

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») Вартан 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 Вартан 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 Вартан 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. Ценой 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 неквалифицированных 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 КПМГ 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 не дешевая услуга, и тут невозможно долго демпинговать». По словам участников рынка, многие заказчики уже перестали гнаться за дешевизной. «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 КПМГ 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 каким-либо из госорганов создаст дополнительную нагрузку на оценщиков, но не сможет повлиять на мировоззрение потребителей оценочных услуг. А если со стороны заказчика 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 Вартан 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. Оценщикам приходится готовиться, изучать новую информацию и адаптироваться к новым условиям работы без отрыва от рабочего процесса. Как отмечает Вартан 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 КПМГ. — 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 Вартан 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.

Комплексные решения и индивидуальный подход к вашему бизнесу

www.dekart-group.ru

+7 (495) 120-02-40

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

РЕКЛАМА

рейтинг оценщиков

Список крупнейших российских оценочных организаций по итогам 2017 года*																	
Место по итогам 2017 года	Место по итогам 2016 года	Компания	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2017 год (тыс. рублей)	Темы роста выручки за год (%)	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	2	Группа компаний «Декарт»	Москва	534 859	6,6	34	6	6	21	5320	31,2	44,8	9,9	12,8	0,6	0,5	—
2	3	«Нексия Пачоли Консалтинг»	Москва	337 568	–16	35	–2	7	13	476	52,8	20,4	11,1	—	7,7	7,9	—
3	11	«Рашн Апрайзл»	Москва	308 058	106,8	12	5	—	15	1974	27,9	35,2	5,4	10,9	10,6	8,3	1,7
4	4	«НЭО Центр»	Москва	305 310	–0,7	16	–2	7	14	778	63,9	24,5	8,2	1,1	0,6	0,1	1,5
5	5	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	250 290	–1	33	7	6	31	5092	33,4	50,7	10	3,9	1	0,9	—
6	6	«Евроэксперт»	Москва	220 828	17,2	55	3	23	33	5556	66,6	31,7	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1
7	8	ЛАИР	Санкт-Петербург	195 354	16,4	51	6	26	16	2528	29	55,6	5,3	1,8	5	3,4	—
8	7	«Российская оценка»	Москва	157 819	–8,9	27	2	20	8	484	37,9	24	5,3	22,5	8,9	1,3	—
9	—	«Атлант Оценка»	Москва	148 247	143,6	44	24	10	7	н.д.	—	—	—	—	—	—	100
10	10	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	Москва	147 023	–1,5	25	2	—	11	989	40,9	22,5	—	20,5	16,2	—	—
11	13	«Эверест Консалтинг»	Москва	144 369	19,2	13	—	1	24	291	1,1	1,1	1	78,5	—	18,2	—
12	12	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	130 400	0,5	51	4	24	43	975	14,6	78,9	1,6	3,4	0,2	1,3	—
13	—	Институт проблем предпринимательства	Санкт-Петербург	118 018	–59,4	34	3	21	н.д.	264	33,9	25,2	19,2	14,7	—	7	—
14	18	«Стремление»	Москва	107 866	35	22	–1	1	16	541	73,3	7,4	3,8	—	12,3	3,2	—
15	15	«Свисс Апрайзал Раша энд СиАйЭс»	Москва	103 250	0,3	35	3	22	16	229	28,6	36,4	11,9	8,3	8,5	5,2	1,2
16	16	ФБК	Москва	97 530	–3,7	15	–2	4	9	106	82,2	1,2	0,4	13,9	—	1,7	0,6
17	22	«Лабриум-Консалтинг»	Санкт-Петербург	92 612	34,5	24	3	24	21	559	27,6	53,4	13	—	—	0,5	5,5
18	—	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	Москва	90 165	49,8	13	–2	3	11	1561	19	30,7	15	3,2	15,4	15,1	1,6
19	19	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	86 558	11,9	77	12	50	46	1163	53,6	44,8	1,5	—	—	—	—
20	14	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	83 978	–24,6	13	–1	2	9	3296	31,4	47,1	8,1	13,1	—	—	0,3
21	29	«ЛЛ-Консалт»	Москва	82 969	41,8	17	–2	5	17	714	35,5	25	7,7	18	0,6	1,8	11,4
22	23	Инвестиционно-финансовая компания «Солид»	Москва	77 205	13,4	17	6	6	6	870	6,6	44,6	36,3	4	3,8	3,5	1,3
23	28	«ОЗФ Групп»	Москва	71 070	20,4	17	8	3	14	1145	2,1	56,5	18,2	—	22,5	0,7	—
24	24	«Инвест Проект»	Москва	70 642	8,8	27	—	20	17	396	7,9	22,4	6,5	60,8	1	1,4	—
25	—	«Альтаус Консалтинг»	Москва	70 057	–63,8	7	—	—	2	209	39,7	27,3	—	21,1	3,2	8,7	—
26	20	Агентство «Русспромоченка»	Москва	68 176	–3,2	19	–3	7	17	1184	18,6	65,1	10,1	—	1,5	4,7	—
27	25	«Аверта Групп»	Москва	68 000	6,3	15	—	3	17	2650	17,4	48,2	20	6,3	4,7	1,5	2
28	26	Русская служба оценки	Москва	64 031	5,3	12	—	16	4	306	33,2	24,7	18,6	5	—	9	9,6
29	34	Профессиональная группа оценки	Москва	61 667	14,3	18	4	11	19	3732	17,8	67	—	—	8,5	6,6	—
30	32	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	Томск	58 704	4,1	15	—	2	16	1688	2,8	72,8	21,1	0,8	—	0,2	2,3
31	39	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	55 732	18,9	16	—	10	9	3055	11,7	67,7	3,1	8,8	3,7	0,9	4,1
32	38	Лаборатория независимой оценки «Болари»	Москва	55 217	15	13	–1	5	13	510	34,9	51,8	5,4	2,3	3,6	2	—
33	31	Центр оценки собственности	Москва	53 108	–8,3	27	6	19	26	1306	60,6	36,4	1,5	—	0,7	0,9	—
34	—	Первая оценочная компания	Москва	49 855	15,5	33	н.д.	13	20	2500	—	100	—	—	—	—	—
35	—	Оценочная компания «Бета»	Москва	45 371	20,2	7	—	—	12	2047	11,7	70,4	7,3	—	—	6,6	4
36	40	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки	Нижний Новгород	42 893	–2,9	12	1	1	13	2671	22,9	60,5	11,9	4,3	—	0,4	—
37	21	«Ко-Инвест»	Москва	42 880	–38,6	17	—	5	14	343	21,4	62	6,5	5,7	4	—	0,4
38	—	«Июля»	Санкт-Петербург	39 687	–16,2	14	1	9	2	3825	17	79,6	2,7	—	—	—	0,8
39	42	«Прайс Информ»	Москва	38 410	–2,9	9	1	9	6	557	34,5	22,3	9,2	29,3	4,7	—	—
40	27	«Эксперт-Оценка»	Уфа	37 311	–37,2	14	1	19	10	1770	19,5	57,1	21,5	0,7	0,5	0,4	0,3
41	—	«Сенат-Оценка»	Москва	36 021	325,1	6	2	6	6	н.д.	24,4	64,4	11,1	—	—	—	—
42	—	«Независимые оценочные консультации»	Москва	33 820	127	2	–6	—	5	109	18	68,9	1,7	—	8,6	1,1	1,7
43	36	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	33 262	–35,3	13	—	13	6	258	15,8	64,4	14,4	—	—	—	5,4
44	78	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	32 295	150,6	7	4	—	12	2323	7,5	69,1	12,6	—	2,8	1,4	6,7
45	—	«Эй-Эл-Эм Эдвайзорс»	Москва	31 113	297,6	4	1	—	4	71	1,8	86,4	—	11,9	—	—	—
46	50	«Сильвер Бридж Консалт»	Санкт-Петербург	30 622	1,3	16	4	4	8	172	7,3	3,4	—	39,2	—	50,1	—
47	52	«Оценка бизнеса и консалтинг»	Москва	30 410	11	9	—	4	9	2648	19,3	65,8	2,9	3,6	1,7	6,4	0,2
48	48	«ДиПиЭлПи»	Москва	30 167	–4,2	9	–3	—	4	1442	1,3	88,9	9,8	—	—	—	—
49	46	Территориальное агентство оценки	Самара	30 064	–12,1	13	–4	14	4	2151	1,6	91,3	7,1	—	—	—	—
50	65	«Русбизнесоченка»	Москва	30 000	50,2	7	1	3	6	7916	1,9	95,8	1	—	—	1,4	—
51	—	«Бизнес-Фактор»	Краснодар	29 420	0,1	2	—	4	1	382	22,5	48,3	13,6	6,3	2,4	1,5	5,5
52	47	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	29 193	–7,6	6	–1	12	—	1313	1,1	65,9	12,4	0,1	0,7	0,1	19,6
53	—	Областной центр экспертиз	Екатеринбург	28 420	19,1	9	—	9	3	666	65,3	24,8	4	—	—	2,3	3,5
54	68	«Финансгрупп»	Москва	27 900	56,2	3	—	3	1	108	12,8	41,2	46,1	—	—	—	—
55	44	Центр профессиональной оценки	Москва	27 807	–22,6	11	—	15	1	61	65,1	29,8	0,7	4,4	—	—	—
56	55	«Апхилл»	Москва	27 315	4,2	10	—	1	13	2867	13,6	59,5	4,1	12,7	7,7	1,2	1,1
57																	

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 «Лаир»	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	«Альтахус 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 по-грузился 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 госкомпаниях 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.

рейтинг оценщиков

Оценка на автомате

— рынок —

Чуть меньше, а именно 500,8 млн руб. (1,5 тыс. отчетов), принесла работа оценщиков в области переоценки основных фондов, однако прирост выручки здесь составил 19%! Причину участники рынка связывают с запросами на этот вид оценки со стороны финансового сектора. «Мы видим повышенный интерес на услуги оценщиков со стороны банков и иных финансовых организаций. Это связано с действиями Банка России, направленными на увеличение прозрачности финансовой системы. Так, банки приводят свои балансы и балансы подконтрольных лиц (например, закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости) в соответствие с новыми требованиями регулятора. Кроме того, банки продолжают избавляться от проблемных активов, доставшихся от заемщиков-банкротов, для чего также нужна переоценка основных средств и прав требования», — рассказывает Павел Лазарев, генеральный директор оценочной компании «ЛЛ-Консалт».

«Спрос обусловлен в том числе регулярной переоценкой для отражения результатов в отчетности как для МСФО, так и для РСБУ для повышения капитализации компании. Если компания принимает решение о переоценке, то делать ее необходимо регулярно», — добавляет Тамара Касьянова.

Что касается оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности, в этом сегменте, несмотря на самый малый объем выручки по ранкингу (196,4 млн руб., 667 отчетов), в прошлом году были характерны наиболее высокие темпы ее роста — рекордные 49%. «На доходы оценщиков оказывает влияние развитие рынка интеллектуальной собственности. Например, федеральный закон от 18 июля 2017 года №166-ФЗ стимулирует собственников легализовать и активнее ставить на баланс объекты НМА, что, в свою очередь, ведет к их более активному вовлечению в хозяйственный оборот. Это приводит к увеличению спроса на оценку нематериальных активов», — говорит Сергей Силантьев.

Алексей Севастьянов, директор по развитию ООО «АКЦ „Департамент профессиональной оценки“», упоминает и об активности, связанной с налоговой амнистией. Крупный бизнес возвращает капиталы в Россию, требуется оценка активов по РСБУ, в том числе нематериальных (НМА): «В рамках оценки НМА наша компания располагает широким спектром методик, позволяющих максимально точно определить стоимость. При оценке бизнеса при наличии в составе активов оцениваемой компании НМА определение их рыночной стоимости производится нашими специалистами исходя из их специфики, характера и влияния на общие показатели деятельности. Кроме этого потенциал разви-

тия рынка НМА и рост потребности в их оценке, напрямую обусловлен развитием наукоёмких отраслей российской экономики: чем активнее развивается данная сфера, тем динамичнее становится рынок НМА».

Спрос на оценку материальных активов подтвердили многие лидеры ранкинга: «В рамках нескольких проектов мы оценивали программное обеспечение (ПО) компании для включения в уставный капитал как нематериальный актив. В будущем развитие технологий и интернет-моделей, думаю, приведет к росту стоимости, а значит, оценке ПО в сфере безопасности IT-технологий, финансовых и банковских процессов, переводов и платежей денежных средств, а также различных технических платформ и интернет-ресурсов», — прогнозирует Роман Чибисов.

Экзаменационная лихорадка

Основным событием для рынка оценки за последний год и по настоящее время стало изменение правил игры, связанное с поправками в закон об оценочной деятельности (172-ФЗ), вступившими в силу летом 2016 года. Начиная с апреля 2018 года субъектом оценочной деятельности признается оценщик, который помимо членства в оценочном СРО, как это было раньше, должен иметь как минимум один квалификационный аттестат по направлению оценки (недвижимость / движимое имущество / бизнес), полученный в результате сдачи специального экзамена. Сдавать квалификационные экзамены нужно будет каждые три года. «Ужесточение требований к оценщикам связано с недоверием к оценочному сообществу со стороны потребителей оценки. Чтобы очистить рынок от непрофессионалов, Министерство экономического развития ввело квалификационный экзамен», — поясняет Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

В сообществе воспринимают законодательное нововведение неоднозначно. «Введение квалификационных аттестатов позволит очистить рынок от фирм-однодневок и от мертвых душ, а также сократить количество СРО, которые в конкурентной борьбе с лидерами рынка вынуждены были „торговать“ положительными заключениями. Но для оценщиков процедура экзамена стрессовая, ведь подготовка к нему отнимает много времени. Кроме того, многие экзаменационные вопросы и задачи к практике никакого отношения не имеют, а сами формулировки зачастую запутанны. Да и разделение аттестатов на три направления затратно для оценщиков», — сетует Даниил Случкий, генеральный директор компании «Оценка бизнеса и консалтинг». Впрочем, сетования вряд ли на что-то могут повлиять.

Вартан Ханферян

Тест на профпригодность



Ирина Комар,
управляющий партнер
ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
член правления RICS Russia&CIS,
вице-президент RCO «СФСО»

Недавно Министерство экономического развития ввело квалификационный экзамен, чтобы очистить рынок оценки от непрофессионалов. Экзамен затрагивает три основных направления оценки: оценку бизнеса, в том числе нематериальных активов, оценку недвижимости и оценку движимого имущества. И сейчас оценочная компания не вправе заниматься оценочной деятельностью в случае, если в ее штате нет двух оценщиков, являющихся действительными членами саморегулируемой организации и не приостановивших свою деятельность из-за отсутствия квалификационного аттестата. Более того, оценщик вправе проводить оценку только по тому направлению, который указан в аттестате. Так, если в компании есть в штате только оценщик, сдавший экзамен по оценке недвижимости, и оценщик, сдавший экзамен по оценке движимого имущества, такая компания не имеет права оказывать услуги по оценке бизнеса или нематериальных активов и если подобный отчет компанией выпущен, то он не может быть признан легитимным и клиент вправе обратиться в суд и потребовать назад свои деньги.

Приобретая услуги по оценке в крупной компании, например, такой как ООО «Профессиональная Группа Оценки», клиент может быть уверен, что в штате компании достаточное количество оценщиков, имеющих квалификационные аттестаты по всем направлениям, и компания может оказывать любой спектр оценочных услуг.

В России и в мире наблюдается тенденция к ускорению и использованию цифровых технологий. В этом российским оценщикам помогают специальные сервисы. Но сегодня это хорошо работает только в сегменте массовой оценки, например потоковая оценка квартир для сделок по ипотеке. Однако при индивидуальной оценке сложных объектов по-прежнему требуется высокая степень проработки и профессиональная команда.

Сейчас набирает обороты тренд на оценку стартапов, проектов, выходящих на IPO, криптобирж, криптоактивов и криптовалюты. В ООО «Профессиональная Группа Оценки» уже есть ряд успешно реализованных проектов в этом направлении, так что мы готовы к новой оценочной реальности.

Являясь членом правления RICS в России и СНГ, я не могу не посоветовать на то, что в отличие от иностранных клиентов российские заказчики оценочных услуг большой приоритет отдают низкой стоимости, тем самым провоцируя демпинг. К сожалению, такой запрос со стороны потребителей не дает развиваться отрасли так, как она могла бы развиваться. Надеюсь, в скором времени произойдут изменения к лучшему и такие критерии, как профессионализм, качество и объективность, будут играть определяющую роль.

«Система сдачи квалификационных экзаменов вводилась в нашей стране впопыхах и до сих пор не до конца отлажена»

— практика —

По итогам 2017 года группа компаний «Декарт» заняла первое место в рейтинге крупнейших российских оценочных организаций. Ее генеральный директор ПАВЕЛ ДАНИЛОВ рассказал „Ъ“ о реализованных компанией крупных проектах, о том, как повлияло на отрасль введение системы обязательных квалификационных аттестатов для оценщиков и как применяются современные технологии в области оценки.

— На ваш взгляд, с чем связано ужесточение требований законодательства к субъектам оценочной деятельности?

— Я думаю, ужесточение требований к оценщикам связано в первую очередь со стремлением повысить общий уровень квалифицированных специалистов на этом рынке путем вытеснения с него оценщиков с низкой базовой подготовкой, а также специалистов, которые существуют только на бумаге — их называют мертвыми душами. Это люди, которые, получив специализированное образование оценщика, не нашли себя в отрасли и отдают/сдают в аренду свои документы юридическим лицам, заключая фиктивные трудовые договоры.

— Какую пользу принесло оценщикам введение системы обязательных квалификационных аттестатов и какие сложности эта норма создала для оценочных компаний, СРО и заказчиков оценки?

— Введение системы квалификационных аттестатов в какой-то степени позволяет убрать с рынка низкоквалифицированных специалистов и просто случайных людей, сузить рынок оценочных услуг, открывая дорогу профессионалам в своей области. Однако имеются тут и подводные камни. Система сдачи квали-



фикационных экзаменов вводилась в нашей стране впопыхах и до сих пор не до конца отлажена. Оценщики в регионах не имеют возможности сдать экзамен на месте в любое время, так как им для этого необходимо дождаться комиссии, которая неспешно ездит по стране, принимая экзамены. Возникают сложности и у уже сдавших экзамен специалистов. Дело в том, что проводить оценку имеет право только получивший на руки квалификационный аттестат оценщик, а их выдают с большой задержкой после сдачи экзамена. Это создает помехи работе добросовестных участников рынка.

Согласно закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», юридическое лицо, оказывающее услуги по оценке активов, обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. А в соответствии с текущими реалиями право осуществления оценочной деятельности имеют только аттестованные оцен-

щики. Таким образом, компания не может осуществлять услуги в области оценки, не имея аттестованных специалистов.

— Кто сегодня является основным заказчиком оценки — государство или частный сектор? Какие услуги ими востребованы и почему?

— Сейчас в России главными заказчиками оценочных услуг являются компании государственного сектора. Это обусловлено требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который предусматривает обязательную оценку вовлеченных в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованияам. Частный сектор, как правило, привлекает оценщиков при кредитовании для оценки залогов. Однако при наличии в кредитной организации собственных залоговых специалистов услуги оценщиков могут не понадобиться. Соответственно, объ-

ем таких работ в портфеле заказов оценочных компаний невелик.

— Назовите наиболее крупные проекты, которые реализовала ваша компания в прошлом году или реализует сегодня.

— У нас было несколько крупных проектов, которые мы реализовали в 2017 году. Так, группой компаний «Декарт» были оказаны услуги по оценке акций предприятий, входящих в состав ГК «Ростех», имущества компаний, входящих в состав ГК «Росатом», ОАО «Российские железные дороги», АО «Московская кольцевая железная дорога», ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания».

— Как изменится рынок оценки под влиянием передовых информационных технологий?

— Применение современных технологий в области оценки позволяет существенно сократить время работы непосредственно оценщика при оценке типовых объектов с имеющимся развитым рынком, таких как квартиры, автомобили и т. п. Пожалуй, самым известным в российской оценочной практике является программный комплекс ПИК СТОФ, предназначенный для оценки больших массивов машин и оборудования. Также разрабатываются подобные комплексы по оценке недвижимости, но они пока широко не представлены на рынке.

На мой взгляд, применение программных комплексов оправдано при оценке больших объемов типовых объектов, например в рамках оценки крупного бизнеса либо при кадастровой оценке. Однако при индивидуальной оценке сложных объектов, таких как комплексы недвижимости, технологические линии и тому подобное, стандартизованный подход к оценке, который используют такие программы, приводит к существенному искажению стоимости объекта. В этом случае необходима работа профессионального оценщика.

Беседовала Юлия Савина

Оценка бизнеса и ценных бумаг		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	«НЭО Центр»	195031
2	«Нексис Си Ай Эс»	192514
3	Группа компаний «Декарт»	167070
4	«Финэкспертиза»	158449
5	SRG	148193
6	«Евроэксперт»	147168
7	Консалтинговая группа «Лайр»	140842
8	Центр независимой экспертизы собственности	120951
9	«Аверс»	115737
10	«БН-Консалт»	112931
11	«АФК-Аудит»	110022
12	«Рашн Аппрайз»	85969
13	Swiss Appraisal	85247
14	«Бейкер Тилли Российская оценка»	83207
15	ФБК	80156
16	«Стремление»	79026
17	«Кроу Хорват Россия»	62087
18	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	60117
19	2K	53080
20	Институт проблем предпринимательства	40011

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.

Оценка недвижимого имущества		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	Группа компаний «Декарт»	239791
2	SRG	200261
3	Консалтинговая группа «Лайр»	190699
4	Центр независимой экспертизы собственности	175503
5	«АФК-Аудит»	151620
6	Независимый консалтинговый центр «Эталон»	134668
7	«Рашн Аппрайз»	108365
8	Swiss Appraisal	108224
9	«Южный региональный центр оценки — Векон»	99560
10	«Нексис Си Ай Эс»	82634
11	«Аверс»	75216
12	«НЭО Центр»	74927
13	«Алтант Оценка»	72709
14	«Евроэксперт»	70014
15	Первая оценочная компания	68165
16	«Финэкспертиза»	56589
17	«Инвест Проект»	53814
18	«Бейкер Тилли Российская оценка»	52214
19	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	51375
20	«Ай-Эс Консалтинг»	50938

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.

Оценка транспортных средств и оборудования		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	85317
2	Группа компаний «Декарт»	53034
3	«Нексис Си Ай Эс»	47412
4	Центр независимой экспертизы собственности	40029
5	Swiss Appraisal	32275
6	ИФК «Солид»	27990
7	«НЭО Центр»	25081
8	«Финэкспертиза»	22636
9	Институт проблем предпринимательства	22614
10	«АФК-Аудит»	19897
11	Консалтинговая компания «Платинум»	18733
12	«Рашн Аппрайз»	16603
13	Русская служба оценки	14339
14	«Аверга Групп»	13610
15	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	13515
16	2K	13434
17	Агентство оценки и аудита	13361
18	«ОЗФ Групп»	12900
19	«Финансгрупп»	12650
20	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	12410

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.

Переоценка основных средств (в том числе в целях МСФО)		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	2K	163832
2	«Эверест Консалтинг»	113365
3	Группа компаний «Декарт»	68687
4	«Инвест Проект»	58404
5	SRG	54070
6	«Бейкер Тилли Российская оценка»	40278
7	«Финэкспертиза»	33953
8	«Рашн Аппрайз»	33676
9	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	30090
10	«Кроу Хорват Россия»	29958
11	Swiss Appraisal	21123
12	«АФК-Аудит»	18913
13	Институт проблем предпринимательства	17349
14	«ЛЛ-Консалт»	14911
15	«Альхаус Консалтинг»	14815
16	ФБК	13565
17	«Сильвер Бридж Консалт»	12006
18	«Прайс Информ»	11237
19	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	10996
20	Центр независимой экспертизы собственности	10156

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.

Оценка инвестиционных проектов		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	«БН-Консалт»	66364
2	«АФК-Аудит»	37376
3	«Нексис Си Ай Эс»	33001
4	«Рашн Аппрайз»	32748
5	«Аверс»	25131
6	Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»	23803
7	Swiss Appraisal	22294
8	Центр корпоративных решений	20417
9	Агентство оценки и аудита	19158
10	Консалтинговая группа «Лайр»	18830
11	«ОЗФ Групп»	16000
12	«Бейкер Тилли Российская оценка»	14058
13	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	13877
14	«Стремление»	13295
15	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	9830
16	«Финэкспертиза»	5659
17	Профессиональная группа оценки	5250
18	«Алтант Оценка»	4100
19	«Инвестоценка»	3590
20	Городское бюро оценки	3460

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности		
№	Группа компаний / компания	Выручка за 2017 год по данному направлению (тыс. руб.)
1	«БН-Консалт»	41052
2	«Нексис Си Ай Эс»	26743
3	«Эверест Консалтинг»	26330
4	«Рашн Аппрайз»	25519
5	«Алтант Оценка»	20650
6	«Сильвер Бридж Консалт»	15347
7	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	13599
8	Swiss Appraisal	13072
9	«АФК-Аудит»	11014
10	Консалтинговая группа «Лайр»	10977
11	Институт проблем предпринимательства	8262
12	Русская служба оценки	7179
13	«Бейкер Тилли Российская оценка»	7058
14	«Альхаус Консалтинг»	6073
15	«Финэкспертиза»	5659
16	«Кроу Хорват Россия»	5029
17	Профессиональная группа оценки	4100
18	Агентство оценки и аудита	4056
19	«Мазар»	3891
20	«Стремление»	3479

Источник: агентство «РАЭК-Аналитика», по данным участников ранкинга.