

рейтинг оценщиков

Оценивающий взгляд

Рынок оценки в стране продолжает стагнировать — об этом говорят результаты ежегодного рейтинга оценочных компаний России, составленного рейтинговым агентством RAEX («РАЭК-Аналитика») по итогам 2018 года. Застарелая проблема демпинга так и не разрешена. На плаву игроков рынка поддерживает оценка недвижимости и бизнеса, а перспективы развития связывают с набирающей обороты оценкой интеллектуальной собственности и оспариванием кадастровой оценки.

— рынок —

Нынешний, 15-й на счету команды агентства RAEX («РАЭК-Аналитика») рейтинг крупнейших оценочных компаний был построен на обновленных методологических подходах (методику и архив рейтингов с 2004 года см. на сайте www.raex-a.ru). Принципы скорректированы по итогам открытых экспертных обсуждений, организованных агентством RAEX в январе текущего года при непосредственном участии руководителей крупнейших оценочных организаций и крупнейших саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

Среди ключевых изменений — анализ предоставляемой участниками официальной информации путем дополнительной сверки сведений о выручке в системах анализа контрагентов, а также сверки данных о численности оценщиков, работающих в компаниях, по реестрам и предоставляемым справкам СРО.

«Цель новой методики — повышение достоверности информации для заказчиков оценочных услуг, оценочных компаний и оценщиков. Мы всецело поддержали инициативы представителей крупнейших компаний и СРО для ужесточения условий участия и методики и, как всегда, готовы и дальше совершенствовать линейку рейтингов оценочных компаний», — говорит Дмитрий Пришанков, генеральный директор RAEX («РАЭК-Аналитика»).

Работы больше, денег меньше

Суммарная выручка крупнейших российских оценочных организаций — участниц нынешнего рейтинга (см. таблицу) составила по итогам 2018 года 5,7 млрд руб., увеличившись за год на 6%. С поправкой на инфляцию (5,3% в 2018 году, по данным Росстата) сектор оценочных услуг второй год подряд близок к упадку: по итогам 2017-го совокупная выручка за год увеличилась на 2,4% при инфляции в 2,5%.

Общее количество отчетов об оценке у участников рейтинга в 2018 году составило 137,8 тыс., увеличившись, согласно сопоставимым данным, на 8%. Похожая картина наблюдалась и в прошлом рейтинге: по итогам 2017-го прирост суммарного числа отчетов составил 10%. Эта статистика свидетельствует о том, что объем выполненной работы у оценщиков растет быстрее, чем ее оплата. По простому говоря, стоимость их услуг падает. Поэтому неудивительно, что далеко не все участники нынешнего списка завершили год с плюсом — у

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2018 ГОД (%)*

ИСТОЧНИК: RAEX (РАЭК-АНАЛИТИКА) ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА.



*ПРИВЕДЕНА СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (БЕЗ УЧЕТА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП).

ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2018 ГОД (ТЕМП РОСТА, %)

ИСТОЧНИК: RAEX (РАЭК-АНАЛИТИКА) ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ — УЧАСТНИКОВ РЭЙТИНГА.



чуть более трети из них наблюдается падение доходов. Такие неутешительные результаты характерны не только для аутсайдеров списка, но и для его лидеров: в первой двадцатке рейтинга рост доходов продемонстрировала лишь половина игроков.

Среди факторов, продолжающих давить на рынок оценки, — неистребимый ценовой демпинг в услугах оценщиков, порождаемый конкуренцией. К причинам стагнации можно отнести и внутренние преобразования отрасли. Так, время и усилия у оценщиков отнимает необходимость сдавать квалификационные экзамены в связи с законодательной нормой, введенной в 2016 году. Основная часть экзаменов для получения трех (или любой из них) квалификаций — по оценке бизнеса, оценке «недвижки» и оценке «движки» — пришлось на 2018-й. Суммарно в течение прошлого года оценщиками было получено 14 472 квалификации против 1858 в течение пяти месяцев 2017 года и 1 022 квалификации в течение первых шести месяцев 2019 года (по данным реестра квалификационных аттестатов на 26 июня 2019 года).

«Регулятор преследовал благую цель, вводя квалификационные экзамены. Это должен был быть фильтр для входа в профессию, который бы очистил рынок от непрофессионалов и, возможно, помог в борьбе с демпингом. Однако на практике оцен-

щики оказались в трудных условиях: база вопросов была «закрытой», оценщики из дальних регионов оказались в неравных условиях с московскими оценщиками, ведь сначала экзамен принимали только в Москве. Потом были выездные экзамены и в других городах. Но в любом случае для многих оценщиков участие в экзамене потребовало значительных затрат на проезд и проживание. К сожалению, можно констатировать, что даже с учетом сокращения количества оценщиков после введения обязательного экзамена проблеме демпинга это не решило», — рассказывает Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

Не способствует бурному росту рынка и общий инвестиционно-экономический фон: рост ВВП в 2018 году составил 2%. Впрочем, некоторые игроки рынка сумели использовать и этот фактор. «Текущая экономическая ситуация влияет и на бизнес в целом, и на рынок оценочных услуг. Кризисные явления приводят к необходимости оптимизировать издержки, и многие компании активно реализуют избыточные и непрофильные активы, сворачивают малорентабельные бизнес-направления. Для определения корректной продажной стоимости бизнеса, свободных площадей, а вместе с ними и других видов имущества компании обращаются к оценщикам», — комментирует Юлия Белогорцева, партнер практики оценки компании «Деловой профиль».

Мозговой штурм

Ускоренными темпами у участников рейтинга в 2018 году росла выручка от оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС): по сопоставимым данным, за год доходы подросли на 18%. Правда, на общую картину из-за сравнительно небольшой доли от общей выручки (188,5 млн руб. по итогам 2018 года, или 4% в структуре доходов участников рейтинга — см. графики) этот вид оценки оказал большое влияние пока не в состоянии.

Значительным образом развитию сектора оценки НМА способствуют финансовая сфера и зарождающаяся тенденция спроса на оценку ИС при кредитовании. «В связи с развитием кредитования под залог ИС сейчас активно изменяется законодательство в этой сфере. Так, при участии оценщиков в Роспатенте разрабатываются методологические рекомендации по оценке прав на ИС для целей залога. Ведущие специалисты нашей компании также принимают участие в этом процессе. Методические рекомендации обобщают современные наработки по оценке прав на ИС и разрабатываются в целях реализации паспорта национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы». Проект утвержден президентом Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам и постановлением правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета субъектам малого и среднего предпринимательства на возмещение расходов, связанных с получением кредитов под залог прав на интеллектуальную собственность», — делится опытом Ирина Комар.



Рейтинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2018 года

Место за 2018 год	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Выручка от оценочной деятельности за 2018 год (тыс. руб.)	Темпы роста выручки за год (%)	Численность оценщиков в компании на 31.12.2018
1	«Эрст энд Янг оценка и консультационные услуги»	Москва	985000	н.д.	н.д.
2	Центр независимой экспертизы собственности	Москва	266537	6,5	44
3	«Евроэксперт»	Москва	247460	12,1	51
4	«НЭО Центр»	Москва	229233	-24,9	12
5	ЛАИР	Санкт-Петербург	167831	15,5	25
6	«Нексия Пачоли Консалтинг»	Москва	161903	-19,8	15
7	«Конт»	Москва	148883	348,6	2
8	«Эверест Консалтинг»	Москва	145268	0,6	17
9	«Российская оценка»	Москва	143236	-9,2	27
10	«Лабриум-Консалтинг»	Санкт-Петербург	118115	27,5	30
11	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	102366	18,0	7
12	«АФК-Аудит»	Санкт-Петербург	102283	-21,6	33
13	ФБК	Москва	93533	-4,1	13
14	Институт проблем предпринимательства	Санкт-Петербург	90915	-23,0	24
15	Оценочная компания «Юрдис»	Москва	89190	176,2	14
16	Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	87322	0,9	70
17	«Русская служба оценки»	Москва	85337	33,3	11
18	«Стремление»	Москва	85075	-21,1	17
19	АКЦ «Департамент профессиональной оценки»	Москва	83826	-7,0	11
20	«Альхаус Консалтинг»	Москва	82954	18,4	2
21	«Международный бизнес центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	77340	-7,9	20
22	«Инвест Проект»	Москва	73396	3,9	28
23	Агентство «Руспромоценка»	Москва	69346	1,7	18
24	«ОЗФ групп»	Москва	68052	-4,2	7
25	Первая оценочная компания	Москва	65738	31,9	24
26	КГ «Праймаудит»	Москва	64456	125,8	2
27	Оценочная компания «Вета»	Нижний Новгород	63233	39,2	7
28	Центр оценки собственности	Москва	61918	16,6	27
29	Лаборатория независимой оценки «Болари»	Москва	61434	11,3	11
30	Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	60129	7,9	13
31	Институт оценки собственности и финансовой деятельности	Томск	56484	-3,8	15
32	Профессиональный центр оценки и экспертиз	Москва	53054	59,5	7
33	Профессиональная группа оценки	Москва	50727	-17,7	16
34	Территориальное агентство оценки	Самара	48170	60,2	11
35	«Сенат-Оценка»	Москва	45054	25,1	4
36	«Роосконсалтгрупп»	Москва	44413	243,8	12
37	Южный региональный центр оценки — Веаком»	Ростов-на-Дону	42780	-42,4	22
38	ИФК «Солид»	Москва	38603	-50,0	11
39	«Апхилл»	Москва	36695	34,3	10
40	Многопрофильный деловой центр	Ульяновск	35721	22,4	10
41	«Форпост-оценка»	Москва	33617	-16,0	4
42	«АйБи-Консалт»	Москва	33524	37,7	12
43	«Центроконсалт»	Москва	32941	43,5	2
44	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	32262	123,7	10
45	«Оценка бизнеса и консалтинг» (ОБИКС)	Москва	32042	5,4	6
46	«Финансовый консультант»	Москва	30214	-13,5	12
47	Петербургская оценочная компания	Санкт-Петербург	30042	50,4	4
48	«Милтон»	Калуга	28260	11,3	4
49	Агентство оценки «Гранд Истейт»	Самара	27392	8,7	7
50	«Ко-Инвест»	Москва	27060	-36,9	11
51	«Эксперт-Оценка»	Уфа	26672	-22,4	14
52	«Русбизнесоценка»	Москва	26530	-11,6	6
53	Ассоциация АЛКО	Тюмень	26412	1,3	8
54	Городской центр оценки	Санкт-Петербург	26193	26,5	11
55	Центр корпоративных решений	Москва	26080	17,7	3
56	«АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	26050	92,7	23
57	«Мазар»	Москва	24784	70,0	3
58	«Аверта Групп»	Москва	24112	16,6	8
59	«Топфрейм Оценка»	Москва	22797	162,3	9
60	Центр профессиональной оценки	Москва	22187	-20,2	9
61	«АЯКС-Ривалт»	Краснодар	21840	10,0	11
62	«Рентконтракт»	Москва	21548	-42,0	6
63	«Независимые оценочные консультации»	Москва	21193	-37,3	3
64	Городское бюро оценки	Москва	20892	-36,9	6
65	Экспертный центр «Норматив»	Нижний Новгород	20490	12,8	7
66	Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	19761	5,1	4
67	«Контраст»	Казань	19730	141,7	7
68	Аудиторская компания «Деловой профиль»	Москва	19728	20,0	13
69	Столичное агентство оценки	Москва	19697	41,0	2
70	Торгово-промышленная компания ПСВ	Белгород	18716	-12,2	6
71	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	18447	40,9	9
72	Консалтинговая компания Карцева «Валрус»	Москва	18279	-20,7	7
73	Единый центр оценки и экспертизы	Москва	18223	-25,0	2
74	«Прайс»	Нефтеюганск	18187	14,6	11
75	Новая оценочная компания	Санкт-Петербург	17922	-2,3	6
76	Институт финансового развития бизнеса	Москва	17721	54,6	2
77	«Валью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	16530	68,5	5
78	«Финансовый-Консалтинг»	Воронеж	15546	0,4	8
79	Информационно-консалтинговое бюро «Эксперт»	Москва	13696	31,2	6
80	«Де-Юре Ревал Эстейт»	Москва	13425	213,4	10
81	Центр экспертиз	Москва	13315	68,5	10
82	АКГ «Инвестоценка»	Воронеж	12536	51,1	9
83	«Блейз Консалтинг»	Москва	12100	43,5	6
84	«Инком-Эксперт»	Ижевск	11622	-2,4	2
85	«ФЕД-Консалт»	Москва	11500	27,1	4
86	Экспертное бюро оценки и консалтинга	Ростов-на-Дону	11399	-32,2	10
87	«Ди энд Эл Оценка»	Казань	11279	-11,5	6
88	Независимая консалтинговая фирма	Казань	11200	42,8	6
89	«РОСТконсалт»	Москва	9887	74,0	10
90	«Экспертиза собственности» ТПП РФ	Москва	8649	-9,4	6
91	Центр оценки «Выбор»	Нижний Новгород	7455	-17,2	7
92	Консалтинговая компания «25 Диалог»	Москва	7353	278,3	4
93	Компания ЮПИКС	Воронеж	7026	49,0	3
94	«СО-Эксперт»	Тамбов	6753	-30,8	4
95	Агентство оценки «Регион»	Ижевск	5636	-10,6	6
96	Региональный центр оценки	Бердск	5168	-17,6	3
97	Аудиторско-консалтинговая фирма «Терза»	Грозный	4865	21,9	7
98	«Бизнес Диагностика»	Санкт-Петербург	4394	0,9	4
99	Аналитическая группа «Золотой стандарт»	Москва	3878	3,1	4
100	Первая московская оценочная компания»	Москва	2433	-21,4	3

Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. Участники ранжированы по показателю выручки от оценочной деятельности. Источники: RAEX (РАЭК-Аналитика) по данным участников рейтинга.

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

Аккредитации более 50 министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных и российских банков и компаний

1-е место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности в 2018 году (Экономические стратегии)

ЦНЭС входит в TOP-5 оценочных компаний России (RAEX)

Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:
Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Т/ф: (495) 258-37-33, 640-65-05
E-mail: mail@ciep.ru

ФИЛИАЛЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОФИСЫ
г. Санкт-Петербург, г. Саратов, г. Нальчик, г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск, г. Калуга, г. Ростов-на-Дону

ciep.ru
реклама