедурах оспаривания результатов определения кадастровой стоимости посредством установления рыночной стоимости объекта недвижимости, в том числе в качестве судебных экспертов»,—добавляет Кирилл Кулаков.

Работы в рамках новой кадастровой оценки сейчас реализуются в Москве и Московской области, и в но-

вом году можно ожидать волны спроса на оспаривание результатов данной оценки ввиду снижения реальной стоимости недвижимости. Чуть лучше, как показывает анализ ранжинга, обстоят дела в секторах оценки бизнеса и ценных бумаг (1,8 млрд руб., рост за год на 5%, число отчетов—5,4 тыс. шт.). А вот выручка от оценки инвестиционных проектов приросла за год всего на 1% (то есть с поправкой на инфляцию ушла в минус)—до 231,9 млн руб. (590 отчетов).

Состав основных заказчиков оценочных работ остается достаточно стабильным—это крупный бизнес, государственные и квазигосударственные компании. «В корпоративном секторе в 2017 году рост рынка оценки был связан с деофшоризацией экономики, оспариванием результатов кадастровой оценки, сделками с собственностью, куплей и продажей бизнеса. В государственном секторе востребована оценка активов для целей приватизации»,—поясняет Роман Чибисов, генеральный директор «Swiss Appraisal Россия и СНГ».

По словам Гарегина Григоряна, генерального директора компании «Центр корпоративных решений», спрос на оценку в ушедшем году проявлялся и девелоперские проекты в столичном регионе и крупных городах России.

Заработки на деофшоризации Другие направления оценочной работы принесли участникам ранжинга меньше денег, чем оценка бизнеса и недвижимости, однако показали лучшую динамику. Так, на оценку оборудования и транспорта у участников списка в 2017 году пришлось 524,9 млн руб. (13,9 тыс. отчетов), а темп роста этих доходов составил 14%.

По словам генерального директора АО 2К Тамары Касьяновой, востребованность услуг по оценке оборудования и транспорта вызвана необходимостью переоценки предметов залога, в том числе с учетом требований ЦБ РФ, а также в рамках реструктуризации для внутригрупповых сделок.

Повышенный спрос в данном сегменте в компаниях также связывают с ростом объема непрофильного имущества банков: они открывают витрины залогового имущества или продают его на электронных торгах. По словам участников ранжинга, приобрести автомобиль или иное оборудование, находящееся в залоге, можно через аукцион или торги,

когда банк и должник продают имущество до появления кредиторской задолженности, либо в судебном порядке, когда в отношении должника уже открыто исполнительное производство, либо из реестра собственности банка (в собственность банка переходит имущество, не реализованное на торгах). При этом стоимость прав требования и залогового имущества устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного оценочной компанией, или на основе решения судебной экспертизы, в которой также участвует оценщик.



Алексей Севастьянов, директор по развитию ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»

Эффективное управление объектом недвижимости, слияние и поглощение бизнеса, реструктуризация и повышение капитализации компании, разработка бизнес-плана—все это требует специальных расчетов и документов. Самостоятельно это сделать сложно и правильное доверить профессионалу, который обладает знанием всех нюансов рынка. О том, что дает собственнику оспаривание кадастровой стоимости, оценка инвестпроектов и нематериальных активов, рассказал директор по развитию ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (ДПО) Алексей Севастьянов.

Какие факторы повлияли на динамику роста оборотов в сегменте оценочной деятельности?

Основной фактор роста—оспаривание кадастровой стоимости (КС) объектов недвижимости. Кадастровая оценка проводится государством по методикам массовой оценки (а иначе это было бы сверхзатратно), и в этом процессе неизбежны отклонения в некоторых случаях. Такие погрешности чаще всего не в пользу собственника, и КС объекта может на 30–50% превосходить его рыночную стоимость. Это очень ощутимо с точки зрения уплаты налогов.

Мы всегда предлагаем собственникам провести короткий и бесплатный анализ КС объекта (он занимает около четырех часов), по результатам которого мы подготовим заключение об экономической целесообразности оспаривания КС. Если потенциальная экономия более чем в три раза превосходит затраты—процесс оспаривания нужно начинать.

Вы гарантируете положительный результат и снижение КС?

Уверения победы в судебном процессе—стиль дилетантов. ДПО может гарантировать, что наш более чем 20-летний опыт работы на рынке консалтинга позволяет заказчику быть уверенным в качестве оказываемых услуг. Наши оценщики, консультанты и адвокаты проанализируют все сильные стороны и риски процесса. Впечатляют итоговые цифры—более 95% выигранных ДПО дел по оспариванию КС.

Чем обусловлена потребность в оценке инвестпроектов, а также оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности?

При снижении уровня внешних инвестиций экономика активизирует внутренние резервы. Это касается и крупного успешного бизнеса, и стартапов. Российская экономика ощущает рост во многих отраслях, и до 40% этого роста приходится на инвестпроекты.

Кроме этого, есть активность, связанная с налоговой амнистией. Крупный бизнес возвращает капиталы

в Россию, требуется оценка активов по РСБУ и МСФО, в том числе—нематериальных (НМА)—бренда, торгового знака, доменного имени. Мы считаем, что потенциал развития рынка НМА и рост потребности в их оценке обусловлен развитием наукоёмких отраслей экономики: чем активнее развивается данная сфера, тем динамичнее становится рынок НМА.

Какие наиболее характерные работы проводились по этим направлениям и кто был их основным заказчиком?

Мы наблюдали в 2017 году инвестиционную активность в высокотехнологичных направлениях. Это создание технопарков, разработка сложных программных продуктов и платформ, строительство и оснащение центров обработки данных. Заказчиками выступали как частные инвесторы, так и госкомпании.

Чаще инициатива в оценке инвестпроектов исходит от крупного и среднего бизнеса, это инвестпроекты, начинающиеся от 2 млрд рублей. Их рассмотрением, после разработки пакета документов в ДПО, занимаются госбанки: ВТБ, ВБРР, ВБЗ. Для государственного сектора сейчас актуальны процессы реструктуризации и М&А.

Какие направления оценки востребованы со стороны государства, а какие со стороны частного сектора?

В рамках сотрудничества с частными компаниями ДПО постоянно проводит работы по определению рыночной стоимости имущества для целей кредитования в крупнейших банках. Представители бизнес-сообщества ставят нам задачи по оценке стоимости бизнеса, проведение дью-диллидженса и строительной экспертизы—это позволяет инвесторам получить объективные данные о деятельности компании в целом.

Частные лица обращаются в ДПО для оценки недвижимости в рамках ипотечных займов. Оценка также востребована при возникновении имущественных споров, которые ведут в суде наши адвокаты.

Работа на госкомпании и естественные монополии чаще всего заключается в проведении оценки в рамках реализации имущества, непрофильных активов и для определения реальной рыночной стоимости действующих имущественных комплексов.

Как вы прокомментируете состояние законодательства в сфере оценки?

Мне видится полезным введение квалификационного экзамена, в соответствии с которым оценщик осуществляет свою деятельность непосредственно по направлению, указанному в его квалификационном аттестате. Для ДПО и других крупных компаний—это положительный вектор. Для случайных на этом рынке игроков, создающих оценочные фирмы-однодневки, такой фильтр станет преградой. В конечном счете это должно улучшить качество оценочных услуг в среднем по рынку.

Также в закон об оценочной деятельности введена статья об ответственности заказчика, где уточняется его обязанность содействовать проведению оценки. Заказчики иногда не склонны раскрывать информацию, являющуюся коммерческой тайной, но это необходимо, так как полные исходные данные важны для качественной оценки. Теперь предоставление доступа к таким документам является прямой обязанностью заказчика.

РЫНОК ОЦЕНЩИКОВ СДАЛ ЭКЗАМЕН

Как сообщили, «Ъ» в Министерстве экономического развития России, на сегодняшний день проведено более 21,3 тыс. квалификационных экзаменов в области оценочной деятельности в различных субъектах Российской Федерации. По результатам сдачи экзаменов выдано порядка 14 тыс. квалификационных аттестатов. Из них около 8 тыс. по направлению «Оценка недвижимости», еще около 4,5 тыс.—«Оценка движимого имущества», около 1,5 тыс.—«Оценка бизнеса». Всего квалификационные аттестаты получили около 12 тыс. специалистов.

В ведомстве отмечают, что в настоящее время количество заявок на сдачу квалификационного экзамена резко сократилось. За неделю экзамен сдают не более 70 человек, часть из которых уже имеют аттестат по одному (или двум) направлениям оценочной деятельности и сдают экзамены по другим направлениям. «Таким образом, можно сделать вывод, что на сегодняшний день оценщики,

реально работающие на рынке оценочных услуг, уже сдали экзамены и получили аттестаты»,—считают в Минэкономики. По их словам, в результате реформы «на рынке оценочных услуг в настоящее время остались действительно практикующие оценщики и на сегодняшний день их чуть более половины от числа зарегистрированных членов СРО оценщиков».

В министерстве считают, что фактически квалификационный экзамен позволил выявить мертвые души в оценке и отсеять низкоквалифицированных оценщиков по соответствующему направлению. И это главный итог первой волны экзаменов. «Необходимо отметить, что одной из причин введения квалификационного экзамена являлась проблема низкой квалификации основной массы оценщиков, предлагающих свои услуги на оценочном рынке»,—говорят в Министерстве экономического развития.