

# рейтинг оценщиков

## Год больших надежд

— рынок —

### Ожидаемые документы

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

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

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

Впрочем, есть у этой инициативы и противники. «Данная тенденция, по мнению профессионального сообщества, носит опасный характер, так как поставит под сомнение существование самого института саморегулирования в оценочной деятельности, особенно с учетом того, что уже год назад анало-

гичный орган был создан при Национальном объединении СРО оценщиков», — отметил первый заместитель генерального директора, соучредитель компании ЦНЭС Кирилл Кулаков.

### Уроки пандемии

Оценщики, конечно, учитывают уроки пандемии, изменившей их жизнь. Независимый оценщик и эксперт по инвестициям Максим Ульянов отметил, что в условиях ковидных ограничений участники рынка испытывали сложности как с привлечением новых клиентов, так и во взаимодействии с текущими. Именно поэтому сейчас основные усилия фокусируются на переводе продуктов, процессов, каналов взаимодействия в цифровой формат. «Цифровизация дает не только возможности снижения операционных издержек, но и рост бизнеса за счет персонализированных предложений, что продемонстрировали результаты игроков, занимающихся разви-

тием своих экосистем финансовых и нефинансовых продуктов», — указал эксперт. — Изменение поведенческих моделей клиентов, повышение готовности к дистанционному взаимодействию существенно изменят финансовую индустрию. Развитие платформ может стать драйвером роста бизнеса: цифровые каналы взаимодействия упрощают процесс приобретения услуг, минимизируют бюрократические сложности, тем самым подталкивая клиентов к приобретению новых сервисов, а пакетные предложения только усиливают этот эффект». По его словам, пандемия усилила позиции тех игроков, которые работали в направлении цифровизации отраслей экономики. То, что другие считали до этого необязательным, стало необходимым для функционирования бизнеса.

«Последствия пандемии в части трансформации моделей бизнеса трудно переоценить, но говорить об изменении формата оценки эф-

фективности я бы не стал. Если мы взглянем на презентации для инвесторов и финансовых отчеты, то увидим все те же оценочные метрики, так как цели инвесторов не поменялись: все хотят эффективной отдачи от своих инвестиций», — резюмировал господин Ульянов.

В то же время пандемия и вынужденный переход на дистанционную работу дали оценщикам возможность привлечь более сильные кадры. «Пандемия побудила расширить географию присутствия крупных оценочных компаний в регионах России, когда из-за пандемии и локдауна стали невозможны командировки по причине ограничения внутренних авиаперелетов прошлым летом», — рассказывает Ирина Комар. — Наша компания, например, занимается со многими банками, судами и арбитражными управляющими оценкой проблемных активов и имущества банкротных предприятий, не останавливала осмотры и инвентаризацию

даже в самый разгар пандемии. Мы проводили оперативные осмотры в том числе в труднодоступных, удаленных регионах: Бурятия, Якутия, Камчатском и Хабаровском краях. Дистанционный формат работы показал, что сотрудникам-оценщикам не обязательно присутствовать в офисе, и мы стали привлекать в штат ведущих региональных оценщиков, открыли обособленные подразделения в других городах», — отметила она. «В региональных компаниях сейчас наблюдается спад работы, специалисты с удовольствием переходят в компании федерального уровня, где более выгодные условия работы и интересные, масштабные проекты. Это ситуация win-win для всех потребителей оценочных услуг, самих оценочных компаний и специалистов-оценщиков», — резюмировала госпожа Комар.

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

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

О том, что пандемия изменила потребности клиентов, говорят и другие эксперты. «В связи с последствиями ковида компании пересматривают свои прогнозы, финансовые модели, планы по разви-

тию. В этом направлении востребованы комплексные проекты по подготовке финансовых моделей, анализ рентабельности бизнеса, стресс-тестирование и т. п. В рамках этого процесса очень востребованными остаются услуги по оценке бизнеса и недвижимости, проведение тестов на обесценение внеоборотных активов для МСФО-отчетности», — отмечает партнер ФБК Grant Thornton Станислав Новиков. — С другой стороны, любой кризис порождает новые возможности, и компании пытаются использовать этот момент для приобретения других компаний, планируют выход на новые рынки или выпуск новых продуктов, в связи с чем востребованы оценка бизнеса, оценка нематериальных активов и сопутствующие услуги по due diligence».

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

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

Василий Савин подчеркнул рост спроса на услуги оценки, связанные с разным рода комплексными проверками, в том числе анализом рынков сбыта и адекватности рыночных цен (commercial due diligence). Павел Михалев отметил, что существенно возрос спрос на техническую и технологическую экспертизу инвестиционных проектов. Например, такие запросы часто приходят по строящимся объектам недвижимости, поскольку банки сейчас проявляют повышенную осмотрительность в вопросах контроля над расходованием и целевым использованием кредитных средств.

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

**Вероника Никитина**

### ДИДЖИТАЛ-РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА



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

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

### ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ

#### ВИОЛА КОРОВКИНА, бизнес-коуч и тренер личного финансового роста

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

### КАК ПЕРЕЖИЛИ СЛОЖНЫЙ ГОД КЛИЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

### Рэнкинг крупнейших оценочных организаций по итогам 2020 года

| Место по итогам 2020 года | Оценочная организация*   | Местоположение центрального офиса | Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.) | Выручка от оценочной деятельности за 2019 год (тыс. руб.) | Темпы роста выручки за год (%) | Место по итогам 2020 года | Оценочная организация*   | Местоположение центрального офиса | Выручка от оценочной деятельности за 2020 год (тыс. руб.) | Выручка от оценочной деятельности за 2019 год (тыс. руб.) | Темпы роста выручки за год (%) |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---|---|--------------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|---|---|--------------------------------|
| 1                         | «Эрнст энд Янг оценка и консультационные услуги»                           | Москва                            | 1265791   | 1122000   | 12,8                           | 54                        | Консалтинговая группа «Высшие стандарты качества»                    | Москва                            | 38479   | 48045   | -19,9                          |
| 2                         | КПМГ   | Москва                            | 752562  | 697051  | 8,0                            | 55                        | Консалтинговая компания Карцева «Валрус»                             | Москва                            | 38049   | 48860   | -22,1                          |
| 3                         | «ЭсАрдЖи-Консалтинг»   | Москва                            | 294372  | 259482  | 13,4                           | 56                        | 2К   | Москва                            | 34345   | 59697   | -42,5                          |
| 4                         | «Евроэксперт»  | Москва                            | 276214  | 275914  | 0,1                            | 57                        | Многопрофильный деловой центр  | Ульяновск                         | 33954   | 40259   | -15,7                          |
| 5                         | «БДО Юнион»  | Москва                            | 248369  | 238903  | 4,0                            | 58                        | Консалтинговый центр «Финаудит»                                      | Москва                            | 33928   | 28008   | 21,1                           |
| 6                         | Центр независимой экспертизы собственности                                 | Москва                            | 208127  | 243323  | -14,5                          | 59                        | «Финансы-Оценка-Консалтинг»  | Москва                            | 33033   | 57405   | -42,5                          |
| 7                         | «НЭО Центр»  | Москва                            | 19817   | 221766  | -10,7                          | 60                        | «РусБизнесОценка»  | Москва                            | 31702   | 25557   | 24,0                           |
| 8                         | «Нексис Панчли Консалтинг»   | Москва                            | 193559  | 145834  | 32,7                           | 61                        | «Профессиональная группа рцки»                                       | Москва                            | 30991   | 44026   | -29,6                          |
| 9                         | «Эверест Консалтинг»   | Москва                            | 165984  | 129836  | 27,8                           | 62                        | Независимая консалтинговая компания СЭНК                             | Казань                            | 30383   | 21161   | 43,6                           |
| 10                        | ЛАИР   | Санкт-Петербург                   | 163385  | 120140  | 36,0                           | 63                        | «Элит-Оценка»  | Ростов-на-Дону                    | 30246   | 21934   | 37,9                           |
| 11                        | «АФК-Аудит»  | Санкт-Петербург                   | 149002  | 132707  | 12,3                           | 64                        | «АйБи-Консалт»   | Москва                            | 30128   | 32816   | -8,2                           |
| 12                        | «АБН-Консалт»  | Москва                            | 146716  | 131046  | 12,0                           | 65                        | «Норматив»   | Москва                            | 29957   | 26136   | 14,6                           |
| 13                        | «Российская оценка»  | Москва                            | 144992  | 163851  | -11,5                          | 66                        | «ФТТ групп»  | Москва                            | 29761**   | 22819   | 30,4                           |
| 14                        | «Лабриум-консалтинг»   | Санкт-Петербург                   | 144528  | 131497  | 9,9                            | 67                        | Компания оценки и права  | Москва                            | 27921   | 29993   | -6,9                           |
| 15                        | «Конт»   | Москва                            | 139439  | 112359  | 24,1                           | 68                        | «Контраст»   | Казань                            | 27563   | 63740   | -56,8                          |
| 16                        | «Альхаус Консалтинг»   | Москва                            | 129667  | 75628   | 71,5                           | 69                        | «КО-Инвест»  | Москва                            | 27502   | 31488   | -12,7                          |
| 17                        | «Союзэкспертиза» ТПП РФ  | Москва                            | 120929  | 111587  | 8,4                            | 70                        | «Столичное Агентство Оценки и Экспертизы»                            | Москва                            | 26799   | 56911   | -52,9                          |
| 18                        | ФБК Grant Thornton   | Москва                            | 115256  | 99154   | 16,2                           | 71                        | «Аудит-безопасность»   | Уфа                               | 26706   | 24451   | 9,2                            |
| 19                        | Центр оценки «Аверс»   | Санкт-Петербург                   | 111160  | 101462  | 9,6                            | 72                        | Ассоциация «АЛКО»  | Тюмень                            | 26212   | 22838   | 14,8                           |
| 20                        | «Кроу СиАрЭс Русаудит»   | Москва                            | 107600  | 96932   | 11,0                           | 73                        | АК «Деловой профиль»   | Москва                            | 26143   | 29021   | -9,9                           |
| 21                        | «Инвест Проект»  | Москва                            | 106731  | 76440   | 39,6                           | 74                        | Центр корпоративных решений  | Москва                            | 25590   | 24927   | 2,7                            |
| 22                        | «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»             | Москва                            | 100355  | 81682   | 22,9                           | 75                        | Территориальное агентство оценки                                     | Самара                            | 25249   | 29771   | -15,2                          |
| 23                        | «Авангард Оценочная компания»  | Санкт-Петербург                   | 92821   | 49146   | 88,9                           | 76                        | «АДН Консалт — Международный центр оценки и финансовых консультаций» | Москва                            | 25226   | 25092   | 0,5                            |
| 24                        | Первая оценочная компания  | Москва                            | 87200   | 85438   | 2,1                            | 77                        | Городской центр оценки и консалтинга                                 | Москва                            | 24332   | 11722   | 107,6                          |
| 25                        | «Институт проблем предпринимательства»                                     | Санкт-Петербург                   | 85442   | 134472  | -36,5                          | 78                        | Консалтинговая компания «2Б Диалог»                                  | Москва                            | 24122   | 13764   | 75,3                           |
| 26                        | «Центрконсалт»   | Москва                            | 84736   | 103463  | -18,1                          | 79                        | Центр развития инвестиций  | Владивосток                       | 24028   | 24950   | -3,7                           |
| 27                        | «Стремление»   | Москва                            | 83820   | 85062   | -1,5                           | 80                        | «Финансовый консалтинг»  | Воронеж                           | 23531   | 22277   | 5,6                            |
| 28                        | «Лаборатория независимой оценки „Болари“»                                  | Москва                            | 76497   | 100192  | -23,6                          | 81                        | Консалтинговая группа «Ирвоник»                                      | Москва                            | 23371   | 34948   | -33,1                          |
| 29                        | Агентство «РуспромОценка»  | Москва                            | 76054   | 107953  | -29,5                          | 82                        | Городской центр оценки   | Санкт-Петербург                   | 22846   | 26708   | -14,5                          |
| 30                        | «Русская служба оценки»  | Москва                            | 74378   | 88964   | -16,4                          | 83                        | Новосибирская оценочная компания                                     | Новосибирск                       | 22695   | 10670   | 112,7                          |
| 31                        | Приволжский центр финансового консалтинга и оценки                         | Нижний Новгород                   | 71921   | 53742   | 33,8                           | 84                        | Экспертный центр «Норматив»  | Нижний Новгород                   | 21532   | 21430   | 0,5                            |
| 32                        | Единый центр оценки и экспертизы   | Москва                            | 67026   | 49156   | 36,4                           | 85                        | «Независимая экспертная оценка Вега»                                 | Москва                            | 21475   | 28999   | -25,9                          |
| 33                        | Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки» | Москва                            | 61136   | 65203   | -6,2                           | 86                        | «ТопФрейм Оценка»  | Москва                            | 20692   | 28855   | -28,3                          |
| 34                        | «ЛЛ-Консалт»   | Москва                            | 60651   | 60558   | 0,2                            | 87                        | «Трайс»  | Нефтеюганск                       | 19323   | 17120   | 12,9                           |
| 35                        | «ОЗФ Групп»  | Москва                            | 60338   | 74105   | -18,6                          | 88                        | Консалтинговая компания «Платинум»                                   | Уфа                               | 18152**   | 18928   | -4,1                           |
| 36                        | Оценочная компания «Юрдис»   | Москва                            | 59943   | 148140  | -59,5                          | 89                        | «Актив-Инвест»   | Краснодар                         | 18072   | 18114   | -0,2                           |
| 37                        | Петербургская оценочная компания   | Санкт-Петербург                   | 55955   | 37795   | 48,0                           | 90                        | «Оценка бизнеса и консалтинг»  | Москва                            | 17783**   | 38272   | -53,5                          |
| 38                        | «Аверта Групп»   | Москва                            | 54498   | 34436   | 58,3                           | 91                        | «Гороченка»  | Москва                            | 17579   | 23203   | -24,2                          |
| 39                        | «Роосконсалтгрупп»   | Москва                            | 54074   | 39383   | 37,3                           | 92                        | «Сарона Групп»   | Челябинск                         | 17321   | 12264   | 41,2                           |
| 40                        | «КорпоратФинанс»   | Москва                            | 53624   | 56223   | -4,6                           | 93                        | НКФ  | Казань                            | 16001   | 10344   | 54,7                           |
| 41                        | «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»                  | Томск                             | 53189   | 64712   | -17,8                          | 94                        | «Интерком-Аудит»   | Москва                            | 15572   | 18470   | -15,7                          |
| 42                        | «Терра Докс Инвест»  | Ростов-на-Дону                    | 52937   | 62336   | -15,1                          | 95                        | Центр экспертиз (АКГ «Интерэкспертиза»)                              | Москва                            | 15120   | 15549   | -2,8                           |
| 43                        | «РусОценка»  | Москва                            | 52157   | 36444   | 43,1                           | 96                        | «Вальо АРКА консалтинг»  | Санкт-Петербург                   | 14948   | 30951   | -51,7                          |
| 44                        | Московская служба экспертизы и оценки                                      | Москва                            | 49312   | 32018   | 54,0                           | 97                        | «Гемма Интернейшнл»  | Санкт-Петербург                   | 10317   | 11405   | -9,5                           |
| 45                        | «РентКонтракт»   | Москва                            | 47768   | 42922   | 11,3                           | 98                        | Центр профессиональной оценки  | Москва                            | 9803  | 18112   | -45,9                          |
| 46                        | Центр независимой оценки «Эксперт»   | Казань                            | 46769   | 43375   | 7,8                            | 99                        | «Санрал Групп»   | Москва                            | 7477  | 7204  | 3,8                            |
| 47                        | «2К-Оценка активов»  | Москва                            | 45082   | 17909   | 151,7                          | 100                       | «Блейс Консалтинг»   | Москва                            | 7275  | 8716  | -16,5                          |
| 48                        | Центр оценки собственности   | Москва                            | 42712   | 53302   | -19,9                          | 101                       | МКФ «Терза»  | Грозный                           | 7120  | 6202  | 14,8                           |
| 49                        | Профессиональный центр оценки и экспертизы                                 | Москва                            | 41367   | 60870   | -32,0                          | 102                       | МЦЭО «Гринэкспертиза»  | Москва                            | 7108  | 6527  | 8,9                            |
| 50                        | Управляющая компания «Магистр»   | Санкт-Петербург                   | 41195   | 48530   | -15,1                          | 103                       | «Фед-Консалт»  | Москва                            | 6903  | 4102  | 68,3                           |
| 51                        | «Апмилл»   | Москва                            | 40752   | 40148   | 1,5                            | 104                       | «М-Консалтинг»   | Москва                            | 4043  | 5217  | -22,5                          |
| 52                        | «Финансовый консультант»   | Москва                            | 40393   | 44060   | -8,3                           | 105                       | Первая московская оценочная компания                                 | Москва                            | 3291  | 3792  | -13,2                          |
| 53                        | «Добросчет»  | Москва                            | 38855   | 22575   | 72,1                           | 106                       | Национальное экспертное бюро   | Москва                            | 3055  | 2602  | 17,4                           |
|                           |  |                                   |   |   |                                | 107                       | АГ «Золотой стандарт»  | Москва                            | 2336  | 2965  | -21,2                          |

\*Каждый участник рейтинга представлен одним юридическим лицом. \*\*Для подтверждения выручки предоставлена налоговая декларация. \*\*\*Компания входит в состав группы «Интерэкспертиза». Источник: РАЕХ, по данным участников рейтинга; полная версия рейтинга и его методика размещены на сайте [www.gaez-a.ru](http://www.gaez-a.ru).