



# рейтинг оценщиков

## Лучшие в оценке

Ассоциация «Русское общество оценщиков» в пятый раз провела конкурс «Лидеры оценки». Лучшие оценщики выявлялись по итогам 2020 года. Как и в предыдущие годы, методика определения победителя включала в себя учет таких данных, как объем выполненных работ по направлениям деятельности и квалификационный состав компаний. На сайте Русского общества оценщиков помимо итогов конкурса представлен также Рейтинг оценочных компаний, составленный на основе анализа ряда критериев оценочной деятельности участников, учитывает выручку, срок работы на рынке оценочных услуг, потенциал развития, кадровый потенциал и опыт.

### — конкурс —

В преддверии публикации результатов конкурса был проведен опрос экспертов и участников рынка по наиболее злободневным вопросам, которые сейчас волнуют оценочное сообщество.

В первую очередь сегодня стоит вопрос о том, какое будущее ждет отрасль оценки и в чем лидеры и активные участники этой отрасли видят потенциал и пути развития для своего бизнеса. По общему мнению, развитие каждой оценочной компании определяют ее репутация и сила бренда, которые зависят в первую очередь от профессионализма и компетенций команды. Некоторые отмечают, что для реализации успешной долгосрочной стратегии развития компании основой в наше время может стать только здоровое сотрудничество и партнерство участников рынка, объединяющее их усилия, ресурсы и компетенции для стабилизации и развития. Вера Консетова, генеральный директор

ООО «АФК-Аудит», рассказала, что долгосрочная стратегия развития ее бизнеса основана на развитии партнерства с другими близкими по духу и видению будущего компаниями и их лидерами в формате аудиторско-консалтинговой сети. «Мы с партнерами создали в 2020 году и в настоящее время регистрируем первую национальную аудиторско-консалтинговую сеть „Рукон“. Она уже объединяет несколько крупных и активных аудиторских, оценочных и консалтинговых компаний и позволяет каждому участнику концентрироваться на своих ключевых компетенциях, географических или отраслевых сегментах рынка», — сообщает госпожа Консетова. В развитие темы расширения компетенций оценочных компаний комментирует и Павел Карцев, генеральный директор ООО «Валрус КЗ»: «Важно развитие горизонтальных партнерских связей как с другими оценочными компаниями, так и специалистами и компаниями в смежных областях: сюрвейинг, техническая

### Победители конкурса «Лидеры оценки-2020»

Номинация	Наименование компании
<b>СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ СОТРУДНИКОВ ОТ 15 ЧЕЛОВЕК</b>	
Лидер по оценке недвижимости в Москве и Московской области	ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Центр оценки „Аверс“»
Лидер по оценке движимого имущества	ООО «АФК-Аудит»
Профессионализм и опыт команды	ГК «Евроэксперт»
Лидер по оценке недвижимости в Южном федеральном округе	ООО «НЦ „Эталон“»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	АО «АК „Деловой профиль“»
<b>СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ СОТРУДНИКОВ ОТ 5 ДО 15 ЧЕЛОВЕК</b>	
Лидер по оценке недвижимости в Москве	ООО «Компас»
Лидер по оценке недвижимости в Московской области	АО «Международный центр оценки»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	ООО «Финансовый консалтинг»
Лидер по оценке недвижимости в Северо-Западном федеральном округе	ООО «Центр оценки „Петербургская недвижимость“»
Лидер по оценке недвижимости в Южном федеральном округе	ООО «Терра Докс Инвест»
Лидер по оценке недвижимости в Северо-Кавказском федеральном округе	ООО «АКФ Терза»
Лидер по оценке недвижимости в Приволжском федеральном округе	ООО «ПЦФКО-Орион»
Лидер по оценке недвижимости в Уральском федеральном округе	ООО «Интеллектуальное сервис»
Лидер по оценке недвижимости в Дальневосточном федеральном округе	ООО «Бизнес аудит оценка», ИП Селиванов К. А.
Лидер по оценке транспортных средств	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»
Лидер по оценке недвижимости и оборудования	ООО «Торгово-промышленная компания ПСВ»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Бюро по оценке имущества»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Профессиональная группа оценки»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Ко-Инвест»
Вклад в развитие отрасли	ООО «Валрус КЗ»
Вклад в развитие отрасли	ООО «Айби-Консалт»
<b>СРЕДИ КОМПАНИЙ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ШТАТНЫХ ОЦЕНЩИКОВ ДО 5 ЧЕЛОВЕК</b>	
Лидер по оценке недвижимости в г. Москве	ООО «Центр делового консультирования»
Лидер по оценке недвижимости в Московской области и в Северо-Западном федеральном округе	ООО «АЦ „Кронс“»
Лидер по оценке недвижимости в Центральном федеральном округе	ООО «ОК „ВарМи“»
Лидер по оценке недвижимости в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах	ООО «Эксперт-Сервис»
Лидер по оценке недвижимости в Приволжском федеральном округе	ООО «Институт независимой оценки и аудита»
Лидер по оценке недвижимости в Уральском федеральном округе	ООО АКОМ
Лидер по оценке недвижимости в Дальневосточном федеральном округе	ООО «Камчатский центр независимой оценки»
Лидер по оценке бизнеса	ООО «Фандоценка»
Профессионализм и опыт команды	ООО «Центр развития инвестиций»
Лидер по оценке машин и оборудования	ООО «Системы оценки»

экспертиза, кадастровые работы, налоговое консультирование, юридические услуги».

Большой отклик вызвал вопрос о том, как изменить ситуацию с недобросовестной конкуренцией в конкурсах, демпингом и низким качеством работ на рынке оценки. Все эксперты сошлись во мнении, что все эти проблемы взаимосвязаны и лежат в плоскости обеспечения должных требований к качеству подготов-

ки и квалификации как самих оценщиков, так и квалификационных требований к оценочным компаниям. Дмитрий Яковлев, генеральный директор ООО «ПЦФКО-Орион», считает, что низкое качество работ обусловлено низким качеством подготовки специалистов и низким финансовым порогом вхождения в отрасль. Генеральный директор ООО «Терра Докс Инвест» Евгений Цымбал говорит, что «когда каждый в этой

отрасли начнет уважать свой профессионализм, демпинг прекратится».

По общему мнению руководителей оценочных компаний, эту ситуацию кардинально изменить нельзя, пока не все клиенты понимают все риски от использования некачественной оценки. «Пока заказчик не заинтересован в качестве оценки, пока он не понимает, как отличить качественную оценку от некачественной, решить проблему будет сложно», —

считает Магомед Амирахаджиев, заместитель генерального директора ООО «АКФ Терза». Екатерина Синогейкина, генеральный директор ГК «Евроэксперт», подчеркивает: «Всегда на рынке будут компании, стратегия которых спринтерская — заработать любой ценой здесь и сейчас без особых усилий. Именно такие компании демпингуют и делают продукт низкого качества, платят зарплату в конвертах, не имеют штатных специалистов, привлекая на стороне дешевых, непроверенных исполнителей. И главное — допускают огромное количество ошибок в отчетах. В то время как качественная оценка — результат выстроенных бизнес-процессов и долгосрочных инвестиций в развитие компетенций команды, репутации и бренда. Такой продукт не может стоить дешево». Эксперты единодушны в том, что других путей решения этих проблем, кроме как принятие определенных решений на уровне государственного регулирования, быть не может. Например, Вера Консетова говорит, что важно добиться изменений в 44-ФЗ, которые позволят заказчиком увеличить вес требований к квалификации оценочных компаний до 70% аналогично тому, как это было сделано для обязательного аудита.

Учитывая все вышесказанное, можно уверенно говорить, что проблема качества и стоимости оценочных услуг является на сегодня одной из главных проблем отрасли и нуждается в консолидированном участии в ее решении со стороны регулятора и законодательства, заказчиков услуги и самого оценочного сообщества в лице компаний, ориентированных на долгосрочную стратегию сохранения и развития своего бизнеса.

Подробнее о конкурсе «Лидеры оценки» можно узнать на сайте ассоциации <http://stroroo.ru>.

## Пандемия занизила оценку

### — тенденции —

Результаты ежегодного, 17-го по счету выпуска рейтинга оценочных компаний, составленного рейтинговым агентством RAEX («РАЭС-Аналитика»), демонстрируют резкое снижение темпов роста на рынке оценки: пандемия привела его к стагнации.

Суммарная выручка компаний — участниц очередного рейтинга крупнейших оценочных организаций достигла по итогам 2020 года рекордных 8,26 млрд руб., а вот ее рост замедлился, составив 3,5%. При годовой инфляции 4,9% (Росстат) это свидетельствует об очередной стагнации на рынке оценки, хотя не так давно все были уверены, что этот рынок профессиональных услуг из нее выходит — темпы роста были более оптимистичными: по итогам 2019-го они составляли 14% (при инфляции 3%), а в 2018 году — 6% (при инфляции 4,3%).

В текущем рейтинге из 100 крупнейших оценочных организаций только 46 компаний завершили 2020 год ростом доходов, и это, пожалуй, худший показатель за всю историю рейтинга. Впрочем, утешает то, что положительную динамику демонстрируют почти все компании из первой двадцатки рейтинга, на долю которых приходится 62% выручки по рейтингу топ-100.

Остается надеяться, что положение достаточно быстро исправится. Именно так можно трактовать результаты нашего опроса участников рейтинга. По данным 77 опрошенных компаний, предоставивших RAEX данные о своей выручке за первую половину 2021 года, их суммарный доход в сравнении с аналогичным показателем 2020-го увеличился на 15%.

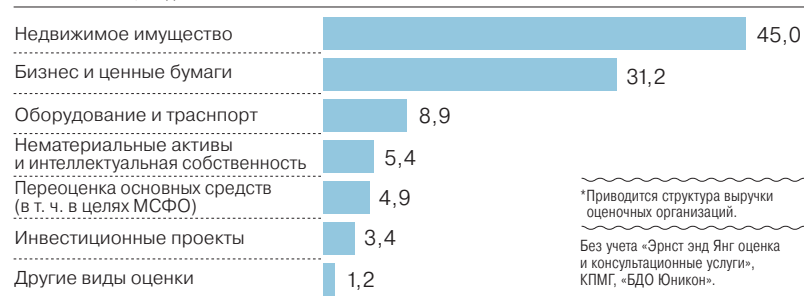
### Вяловато будет

На смежных рынках B2B-услуг, динамику которых RAEX ежегодно оценивает, пандемия сказалась прямо противоположным образом — ускорила. Например, аудиторы показали за 2020 год рост 9%, а ИТ-компании — даже 16%. Для этих секторов массовый переход компаний на удаленный режим работы, ускоренное внедрение соответствующих программ и бизнес-процессов оказалось очевидным благом. Для оценщиков же наоборот сложился не очень благоприятный фон.

«Безусловно, главным событием 2020 года и первой половины 2021-го, оказавшим влияние в том числе на оценочную деятельность, явилась пандемия и последующий коронакризис. Оценка стоимости является неотъемлемой составляющей экономики в целом и большинства бизнес-процессов, поэтому их сокращение и замедление привело практически к прямо пропорциональному снижению активности и у большинства оценщиков. Оценщикам, как и

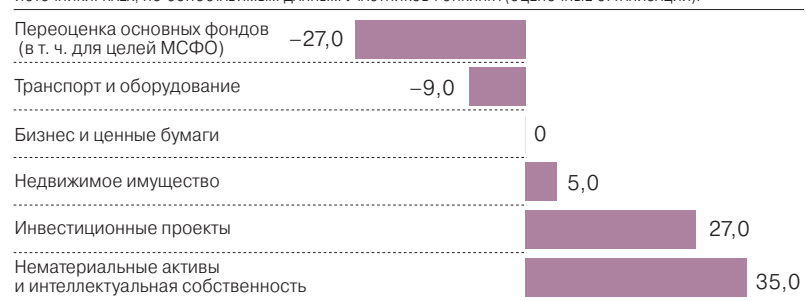
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, 2020 ГОД (%)

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА.



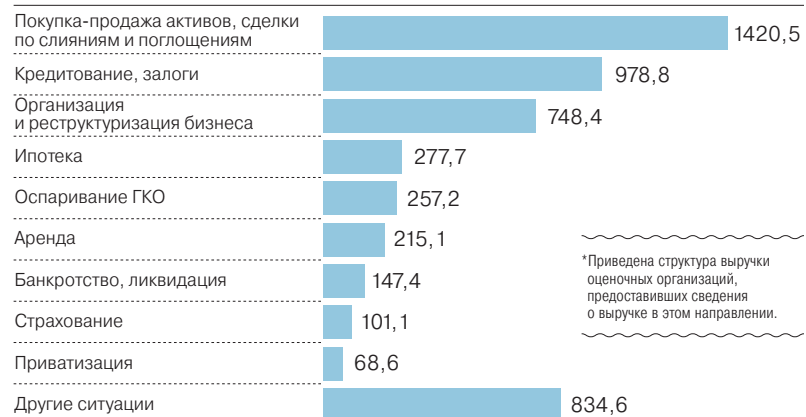
### ИЗМЕНЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2020 ГОД (ТЕМП РОСТА, %)

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО СОПОСТАВИМЫМ ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА (ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ).



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ЗА 2020 ГОД (МЛН РУБ.)

ИСТОЧНИКИ: RAEX, ПО ДАННЫМ УЧАСТНИКОВ РЭНКИНГА.



всем, пришлось организовывать дистанционную работу в условиях самоизоляции, оптимизировать затраты на фонд оплаты труда и аренду офисов», — оценивает ситуацию Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора Центра независимой экспертизы собственности.

«Все мы помним, как во время первой волны пандемии весь бизнес перестраивал процессы и осваивал удаленку. Не у всех наших заказчиков получилось адаптироваться быстро, как следствие — замедлились процессы, и уже во втором квартале мы зафиксировали снижение объемов оценочных услуг. Небольшое падение было и в третьем квартале, но постепенная ситуация стабилизировалась», — вспоминает Федор Спиридонов, управляющий партнер группы компаний SRG.

В результате непривычно медленными темпами росли доходы от услуг по оценке движимого имущества и услуг по оценке бизнеса — самые крупные секторы оценки. Выручка

по итогам 2020 года в этих сегментах составила 2,64 млрд руб. и 1,885 млрд руб. соответственно, а ее рост по сопоставимым данным — +5% и -0,1%. Доходы крупнейших оценочных компаний от оценки транспорта и оборудования в 2020 году составили 546,2 млн руб., снизившись при этом по сопоставимым данным на 9%, а выручка в сегменте услуг по переоценке основных фондов и активов (в том числе для целей отчетности по МСФО) снизилась и вовсе на 27%, составив 314,1 млн руб.

«У оценочных компаний основная деятельность сотрудников связана преимущественно с работой за компьютером, поэтому в период пандемии им было не так сложно перестроиться на дистанционный формат работы. Однако возникла пауза в работе судов, государственных корпораций, некоторых банков, арбитражных управляющих, а все они являются основными потребителями на рынке оценки. Это не могло не сказаться на снижении спроса на услуги оцен-

щиков в апреле — мае прошлого года. Однако постепенно к концу 2020 года ситуация выправилась», — комментирует Ирина Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки».

### Что помогло?

В кризис оставались неизменными или даже усиливались некоторые другие драйверы рынка оценки. Так, по словам Елены Шуваловой, партнера и директора департамента корпоративных финансов ALTHAUS, существенная часть проектов по оценке бизнеса — это отчеты для целей сделок по слияниям и поглощениям. По данным участников рейтинга, выручка от оценки бизнеса в целях слияний-поглощений и купли-продажи активов составила в 2020 году как минимум 676 млн руб., а в общем (по всем видам оценки) в этих целях их выручка составила как минимум 1,4 млрд руб.

Кроме сделок с активами другим большим драйвером рынка служит кредитование и оценка для целей залога: суммарно на этом участниках рейтинга заработали не менее 979 млн руб. При этом спрос формировался не только в целях залогов, но и в связи с перекредитованием. «Некоторые наши клиенты столкнулись из-за ковида с резким снижением выручки и необходимостью реструктуризации займов и банковских кредитов. Работы по оценке проводились в рамках общего процесса реструктуризации займов и кредитов», — говорит Борис Яценко, партнер ФБК Grant Thornton.

Однако в перспективе сегмент оценки для целей залога будет, по-видимому, сжиматься. «Будущее оценки для целей залога мы видим в автоматизированном скрининге и контроле стоимости типовых залогов. Если скорость обработки и принятия решений по автоматизированным скоринговым системам повысится, а точность будет иметь допустимые отклонения, то такие решения составят конкуренцию по эффективности внутренним службам банков. Для традиционных отчетов об оценке в данном бизнес-процессе места, скорее всего, не останется. Актуальной будет узкоспециализированная оценка для целей залога, востребованная в госбанках, где в части сделок оценка по-прежнему остается обязательной», — считает Федор Спиридонов.

Особую роль на рынке оценки будет по-прежнему играть государство. По словам Максима Скацова, заместителя генерального директора ООО «Мобильный оценщик», «государственный заказ на оценку сохранился примерно на прежнем уровне, и те компании, у которых был портфель госзаказов, конечно, легче перенесли последствия прошлого года. Однако резко вырос спрос на цифро-

вые сервисы в оценке. Так, например, нами был разработан и запущен сервис по „Самоосмотру“, который позволил существенно сократить время на создание отчета об оценке и исключить из процесса выезд оценщика на объект оценки». А вот спрос на переоценку основных фондов (+МСФО) поддерживался в том числе за счет контроля со стороны Центробанка в отношении активов финансовых институтов. «Хотя в период пандемии в рамках мер по поддержке бизнеса для кредитных организаций были введены послабления (вплоть до 31 декабря 2020 года к ним не применялись меры воздействия в случае непроведения переоценки или тестирования на обесценение), многие организации все же обращались к оценщикам. В кризисный период нужны были объективные данные о состоянии бизнеса и активов, чтобы принимать верные решения», — рассказывает Юлия Белогорцева, партнер практики оценки и инвестиционного консалтинга группы «Деловой профиль». Другой драйвер здесь, по ее словам, — совершенствование финансовых инструментов для строительного сектора. После упразднения системы договоров долевого участия подходы к финансированию строительных проектов поменялись, и одним из эффективных способов управления средствами для застройщика стали закрытые паевые фонды. В свою очередь, фонды отчитываются по МСФО, что формирует спрос на проведение переоценки активов и основных фондов.

Очевидно, что отрасль строительства стимулировала спрос и на оценку недвижимого имущества, хотя и с одновременным снижением стоимости таких услуг. В прошлом году важную роль здесь сыграло снижение ключевой процентной ставки и льготной ипотеки, что сделало более доступными покупки недвижимости и инвестиции в нее. «Резкое снижение ключевой ставки обусловило в застойном 2020 году бурный рост спроса на покупку жилья в кредит и рост строительства жилых объектов. Даже резкий рост цен на строительные материалы не остановил стройки. Несмотря на это, цены на оценочные услуги не только не увеличились, но и снизились — с одной стороны, благодаря автоматизации оценочных процессов, а с другой — из-за нежелания заказчика платить», — поясняет Максим Скатов.

А вот проводимая в последнее время ЦБ политика повышения ключевой ставки, напротив, может ухудшить ситуацию для оценщиков. «Ставки по ипотеке и иному залоговому кредитованию должны вырасти, что приведет к снижению спроса на соответствующие объекты недвижимости и инвестиционные проекты. И если по ипотеке жилья государство

дополнительно субсидирует (хотя после 1 июля и в меньшей степени) соответствующие ставки или сохраняет льготные виды кредитования (семейная ипотека, эскроу-счета строительства жилья), то по коммерческой недвижимости этого нет», — считает Кирилл Кулаков.

### Инвестиции в будущее

Высокую динамику роста, вопреки пандемии, сохранили такие направления оценочных услуг, как оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС) и оценка инвестиционных проектов. По итогам 2020 года доходы участников рейтинга в этих сегментах выросли на 35% и 27% соответственно, составив 317,5 млн руб. и 208,5 млн руб.

Оценка инвестиционных проектов напрямую зависит от процессов привлечения финансирования, а также от объема сделок по купле-продаже активов и бизнесов. «Среди наших клиентов спрос на оценочные услуги в рамках таких процессов остается достаточно стабильным. Несмотря на внешние условия, компании стараются продолжать выполнение своих инвестиционных программ. Существенный рост на оценочные услуги может произойти в случае, если будет значимое повышение инвестиционной привлекательности России и появится свободный доступ российских компаний к иностранному финансированию. Мы ожидаем рост спроса на этом направлении по мере восстановления российской и мировой экономики после ослабления эпидемии COVID-19 и соответствующего роста инвестиционной активности», — делится мнением Борис Яценко.

Что касается оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности, то помимо традиционных драйверов спроса (интенсификация ввода нематериальных активов в хозяйственную, учетную и инвестиционную деятельность) росту выручки участников рейтинга в этом направлении способствовали и условия пандемии. «На фоне распространения коронавируса активно развивалась медицинская сфера, а также компании, предоставляющие дистанционные сервисы, в связи с чем возросло количество запросов на оценку программного обеспечения для телемедицины, а также для онлайн-обучения. Кроме того, повышенное внимание к оценке НМА и объектов ИС проявляли фармацевтические компании — разработчики вакцин и производители лекарственных препаратов. Так, например, нами был реализован проект по оценке патента на вакцину от COVID-19 для НИЦЭМ им. Н. Ф. Гамалеи с целью дальнейшей передачи прав производителю», — делится опытом Юлия Белогорцева.

Варган Ханферян