

Анализ цифровых финансовых активов смещается от спекулятивного к фундаментальному, учитывается реальная ценность

ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ»

27 сентября 2024 пятница № 218 (9460)

ПЛАНЫ /
С 2025 года в ЕАЭС введут единые правила для оценщиков
Прозрачно все

Елена Петрова

С 1 января 2025 года планируется запуск единого рынка услуг по оценке имущества в рамках ЕАЭС.

Для российских оценщиков введут правила работы в других странах, для специалистов из стран ЕАЭС — на российском рынке. Это обеспечит единообразный подход к оценочным услугам на пространстве ЕАЭС.

Новые требования распространят на оценку государственного и муниципального движимого и недвижимого имущества. Также планируется оценивать бизнес, если такая оценка будет необходима для формирования бюджета.

«Введение дополнительных требований к исполнителям оценочных услуг для государственных и муниципальных нужд направлено на повышение качества оценки, на основании которой формируются бюджетные расходы и доходы. Это позволит заказчикам — органам власти осуществлять более единообразный подход к отбору таких исполнителей, — сказал «РГ» финансовый эксперт Данила Кобцев. — Новые правила могут привести к сокращению числа игроков на рынке, но в то же время повысят ответственность оценщиков и качество предоставляемых ими услуг. Возможности установления в договоре конкретных размеров компенсации убытков позволят оценочным компаниям принять меры для соответствующего финансового обеспечения».

Новые требования к оценочным услугам для государственных и муниципальных нужд направлены на повышение прозрачности и эффективности расходов бюджетных средств. ■

РЕГИОН /
На Урале снизили цену объектов на сотни миллионов
Кадастр и подсчет

Наталья Тихонова,
Свердловская область

Институту государственной кадастровой оценки исполнилось 25 лет — 25 августа 1999 года правительство приняло постановление, положившее начало работам по всем категориям земель в России.

Сейчас в регионах массовая оценка участков проводится раз в четыре года, последняя прошла в 2022-м. Оценка зданий, помещений, сооружений, незавершенного строительства и машиномест — в 2023-м. В Свердловской области оценка охватила 1,35 миллиона земельных наделов и 3,5 миллиона капитальных объектов. Поскольку от кадастровой стоимости зависит земельный налог, налог на имущество физлиц и организаций, а также арендная плата и цена выкупа объекта, правообладателям важна справедливость цифр. Несогласные вправе оспорить их. На Среднем Урале это можно сделать через центр государственной кадастровой оценки, комиссию при муниципалитете (МУГИСО) и в суде.

Комиссия по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости действует в регионе с 2020 года. В нее входят представители МУГИСО, Росреестра, министерства инвестиций и развития, областного союза промышленников и предпринимателей, а также бизнес-омбудсмен и независимые оценщики. За семь месяцев 2024 года они рассмотрели 141 заявление в отношении 231 объекта, 67 из них удовлетворили, кадастровая стоимость 110 объектов суммарно снизилась на 30 процентов. ■

ЗАКОНОПРОЕКТ / Минэкономразвития повышает требования к отрасли оценочных услуг

Берегите имущество, соблюдайте чистоту



СЕРГЕЙ МАКЕЕВ

Алена Узбекова

Депутаты Госдумы приняли в первом чтении разработанный Минэкономразвития России законопроект, направленный на повышение уровня защиты потребителей и формирование более конкурентной среды на рынке оценочных услуг.

Одна из ключевых задач предлагаемых поправок — формирование условий для привлечения к оценке государственно-го имущества опытных исполнителей.

Это необходимо, чтобы избежать от фирм-однодневок, ко-

АКЦЕНТ

РЫНОК НЕОБХОДИМО ИЗБАВИТЬ ОТ ДЕМПИНГУЮЩИХ ФИРМ-ОДНОДНЕВОК

торые выигрывают контракты за счет демпинга. Привлекать для оценки такого имущества можно будет как оценочные компании, так и частнопрактикующих оценщиков, отметили в Минэкономразвития.

Важно, чтобы оценщики несли ответственность указанными критериями. Например, деятельность оценщика не должна вы-

зывать нареканий последние три года. Опыт работы компаний, привлекаемых к оценке государственного имущества, по новым правилам должен составлять не менее пяти лет. Законопроект также расширяет основания для возмещения убытков за некачественные услуги. Упорядочена схема получения компенсации

для потребителя, определена последовательность действий. Выплата компенсации предлагается в первую очередь за счет страховки оценочных компаний, при этом повышается ее минимальная планка с 5 до 10 миллионов рублей, а затем — за счет страховых самих оценщиков — от 300 тысяч рублей с оценщика. Если и этих средств окажется недостаточно, то за счет компенсационного фонда саморегулируемой организации (СРО), в которой состоят оценщики. Предлагается создать дополнительные условия для повышения уровня контроля со стороны СРО. В целом изменения направлены на под-

держку отрасли оценочных услуг и защиту потребителей, отметил в интервью «РГ» первый заместитель министра экономического развития РФ Илья Торосов.

Илья Эдуардович, на какой стадии сейчас законопроект?

Илья Торосов: Проект изменений в закон об оценочной деятельности принят в первом чтении на заседании Госдумы 25 июля этого года. Сейчас идет доработка законопроекта. ■

А2

ИННОВАЦИИ / Искусственный интеллект создает новые алгоритмы определения стоимости собственности

Код от квартиры

Михаил Курбатов

Стоимость недвижимости сегодня определяют десятки параметров: тип здания, расположение, состояние, этаж, планировка и многие другие «переменные». Для правильной оценки нужно учесть все факторы, сравнить их с другими предложениями и не ошибиться. Поэтому специалисты все чаще стали обращаться за помощью к искусственному интеллекту.

«Еще 15 лет назад недвижимость оценивали живые люди. Человек, обладающий навыками и опытом, подбирая аналоги оцениваемого помещения, вносил поправочные коэффициенты, выполнял расчеты, получал конечный результат, — вспоминает в разговоре с «РГ» руководитель ЦИАН.Аналитики Алексей Попов. — В начале 2010-х процессы стали автоматизироваться. Сначала использовались простые алгоритмы — программа искала аналоги в базе данных и подставляла коэффициенты. Сейчас же подбор аналогов выполняется с помощью программ, которые могут сами модифицировать алгоритмы».

ИИ использует алгоритмы машинного обучения для анализа больших объемов данных, включая рыночные тенденции, характеристики объектов и экономические индикаторы, пояснил «РГ» принцип работы директор Исследовательского института в сфере искусственного интеллекта Университета Иннополис Рамиль Кулеев. По его словам, «Во-первых, это скорость подготовки отчета, поскольку ИИ способен обрабатывать большие объемы данных гораздо быстрее, чем человек. Это позволяет сократить время на подготовку отчета об оценке недвижимости, — рас-

сказала «РГ» директор департамента продаж жилой недвижимости ГК «Сумма элементов» Светлана Бардина. — Во-вторых, алгоритмы машинного обучения могут учитывать одновременно множество факторов, что позволяет повысить точность оценки. В-третьих, использование ИИ позволяет автоматизировать процессы, связанные с оценкой недвижимости, такие как сбор и анализ данных и т.д. Это снижает вероятность ошибок, связанных с человеческим фактором».

Исключение человеческого фактора и оценка, основанная только на реальных данных, повышает достоверность результатов и, возможно, доверие

АКЦЕНТ

ИИ БЫСТРЕЕ АНАЛИЗИРУЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРЕДЛАГАЯ СПРАВЕДЛИВУЮ ЦЕНУ

к ним. «Для участников рынка это означает большую прозрачность и объективность при совершении сделок, — заявила «РГ» генеральный директор компании KEY CAPITAL Ольга Гусева. — Покупатели могут быть уверены в адекватности цены, продавцы — в справедливой оценке имущества, а инвесторы — в обоснованности вложений».

Директор по направлению городские технологии в Центре развития промышленных технологий Фонда «Сколково» Юрий Хаханов обращает внимание на то, что использование ИИ существенно повышает производительность труда.

«Если раньше аналитический отдел строительных компаний насчитывал десятки человек, то сейчас благодаря ИИ

несколько аналитиков справляются с тем же объемом работы. Есть возможность существенно расширить географию и количество оцениваемых объектов», — пояснил «РГ» эксперт.

В качестве примера Юрий Хаханов приводит платформу Daticis, которая использует ИИ для оценки участков земли для городской застройки. Она позволяет пользователям, не имеющим специальной квалификации в геоинформационных системах (ГИС) и программистами, самостоятельно конструировать информационные системы для работы с картами, документами и данными систем мониторинга интернета вещей. ■

А3

ТРЕНДЫ / Строительный бум увеличил спрос на оценщиков жилья

Кадровый лифт

Евгения Мамонова

Уровень безработицы в нашей стране сейчас находится на одной из самых низких отметок за последнее десятилетие. По данным минтруда, на конец прошлого года число безработных составило лишь 3,2 процента от всего трудоспособного населения.

Вместе с этим эксперты отмечают, что низкий уровень безработицы сопряжен с дефицитом кадров. За минувший год количество размещенных работодателями вакансий выросло на 57 процентов. При этом количество резюме сократилось на два процента. В итоге конкурс на вакансии снизился на треть. Не исключением стали и сферы строительства и недвижимости. Не хватает строителей, менеджеров, риелторов и оценщиков.

Цифровизация и изменившиеся экономические реалии повысили спрос на оценщиков в строительной сфере и на рынке недвижимости

Вакансий в сфере строительства и недвижимости за год (с июля 2023 года по июль 2024 года) стало больше на 22 процента, а конкурс на вакансию снизился на четыре процента. При этом зарплатные предложения в Москве выросли на 11 процентов. Дефицит кадров усиливает цифровизация и изменившиеся экономические реалии.

Именно поэтому сегодня нужны оценщики жилой и коммерческой недвижимости — специалисты, определяющие стоимость объектов. Они собирают данные о квартире, доме или любом другом жилом или нежилом объекте и на основе этой информации определяют стоимость. Услуги оценщика нужны при заключении сделок купли-продажи, обмена, оформлении ипотеки или залогового займа. Чтобы работать оценщиком, нужны знания, навыки, лицензия. ■

А3

ИЗ ПЕРВЫХ РУК /
Финансовый консалтинг повышает прозрачность и эффективность сделок с недвижимостью

Ценные наблюдения

Елена Петрова

Цифровые решения помогают повысить эффективность любого бизнеса, сегодня они активно внедряются в сфере финансового консалтинга. Об этом рассказал управляющий партнер инвестиционно-консалтинговой Группы SRG Федор Спиридонов.



Федор Спиридонов.

В этом году Группа SRG отпраздновала 25-летие. Как удалось за это время трансформироваться из оценочной компании в крупнейшую высокотехнологичную инвестиционно-консалтинговую группу, входящую в топ-5 крупнейших динамично растущих финтех-компаний России?

Федор Спиридонов: Мы действительно начинали с оценки, а сейчас занимаем третью позицию в списке российских компаний, оказывающих оценочные услуги. Помимо этого Группа SRG входит в число крупнейших консалтинговых компаний страны. И все же консалтинг — лишь одна сторона нашей деятельности. В настоящее время группа развивает четыре дополнительных направления. Своей задачей в работе по каждому из них мы видим улучшение жизни людей. Так, наша деятельность в сфере финансового консалтинга способствует прозрачности крупных сделок с активами, а работа в сфере цифровых технологий обеспечивает легкость и простоту сделок с недвижимостью. Направление социальной устойчивости занимается консалтингом в сфере охраны труда, проявляя заботу о безопасности на рабочем месте, а направление проектирования и строительства концентрируется на качестве жилой среды.

Для эффективной работы по всем этим направлениям необходимы современные цифровые решения. Нацеленность группы на цифровизацию выросла из потребности в обработке и анализе огромного количества данных, без которых невозможна оценочная и консалтинговая деятельность, а мы все-таки в первую очередь — консалтинговая компания. Сейчас мы активно развиваем ИТ-направление и создаем собственные инновационные продукты для обеспечения как рабочих целей нашей команды, так и задач компаний-партнеров.

Можете привести примеры недавних кейсов?

Федор Спиридонов: Совсем недавно ведущий отечественный банк запустил сервис экспресс-оценки недвижимости, реализованный специалистами Группы SRG. Разработка значительно облегчает и ускоряет оформление ипотечных сделок, поскольку позволяет клиенту банка всего за 10 секунд получить отчет об оценке жилья.

Одной из ключевых специализаций Группы SRG является консалтинг в недвижимости. Здесь вы тоже действуете собственные цифровые продукты?

Федор Спиридонов: Для модерации операций с жилой недвижимостью нашими разработчиками создана платформа «Фабрика сделок». Это ИТ-решение обеспечивает быстрое и бесшовное взаимодействие всех сторон сделки — девелоперов, банков, страховщиков, риелторов, покупателей. ■

Для направления, которое занимается производственной безопасностью, культурной безопасностью и социальной устойчивостью предприятий тоже есть цифровая разработка? ■

А3

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ
На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 г

Все виды услуг по оценке, в том числе:
- оценка бизнеса и активов иностранных компаний
- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA);
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

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

1 место в рейтинге 50 наиболее стратегических оценочных компаний России — 2023/2024 (Экономические стратегии №3/2024)

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

ЦНЭС входит в TOP-3 оценочных компаний России (Эксперт РА, РАЭК-Аналитика)

Лауреат национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

107023, г. Москва,
ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 3
Бизнес-центр на Семеновской
(495) 258-37-33, 640-65-05

ФИЛИАЛЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОФИСЫ
г. Санкт-Петербург,
г. Нальчик, г. Краснодар,
г. Пермь, г. Новосибирск,
г. Калуга, г. Ростов-на-Дону
mail@ciep.ru www.ciep.ru

реклама



Telegram
T.ME /rgunews



ВКонтакте
VK.COM /rgu



Одноклассники
OK.RU /rgu

Берегите имущество, соблюдайте чистоту

A1 Как на практике может осуществляться дополнительный контроль за оценщиками со стороны СРО?

Илья Торосов: Контроль за деятельностью оценщиков является одной из основных функций СРО оценщиков.

Контроль осуществляется как в плановом режиме — плановые проверки не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год, так и в рамках внеплановых проверок — при поступлении жалобы на действия либо бездействие оценщика, либо при выявлении нарушений деятельности оценщика работниками СРО оценщиков.

Закон об оценочной деятельности дает право СРО оценщиков своими внутренними документами предусмотреть иные основания для проведения внеплановой проверки.

На практике СРО оценщиков осуществляет постоянный контроль, в том числе к наличию квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, отсутствию неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления. СРО контролирует наличие страхования ответственности оценщика, своевременность предоставления информации о подписанных ими отчетах. При выявлении нарушений СРО оценщиков формирует дело о применении мер дисциплинарного воздействия, которое рассматривается дисциплинарным комитетом СРО оценщиков.



Наличие компенсационного фонда — одно из требований включения некоммерческой организации в единый госреестр СРО оценщиков.



Илья Торосов: Мы проводим постоянный мониторинг рынка оценочных услуг.

Каким образом будет выплачиваться компенсация в случае некачественной услуги?

Илья Торосов: Для выплаты компенсации предусмотрен механизм имущественной ответственности исполнителей услуг по оценке — страхование ответственности оценочной компании, заключающей договор на проведение оценки, оценщика, подписывающего отчет об оценке, формирование компенсационного фонда СРО оценщиков, членом которой является оцен-

ОЦЕНИВАТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНЫ ОПЫТНЫЕ И ДОБРОСОВЕСТНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ

При этом размер компенсации устанавливает суд.

Как будет создаваться компенсационный фонд? В него будут привлекаться выплаты от оценочных компаний?

Илья Торосов: Компенсационный фонд СРО оценщиков формируется за счет взносов ее членов. Наличие компенсационного фонда является одним из требований включения некоммерческой организации в единый государственный реестр СРО оценщиков.

Минимальный размер компенсационного фонда рассчитывается как произведение количества членов СРО оценщиков и размера обязательного взноса в компенсационный фонд.

Оценочные компании не платят взносы в компенсацион-

ный фонд СРО оценщиков, так как не являются его членами.

Достаточно ли на рынке опытных оценщиков, соответствующих критериям, указанным в законопроекте?

Илья Торосов: Минэкономразвития России проводится постоянный мониторинг рынка оценочных услуг. Сейчас нет оснований для дефицита кадров в этой сфере.

Какие сейчас документы должны быть у добросовестных частнопрактикующих оценщиков, подтверждающие их квалификацию?

Илья Торосов: Для подтверждения квалификации и опыта работы частнопрактикующий оценщик должен представить копии исполненных договоров (или) актов приемки оказанных услуг, а также выписку из реестра

членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является, об отсутствии в течение установленного периода дисциплинарных взысканий и судебных решений.

Сколько оценочных компаний сегодня работает на российском рынке?

Илья Торосов: По данным Росреестра, по состоянию на конец второго квартала 2024 года число юридических лиц, соответствующих требованиям к оценочной компании, составляет более шести тысяч.

СТРУКТУРА РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ В РОССИИ, %

Источник: Данные консалтинговых компаний



Цифра

6 тысяч

юрлиц, занимающихся оценкой, работают сегодня в России

МНЕНИЕ/ Гармонизация оценочной деятельности с международной практикой должна выйти на новый уровень

Режим диалога

Борис Богоутдинов, к.э.н., управляющий партнер консалтинговой компании «25 Диалог»



Борис Богоутдинов: Наш портфель увеличивается проектами по оценке нематериальных активов.

Наш портфель увеличивается проектами по оценке нематериальных активов, чему способствовало импортозамещение, хотя основная доля все же приходится на классические сегменты — оценку недвижимости и бизнеса.

Острым остается вопрос кадрового голода, тенденция развития по которому продолжится в ближайшие годы. Поэтому мы активно развиваем автоматизацию процессов, которая уже сегодня позволяет экономить порядка 30 процентов времени. В следующие 10 лет это неминуемо изменит отрасль, и не только оценочную.

Другой важный вопрос, который сопровождает оценоч-

ное сообщество на протяжении 30 лет, — качественная сторона оценочного суждения, то есть, постоянное развитие методической базы. В терминах «перегрева», «переохлаждения» российской экономики в разное

время рыночная стоимость в ее отдельных аспектах не всегда отражает существующие реалии. Поэтому немаловажно уже сегодня развивать методологию определения других видов стоимости с их равной возможностью использования совместно с рыночной стоимостью, в том числе для сделок. Наша компания, например, совместно с партнерами прорабатывает вопросы применения равновесной стоимости в рамках оценки проблемных активов, рынок которых имеет определенную специфику в связи с наличием явных и неявных рисков, в отличие от традиционной оценки активов.

Продолжающаяся гармонизация оценочной деятельности совместно с международной практикой однозначно должна выходить на новый уровень. Однако нужна трезвая оценка

всех аспектов такой гармонизации, например, в рамках сотрудничества ЕАЭС при возможности работать на общем пространстве союза, где рынок России и ЕАЭС по объемам не сопоставимы с принципом (ВВП России по итогам 2023 года — 6,45 триллиона, а ВВП стран ЕАЭС — всего 2,4 триллиона долларов).

В таких условиях борьба с демпингом и работа по повышению качества услуг могут сделать шаг назад на десятилетие. Другое дело, если бы вопрос стоял в рамках подобной гармонизации с рынком БРИКС и обменом опытом и практикой с оценщиками Китая и Бразилии по тем же вопросам оценки проблемных активов, например, при строгом соблюдении законодательства стран, на территории которых расположен оцениваемый актив.

ТОЧКА ЗРЕНИЯ/ Оценщики предлагают изменить подходы к уточнению их квалификации

Профи или вечный студент?

Кирилл Кулаков, соучредитель ЦНЭС, президент СРО РАО



Кирилл Кулаков: Передача одного и того же экзамена не повышает качество оценочных услуг.

В 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» готовится несколько пакетов поправок. Их принятие изменит как текущую деятельность оценщиков и оценочных компаний, так и стратегию развития рынка оценочных услуг в России в целом.

Однако одной важной поправки, о которой много лет заявляет оценочное сообщество, мы пока не увидим. Речь идет о так называемой передаче оценщиками каждые три года квалификационного экзамена.

В 2024 году представители оценочного сообщества неоднократно выступили по данной проблеме на самом высоком уровне — 25 апреля 2024 года на совещании в Совете Федерации, а 22

мая 2024 года на круглом столе в МТПП. Оценщики предлагают внести следующие изменения: квалификационный экзамен следует сдавать один раз — для «входа в профессию»; отменить требование о его передаче каждые три года; при подтверждении непре-

рвности стажа в оценке и отсутствии серьезных дисциплинарных взысканий со стороны СРО требование о передаче квалификационного экзамена следует заменить на повышение квалификации раз в три года на базе вузов и программ, согласованных регулятором оценочной деятельности; предусмотреть дистанционный формат сдачи экзамена или его проведение в большинстве регионов на постоянной основе; ввести мораторий для отдельных категорий граждан — лиц с ограниченными возможностями, в декрете, участвующих в СВО и т.д.

Передача одного и того же экзамена не повышает качество оценочных услуг и не нужна конечным потребителям. Квалификация и компетентность исполнителя проверяются иными критериями. А с учетом того, что в большинстве сфер экономики государство занимает позиции ос-

новного регулятора, участника или акционера, то для него актуальным должно быть конкретизированное и частое отражение в нормативно-правовых актах всех уровней такого понятия, как обязательность проведения оценки, а также введение адекватных мер ответственности оценщика за ее результаты. Пока мы наблюдаем только последнее на фоне сокращения арела обязательной востребованности услуг по оценке.

Безусловно, это не должно быть единственным драйвером развития оценочной деятельности в России. Оценщики и сами должны развиваться — по качеству услуг и их актуальности для решения проблем потребителей. Но, чтобы эта эволюция не оставалась «вещью в себе», без господдержки отрасли, в том числе в виде вышеуказанного изменения законодательства, не обойтись.

ФИНАНСЫ/ Анализ ЦФА смещается от спекулятивной оценки к фундаментальному. Высокая «цифра»

Алена Узбекова

Объем выпущенных цифровых финансовых активов (ЦФА) в России может достичь 500 миллиардов рублей в ближайшие три года, прогнозируют эксперты.

«Идет переход от спекулятивной оценки к более фундаментальному анализу. Если раньше стоимость многих ЦФА определялась в основном ожиданиями инвесторов, то сейчас внимание уделяется реальной ценности и применимости», — отметил в разговоре с «РГ» Денис Реймер, профессор практики и академический руководитель программы «Цифровая трансформация бизнеса: лидерство в эпоху неопределенности» Высшей школы бизнеса НИУ ВШЭ.

Изменения в законодательстве оказывают влияние на стоимость и легальность использования ЦФА. Уязвимости в коде и хакерские атаки могут привести к потере стоимости актива

Появились новые типы ЦФА: привязанные к индексам фондового рынка, обеспеченные корзиной товаров, с привязкой к проектам в сфере ИИ. Возрастает роль регуляторной среды и соответствие нормативным требованиям становится важным фактором при определении стоимости ЦФА. Это актуально в свете недавних изменений в законодательстве, касающихся использования ЦФА во внешней торговле России. Появляются модели оценки, учитывающие специфику блокчейн-технологий и смарт-контрактов — анализируются скорость транзакций, масштабируемость сети, уровень децентрализации. Усиливается акцент на оценке интеллектуальной собственности.

«Оценка ЦФА требует глубокого понимания блокчейн-технологий и принципов работы смарт-контрактов. Она должна учитывать регулирование ЦФА в различных юрисдикциях с учетом возможности международных расчетов», — отмечает Денис Реймер. «Эмитент ЦФА не обязан предоставлять обеспечение под ЦФА, поэтому инвестору надо самостоятельно оценить риски или обратиться к специалисту по оценке. Важным фактором для оценки ликвидности ЦФА является достоверная информация о бизнесе эмитента», — рассказал «РГ» Петр Щербаченко, доцент Финансового университета при правительстве РФ.

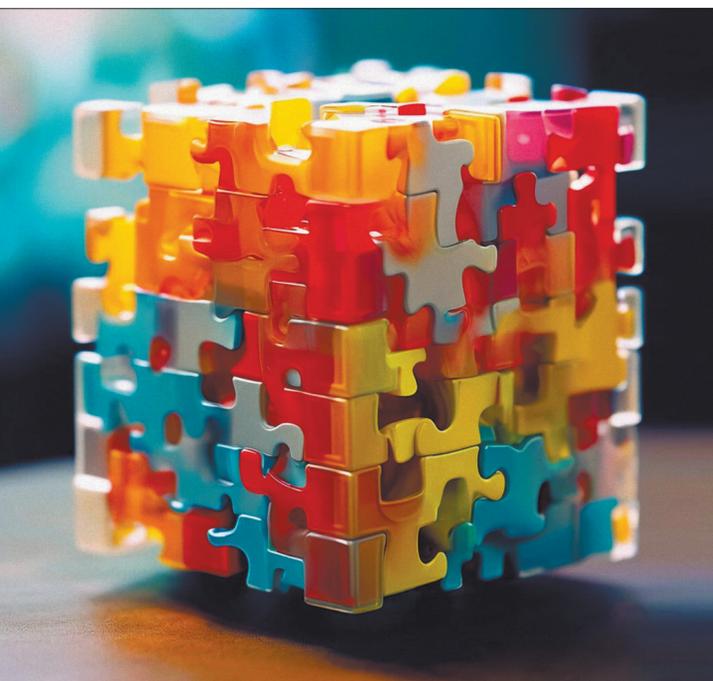
Методы оценки ЦФА зависят от их типа. Токены и криптовалюты делятся на высоко- и низколиквидные, отличающиеся волатильностью и отсутствием обеспечения, только доверием. Оценка стейблкоинов требует специфических методов, таких как дисконтирование дивидендов и уравнение обмена. В России только начинает формироваться рынок вторичных продаж ЦФА, а многие ЦФА могут иметь ограниченный рынок, что затрудняет их быструю продажу без потери в цене.

Сопровождение сделок 360

Оценка и комплексная экспертиза: финансовая, налоговая, юридическая, инженерная

альтхаус +7 (499) 678-22-98 | альтхаус.рф

Топовые позиции в рейтингах «Право-300», RAEX, Forbes, «Коммерсантъ».





Опыт / Группа «Альтхаус» разработала новую методику оценки реальных опционов

Выгодный контракт

Елена Шувалова, старший партнер консалтинговой группы «Альтхаус»,
Айдын Сулейманов, старший менеджер консалтинговой группы «Альтхаус»

В быстро изменяющейся рыночной конъюнктуре классические подходы к оценке активов не всегда удовлетворяют реальным запросам участников инвестиционного процесса. Профессиональные консультанты выполняют задачи, требующие одновременно творческого и научного подхода. Все большую популярность набирает страхование инвестиционных решений компаний посредством заключения реальных опционов — контрактов на заранее оговоренных условиях. Контракты дают право держателю ценной бумаги продать («опцион пут») или купить («опцион колл») базовый актив по заранее определенной цене или с известным порядком определения цены сделки («страйк»). При этом у продавца производного финансового инструмента возникает обязанность купить или продать актив, лежащий в основе договора. Опционы могут быть европейского типа либо в течение срока действия контракта по американскому типу. За обязанность по покупке или продаже базового актива продавцы опционов ожидают оплату, обозначаемую как «премия по опциону». Премия по опциону может быть определена оценщиком в рамках применения методики оценки опционов.

инструментов с датой экспирации в течение длительного периода, к примеру, 100 лет, дает неточные результаты.

В реальных опционах «страйк» может быть «плавающим» и носить не только не фиксированный характер, а принимать максимальное значение из значений, рассчитанных по нескольким правилам определения. В реальных сделках определение премии по опциону усложнено тем, что для возникновения доходов по опциону не является достаточным простое превышение цены базового актива над ценой «страйк» («коллопционы») или превышение цены «страйк» над ценой базового актива («пут-опционы»). На практике в опционных договорах дополнительно прописываются условия акцепта. Другими словами, доход по опциону формируется по двум условиям — возникновение потенциального дохода (цена базового актива или «страйк») и доплатой за исполнение условия акцепта офферты. При этом классические модели оценки не подразумевают учета условий с вероятностью возникновения или невозникновения возможности исполнения опциона, даже реализации опциона.

На практике каждый реальный опционный договор уникален и требует отдельной методологии. Команда «Альтхаус» разрабатывает новую уникальную методику оценки для каждого из опционных договоров. Рассмотрим реальный кейс, где «Альтхаус» разработал производную методологию оценки на основе логики биномиальной модели. Перед командой стоя-



Елена Шувалова: Консультанты выполняют задачи, требующие научного и творческого подходов.



Айдын Сулейманов: На практике каждый реальный опционный договор уникален.

Классические модели оценки опционов

Для оценки европейских опционов могут быть применены такие методики, как модель Блэка—Шоулза и биномиальная модель. Для оценки американских опционов применяется модель Монте—Карло. Модель Блэка—Шоулза построена на предположениях о том, что стоимость базового актива подчиняется случайному блужданию по логнормальному распределению, рынок лишен арбитражных возможностей, нет комиссий и налогов, безрисковая ставка постоянна.

Метод биномиальных деревьев основан на предположении о том, что цена базового актива может двигаться вверх или вниз на определенный процент за каждый период времени, заданный шагом.

Метод Монте—Карло основывается на проведении большого количества экспериментов, которые имитируют события в рамках заданной вероятности.

Проблемы при оценке реальных опционов

Опыт «Альтхаус» указывает на неполноту теоретической базы в оценке реальных опционов. Базовым активом в реальных опционах чаще выступают не торгуемые ценные бумаги, а доли или пакеты акций непубличных, часто — вновь создаваемых компаний. Отсутствие ретроспективной информации по торгам по базовому активу изначально не позволяет определить корректные входные, необходимые для применения классических методов оценки.

Отсутствие ретроспективной информации обосновывает большую вариативность движения цены базового актива в течение времени. В реальных сделках стороны в качестве страховки часто заключают опционы американского типа, оценка которых в рамках классических методов оценки опционов может быть реализована в модели Монте—Карло. Применение такой модели для оценки

ла задача по оценке реального сложно структурированного опциона на 100 лет, который может быть исполнен при наступлении любого из более чем 10 событий. «Страйк» также определялся как наибольшее из значений, рассчитанных по нескольким правилам его определения. Оценщики расширили модель до нескольких сценариев и расматривали каждый индивидуально, модель оценки приобрела древовидную форму, где каждая ветвь дерева — приведенная стоимость доходов покупателя опциона от его реализации по факту наступления каждого из событий.

Затем искомая премия по опциону определялась как сумма произведенных дисконтированных доходов по каждой ветке дерева с учетом наступления событий, определяющих ветки. Поскольку каждое из событий уникально, команда опиралась на методы статистического анализа для расчета вероятностей наступления каждого из событий и в части ожидаемых сроков исполнения. В кейсе одно из возможных событий, которое может привести к исполнению опциона, носит долгорочный характер и может произойти в течение срока действия опциона (100 лет). Для определения премии по событию построили функцию, где «страйк» прогнозировался по трем правилам определения, зафиксированным в условиях опциона, и цена базового актива росла по трем другим сценариям, рассчитанным на основе методов статистического анализа.

«Страйк» по трем правилам и цена базового актива по трем сценариям были спрогнозированы еще и на судебную экспертизу. Вероятность вызвать эти средства в случае выигрыша с публичной стороны не очень высока, только если кадастровая стоимость упадет более чем на 30 процентов. В комиссию балансирован-

«Чтобы стать востребованным специалистом в области оценки недвижимости в России, нужно пройти профильное обучение в вузе, а затем проработать три года в качестве помощника (стажера), — рассказывает риелтор Михаил Перельман. — После этого нужно сдать госэкзамены и вступить в саморегулируемую организацию (СРО). Кроме того, с 1 июля 2017 года оценщики раз в три года должны сдавать квалификационный экзамен, чтобы оставаться в реестре оценщиков. «Уже более 20 лет ряд ведущих вузов России готовит профессионалов в сфере оценки недвижимости, — отмечает президент СРО «Региональная ассоциация оценщиков» Кирилл Кулаков. — Оценщику нужно иметь профильное высшее образование или пройти профессиональную переподготовку (свыше 250 часов по одному из направлений оценки или около 800 часов по оценке бизнеса, включающей в себя все виды оценки)».

Кроме того, для оценщика важен ряд личных качеств, так называемые «софт-скиллс». «Профессиональный оценщик должен обладать знаниями в сфере недвижимости, быть организованным и коммуникабельным, уметь работать с большими объемами информации, — считает риелтор Михаил Перельман. — Важно, чтобы он был внимателен к деталям, умеет находить и проверять информацию, понимать законы и нормативно-правовые акты».

«Оценщик недвижимости — профессия, сочетающая в себе навыки и знания направлений: строительство, юриспруденция и, конечно, финансы и экономика, — отмечает Кирилл Кулаков. — Без технических знаний невозможно правильно идентифицировать объект, описать его конструктивные элементы и инженерные коммуникации, рассчитать физический износ. Без юридических знаний высока вероятность ошибки с правами и об-

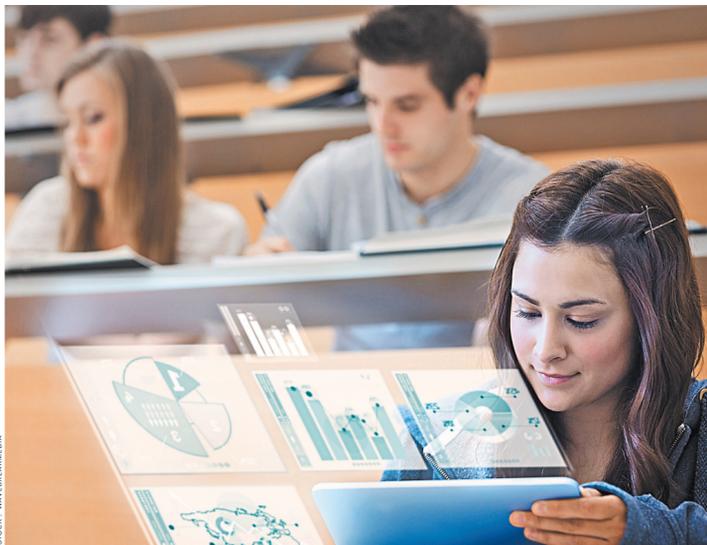


ФОТО: ИВАНОВА/ТАСС

Чтобы стать востребованным специалистом по оценке, нужно обучиться в профильном вузе.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК ДОЛЖЕН ОБЛАДАТЬ ЗНАНИЯМИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, УМЕТЬ РАБОТАТЬ С БОЛЬШИМИ ОБЪЕМАМИ ИНФОРМАЦИИ

ремениями на объект, а без экономики не сделать правильного расчета стоимостного эквивалента.

В оценке недвижимости приходят по-разному. Кто-то выбирает ее сразу после шко-

лы, но чаще оценщиками недвижимости становятся, поработав сначала, скажем, риелтором или имея какую-либо другую профессию в сфере недвижимости. «Конечно, в профессию приходят и классические

выпускники вузов профильных направлений подготовки, но чаще это уже сложившиеся профессионалы — риелторы, инженеры-строители, сметчики, кадастровые инженеры, которые хотят расширить сферу деятельности, а также сотрудники специализированных подразделений крупных компаний и банков, курирующие вопросы управления имуществом, залоговые операции, в том числе ипотеку», — поясняет Кирилл Кулаков. ●

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Выбирая оценщика, стоит изучить его репутацию: почитать отзывы в интернете, проконсультироваться с агентом по недвижимости, а еще с теми, кто уже обращался к оценщикам, советует эксперт по недвижимости Феликс Песков. Стоит поговорить с потенциальным оценщиком, задать вопросы о его методологии, опыте. Также эксперты говорят о том, что важно членство в СРО оценщиков, которое подразумевает наличие профильного образования, квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости», страховки.

«Помимо этого профессионал должен обладать многолетним стажем, подтвержденным солидным реестром выполненных отчетов, отсутствием жалоб со стороны потребителей, — говорит Кирилл Кулаков. — Данная информация содержится на сайте СРО, членом которой является оценщик. Также дополнительным подтверждением высокого уровня оценщика могут послужить различные аккредитации и рейтинги компаний, в которой он трудоустроен, рекомендательные письма или устные рекомендации клиентов».

Кадастр и подсчет

АКЦЕНТ СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ПОМОГАЕТ ЭКОНОМИТЬ РЕСУРСЫ БИЗНЕСУ

По статистике, комиссия выносит положительное решение в 30–50 процентах случаев, но 2 сентября был побит своеобразный рекорд: из 14 заявленных объектов подешевели 11 — на 123 миллиона рублей. А вот рекорд по сумме установили 19 августа: у 16 объектов стоимость в совокупности опустилась на 1,2 миллиарда рублей.

«Мы видим уменьшение общего количества обращений. Если в 2023 году было рассмотрено 590 заявлений, в нынешнем за 8 месяцев — только 231. Но процесс переоценки циклический, поэтому видим высокую полезность и востребованность института, — говорит Александр Породнов, первый вице-президент СОСПП. — Высокие налоги на имущество сокращают оборотные средства компании, которые можно использовать для инвестиций или модернизации оборудования. Снижение кадастровой стоимости позволяет освободить дополнительные ресурсы на развитие бизнеса».

По словам уполномоченного по защите прав предпринимателей в Свердловской области Еле-

ны Артюх, преимущества оспаривания кадастровой стоимости в комиссии по сравнению с судебным процессом очевидны. Во-первых, сюда можно прийти неограниченное число раз по одному и тому же объекту, скорректировав отчет о рыночной оценке. Во-вторых, важны сроки: комиссия рассматривает заявление в течение месяца, тогда как судебная тяжба может растянуться на полгода и более. К тому же практически в 9 случаях из 10 правообладателю придется потратить кроме рыночной оценки имущества еще и на судебную экспертизу. Вероятность вызвать эти средства в случае выигрыша с публичной стороны не очень высока, только если кадастровая стоимость упадет более чем на 30 процентов.

В итоге президент сдвинул сроки на конец 2025 года. Рады ли этому налогоплательщики, ведь теряется часть прогнозируемых поступлений? «Мы должны исходить из того, что закон обеспечил собственнику досудебный механизм реализации права на установление экономической обоснованной кадастровой стоимости не выше рыночной. Возможность оспорить ее в комиссии — важная мера поддержки, а стабильность налоговой базы нужно обеспечивать за счет повышения качества и полноты исходных сведений по объектам и, как следствие, качества кадастровой оценки», — подчеркивает Елена Артюх. ●

Перспектива

Кадастровую оценку можно будет оспорить в госсудах
В 2026 году региональные комиссии прекратят свою работу, оспорить кадастровую оценку можно будет только в государственных центрах, что порождает у собственников некоторые сомнения в беспристрастности результата. Получается, одна и та же структура и выполняет расчеты, и исправляет данные. Правда, обещано, что пересматривать отчеты по отдельным объектам будут не те специалисты, которые занимаются массовой оценкой.

- ✓ Финансовый консалтинг и оценка активов и бизнеса
- ✓ Строительно-техническая экспертиза
- ✓ Судебная экспертиза (10 направлений)
- ✓ Инженерная экспертиза
- ✓ Экспертиза на наличие преднамеренного банкротства

Международная квалификация консультантов — TEGoVA.
Высокие позиции в RAEX, Unipravex, APB.

Тел.: +7(495)139-63-35 / +7(495)139-63-55

Код от квартиры

А1 Помимо установления рыночной стоимости, к оценке недвижимости можно отнести и получение определенного рейтингового статуса, отмечает Светлана Бардина. Она напоминает, что правительство России для поддержки девелоперов, реализующих экологичные проекты, в 2023 году внедрило добровольный «зеленый» ГОСТ. Среди условий получения сертификата — класс энергоэффективности проекта не ниже А, благоустроенная территория и инклюзивная инфраструктура для людей с ограниченными возможностями. «Естественно, искусственный интеллект способен упростить все разновидности оценочных процедур в строительной отрасли, ведь он обладает способностью быстро обрабатывать огромные массивы данных и при этом характеризуется беспристрастностью», — подчеркнула эксперт.

Еще одна задача, которую могут поручить ИИ, — прогнозирование цен на недвижимость. ИИ способен анализировать большие объемы исторических данных о ценах, выявлять закономерности и предсказывать изменение стоимости недвижимости в будущем. Кроме того, он может учитывать множество внешних факторов, влияющих на цену (инфраструктура, транспортная доступность, экология, безопасность района, социальные тренды), а также макроэкономические показатели — экономическую ситуацию, уровень инфляции, процентные ставки по ипотеке и др. Все это позволяет делать более точные прогнозы.

Искусственному интеллекту могут поручить прогнозирование цен на недвижимость

«Анализируя исторические данные, текущие тренды и множество других факторов, алгоритмы ИИ способны с высокой точностью предсказывать изменение стоимости объектов в будущем. Это позволяет инвесторам и застройщикам принимать более обоснованные решения и максимизировать прибыль. Например, ИИ может выявить перспективные районы для строительства, где ожидается рост цен на недвижимость в ближайшие годы», — отмечает Ольга Гусева.

Инвесторы же, по словам эксперта, могут использовать прогнозы ИИ для определения наиболее привлекательных объектов для вложений, что позволит им получить максимальную отдачу от своих инвестиций. Помимо этого, ИИ способен прогнозировать спрос на различные типы недвижимости в разных районах. Эта информация незаменима для планирования строительства и развития городской инфраструктуры.

Вместе с тем нужно отметить, что, заметив шаг вперед в решении типовых задач, технологии ИИ все равно требуют участия человека при нестандартных случаях. По словам Алексея Попова, к таким относятся работа с уникальными объектами, оценка недвижимости со сложной юридической историей. В таких случаях алгоритмы полезны как помощник в руках опытного специалиста, но не могут на 100 процентов его заменить.

В любом случае тренд на использование ИИ на рынке недвижимости становится все более явным. «Чаще всего ИИ используют компании, у которых есть доступ к большому количеству данных. Именно они — залог построения качественных моделей нейросетей. Например, для рынка недвижимости это Росреестр и банки с данными о сделках по покупке и продаже квартир, агрегаторы объявлений типа «Авито» и Циан. Эти компании используют ИИ для оценки стоимости недвижимости», — отметил Рамиль Кулеев.

Растет и разнообразие задач, которые может решать ИИ. Например, сервис Predict помогает застройщикам проектировать жилые комплексы и повышать продажи. ИИ здесь рассчитывает оптимальную квартирографию новостройки — количество квартир и комнат, а также площадь и рекомендуемую стоимость квадратного метра. Это позволяет девелоперам реализовать проект с максимальной экономической эффективностью.

Другой пример — системы для динамического ценообразования. С помощью ИИ они анализируют ситуацию, дают рекомендации по ценообразованию и могут автоматически менять стоимость недвижимости на сайте застройщика. ●

Ценные наблюдения

А1 **Евгений Спиридонов.** Конечно. Группа SRG входит в топ-3 отечественных компаний в сфере охраны и безопасности труда. Благодаря развитию культуры безопасности на предприятиях решаются такие задачи, как минимизация производственных травм, опасных ситуаций, улучшение условий труда, увеличивается фонд рабочего времени, растет производительность сотрудников, снижаются операционные затраты.

Считаем, что тему диджитализации процессов охраны и безопасности труда важно рассматривать в контексте общей цифровой трансформации бизнеса с интеграцией в производственную деятельность и управление персоналом. Созданная нами информационно-аналитическая платформа ORIS построена по принципу ERP-систем. В основе разработки лежит так называемая «модель социальной устойчивости бизнеса», которая подразумевает не только возможность обучить сотрудника, ознакомить и уведомить, затрачивая минимальные ресурсы, но и помочь ему управлять здоровьем, знаниями, навыками, оказывая влияние на удовлетворенность, профессиональное долголетие, вовлеченность и производительность. Платформа позволяет интегрировать задачи охраны и безопасности труда в глобальные механизмы управления всей компанией, увязывая их не только с процессами HR, кадров и производства, но и с организационной структурой предприятия.

Помимо сосредоточенности на цифровизации, какие еще изменения произошли в стратегии развития группы за последние несколько лет?

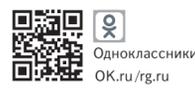
Евгений Спиридонов: Мы активно развиваем направление Инжиниринг, у нас большие планы в проектировании и строительстве. В перспективе — создание большого проектного бюро. Мы накопили большой опыт в анализе, планировании и проектировании объектов, в сопровождении строительства от получения всей документации до осуществления строительного контроля на площадке и ввода объекта в эксплуатацию. Теперь хотелось бы заниматься собственными инвест-проектами.

Недавно группой был создан Фонд детского развития «Алтай»...

Евгений Спиридонов: Идея фонда возникла из стремления поддержать школьников Алтайского края, которые, как и я когда-то, мечтают преуспеть в изучении точных наук. Под патронажем Фонда проводится ежегодный турнир по физике, математике и аналитике «Золотые умы Алтай». За время существования турнира участие в нем приняли более тысячи старшеклассников. В обзорной перспективе мы намерены вывести это мероприятие на федеральный уровень. Уже сделаны первые шаги: в этом году к участию в турнире подключаются команды Республики Алтай, приглашены школьники из Чувашии. Помощь увлеченным талантливым детям нам видится отличной инвестицией в будущее. ●

СПРАВКА «РГ»

«Альтхаус» — консалтинговая компания, объединяющая более 200 профессионалов в разных областях: финансы и инвестиции, налоговое и юридическое консультирование, оценка, инжиниринг, аудиторские функции. Компания работает с государственными и частными компаниями и корпорациями, инвестиционными фондами и частными клиентами. «Альтхаус» сопровождает сделки и помогает делать инвестиционно эффективными, сохраняя лидирующие позиции на российском рынке согласно авторитетным рейтингам.



АНАЛИТИКА / Суммарный доход участников рэнкинга возрос по итогам 2023 года на 16 процентов

Вопросы о ценном

Вартан Ханферян

Юбилейный, двадцатый по счету выпуск рэнкингов ведущих российских оценочных компаний от агентства RAEX («РАЭК-Аналитика») по итогам 2023 года выявил существенный рост этого рынка.

Суммарные доходы участников нынешнего выпуска рэнкингов оценочных компаний возросли по итогам 2023 года на 16 процентов, вдвое превысив инфляцию (7,4 процента, Росстат) — до рекордных 13,6 миллиардов рублей. Для рынка оценки это очень заметное достижение, ведь в последние годы он демонстрировал очень слабую, временами даже отрицательную (если учитывать поправку на инфляцию) динамику: в 2022 году доходы его участников росли на 9,3 процента (инфляция 11,9 процента), в 2021 году — на 9,4 процента (инфляция 8,4 процента), а в 2020 году — на 3,5 процента (инфляция 4,9 процента).

Из 113 участников нынешнего списка крупнейших по выручке лишь 21 компания показала снижение доходов, и у 13 из них это снижение не превысило 15 процентов (см. таблицу на сайте www.raex-rg.com). Судя по опросу, проведенному RAEX, итоги следующего рейтинга также будут оптимистичными: по данным 74 компаний, предоставивших информацию о доходах за первую половину 2024 года, их суммарная выручка в сравнении с аналогичным периодом 2023-го увеличилась на 11 процентов.

Среди причин роста участники рэнкинга отмечают востребованность услуг не только в рамках инфраструктурных проектов, изменений в экономике и импортозамещения, но и в рамках продажи иностранных бизнесов. «Роль оценщиков в этом процессе весьма важна — определить рыночную стоимость объектов, подлежащих национализации, подготовить соответствующие отчеты об оценке для целей их предоставления в Правительственную комиссию. В 2022–2023 годах это направление оценочной деятельности стало одним из основных, достигая в ряде месяцев 30–40 процентов от общего объема заказов на оценку. Мы реализовали несколько десятков соответствующих проектов с применением нетривиальных методов для отраслевых, узкоспециализированных компаний или сложно структурированных холдингов», — рассказывает Кирилл Кулаков, соучредитель ЦНЭС и президент СРО РАО.

«В 2023 году было много сделок с резидентами недружественных стран, для их проведения нужно получить разрешение от Правительственной комиссии по контролю за иностранными инвестициями. Был также ряд проектов по оценке справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств объекта сделки в соответствии с МСФО», — дополняет Елена Шувалова, старший партнер «Альхаус».

Об этих тенденциях свидетельствуют и показатели участников рэнкинга: на оценку в целях купли и продажи активов, сделок M&A они заработали как минимум 3,9 миллиарда руб-

по оценке товарных знаков, программного обеспечения, полезных моделей и иных инновационных разработок. На фоне новых попыток создать с нуля ИТ-инфраструктуру на рынке появляется много игроков в разных проектах», — уточняет Борис Богоутдинов, управляющий партнер консалтинговой компании «2Б Диалог».

Увеличиваются заказы по оценке оборудования и транспортных средств: в 2023 году объем выручки в этом направлении у участников рэнкинга составил 626,4 миллиона рублей, а рост — 24 процента.

«Заметно подрос интерес к оценке имущества, находяще-

Недвижимость движется

Традиционно значительная доля выручки участников рэнкинга (34 процента) приходится на оценку недвижимого имущества. Это направление услуг принесло оценщикам в 2023 году 3,7 миллиарда рублей, увеличившись, по сопоставимым данным, на 14 процентов.

Среди причин роста этого сегмента участники отмечают программы комплексного развития территорий (КРТ) и изъятия для государственных нужд — за этими терминами обычно скрывается преобразование промзон в крупные города. «Появилось много работы в ходе реализации программ КРТ в Москве и регионах. Наши консультанты помогают просчитать целесообразность вхождения в проект, а также осуществляют юридическое сопровождение изъятия имущества, попавшего в границы данных территорий», — говорит Федор Спиридонов, управляющий партнер группы SRG.

Спрос на оценку недвижимости связан также и оспариванием заказчиками результатов государственной кадастровой оценки (ГКО). «В 2023 году во всех субъектах РФ проведено на ГКО объектов капитального строительства, поэтому в течение кадастрового цикла независимая оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости не потеряет своей актуальности», — поясняет Кирилл Кулаков.

Единственным направлением, где доходы оценщиков в 2023 году ушли в минус, стала оценка инвестиционных проектов: здесь выручка участников рэнкинга уменьшилась на 8 процентов и составила 430,3 миллиона рублей. «

АКЦЕНТ СРЕДИ ПРИЧИН РОСТА РЫНКА — ВОСТРЕБОВАННОСТЬ УСЛУГ ОЦЕНКИ ПРИ ПРОДАЖЕ ИНОСТРАННЫХ БИЗНЕСОВ

лей (расчет долей выручки по целям оценки производился исходя из ее суммарного объема в 10,831 миллиарда рублей на основе предоставленных данных). Еще как минимум 1,7 миллиарда рублей пришлось на оценку в рамках сделок по реструктуризации и организации бизнесов, а также 1,4 миллиарда рублей в целях кредитования и привлечения финансирования.

Померились интеллектами
Что касается основных направлений оценки, то в 2023 году спрос на них увеличился почти во всех секторах. Суммарный доход участников рэнкинга от оценки бизнеса и ценных бумаг увеличился в 2023 году, по сопоставимым данным, на 35 процентов и достиг 4,6 миллиарда рублей (42 процента от всей выручки по рэнкингу). В схожем темпе росла и выручка от оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов — она достигла 604,8 миллиона рублей (плюс 33 процента за год).

Драйвером роста для оценки рыночной стоимости бизнесов и акций стало привлечение средств через рынок ценных бумаг. Лидеры рэнкинга отмечают, что за такого рода услугами обращаются как развивающиеся компании, выходящие на IPO, так и отраслевые мэйджоры, ранее привлекавшие капитал за рубежом.

Другой фактор спроса на услуги — это импортозамещение и цифровизация, стимулирующие востребованность оценки решений и интеллектуальных прав. «У заказчиков возникают вопросы

господ иностранной юрисдикцией дочерних организаций. Ответственные компании приобретают оборудование для перевода в российскую юрисдикцию и для снижения рисков потери активов. Другая тенденция — оценка при сделках с оборудованием, находившимся в лизинге», — уточняет Давид Тонаканян, директор практики строительного консалтинга OKS Labs (by Okkam).

На оценке в целях МСФО и переоценки основных средств / фондов в 2023 году участники рэнкинга заработали 488,5 миллиона рублей, что на 16 процентов больше, чем годом ранее.

Мнение

Анатолий Карташев,
Директор практики корпоративных финансов OKS Labs (by Okkam) — ООО «ОКС ЛАБС»

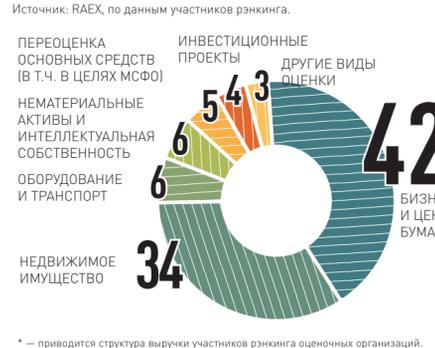
2024 г. характеризуется уменьшением количества проектов по оценке для Правительственной комиссии, при этом параллельный процесс экономики высоких ставок сопровождается ростом портфеля плохих долгов в банках, корпоративных дефолтов, а значит, возросшим спросом на оценку плохих долгов и перераспределением активов через сделки цессии.

Рынок также характеризуется тесными коллаборациями оценочных компаний с отраслевыми экспертами (в строительстве, технических аспектах производства, юридических вопросах и т.д.), что ведет к обмену опытом и росту компетенций.

Новый тренд 2024 года — оценка в рамках подготовки к IPO, среднего размера компании видят потенциал и развитие в связи с уходом иностранных конкурентов, а также скоплением большого объема денежной массы внутри страны.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА (ДОЛЯ, %) * Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга.



* — приводится структура выручки участников рэнкинга оценочных организаций.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО ЦЕЛЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2023 ГОД (ДОЛЯ, %) * Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга



* Структура выручки участников рэнкинга (10,8 млрд рублей), предоставивших сведения по оценочным направлениям.

КРУПНЕЙШИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

№	Оценочная организация	Выручка от оценочной деятельности за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»	122 588
2	«КонТраст»	116 251
3	«Многопрофильный деловой центр»	52 346
4	«Аудит-безопасность»	46 279
5	«Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	30 887
6	«Консалтинговая компания «Платинум»	26 080
7	«Компания «Оценочный стандарт»	17 219
8	«НКФ»	11 859
9	«Оценка.Консалтинг.Аудит.»	11 424
10	«Перспектива»	9 771

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга.

ОЦЕНКА НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Единый Центр Оценки и Экспертизы» (ЕЦОЭ)	51 020
2	«Альхаус Консалтинг»	50 547
3	«Паночи»	49 137
4	«Эверест Консалтинг»	47 095
5	«АБН-Консалт»	42 169
6	«Городской центр оценки и консалтинга»	33 675
7	«Центр независимой экспертизы собственности»	27 410
8	«Форпост Солюшнс»	20 809
9	«ЛАИР»	20 548
10	«ФТТ Групп»	19 148

Источники: RAEX, по данным участников рэнкинга.

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

№	Оценочная организация	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Комонвелс»	221 254
2	«Центр корпоративных решений»	30 120
3	«Терра Докс Инвест»	22 600
4	«Корпоративная группа «Высшие Стандарты Качества»	15 258
5	«АК Консалтинг Групп»	15 107
6	«ФТТ Групп»	14 274
7	«КОНТИ»	12 197
8	«Инвест Проект»	8 918
9	«Форпост Солюшнс»	8 800
10	«АБН-Консалт»	7 462

Источники: RAEX, по данным участников рэнкинга.

КРУПНЕЙШИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА (Г. МОСКВА)

№	Оценочная организация	Выручка от оценочной деятельности за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Б1-Консалт»	1 420 436
2	«КЭПТ»	1 014 718
3	«Технологии Доверия – Консалтинг»	729 687
4	«ФБК Консалтинг»	477 150
5	«ЭсАрджи-Консалтинг»	423 434
6	Юникон	366 093
7	«Евроэксперт»	350 934
8	«Паночи Консалтинг»	345 066
9	«Комонвелс»	337 238
10	«ОКС ЛАБС»	327 507
11	«НЭО Центр»	320 455
12	«Эверест Консалтинг»	274 294
13	«Альхаус Консалтинг»	260 357
14	«Центр независимой экспертизы собственности»	249 826
15	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	248 591
16	«Стремление»	183 204
17	«Финансовые и бухгалтерские консультанты»	170 642
18	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	162 526
19	«АБН-Консалт»	159 276
20	«Атлант Оценка»	148 205

* Представлены первые 20 компаний; полная версия рэнкинга доступна на сайте www.raex-rg.com.

Источники: RAEX, по данным участников рэнкинга.

ОЦЕНОЧНЫЕ ГРУППЫ: ОЦЕНКА ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

№	Группа компаний	Выручка по направлению за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Центр независимой экспертизы собственности»	48 868
2	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	45 793
3	«Атлант Оценка»	34 030
4	«НКЦ «Эталон»	27 770
5	«Паночи»	20 265
6	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ	15 114
7	«Аудит-безопасность»	12 288
8	«Консалтинговая группа «Платинум»	11 670
9	«Русская Служба Оценки»	11 614
10	«Группа компаний «МЕТРИКС»	11 447

Источники: RAEX, по данным участников рэнкинга.

РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА

Место по итогам 2023 года	Оценочная организация	Местоположение центрального офиса	Коэффициент рейтинга-функционала
1	«Евроэксперт»	Москва	0,8284
2	«Центр оценки «Аверс»	Санкт-Петербург	0,7834
3	«ЛАИР»	Санкт-Петербург	0,7761
4	«Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	0,6521
5	«ЭсАрджи-Консалтинг»	Москва	0,6476
6	«Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка»	Москва	0,6421
7	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	Санкт-Петербург	0,6258
8	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	0,6162
9	«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	Москва	0,4281
10	«Эверест Консалтинг»	Москва	0,5056
11	«Инвест Проект»	Москва	0,5027
12	«Центр Оценки собственности»	Москва	0,4883
13	«НЭО Центр»	Москва	0,4696
14	«Стремление»	Москва	0,4601
15	«Паночи Консалтинг»	Москва	0,4281
16	«Русская Служба Оценки»	Москва	0,4182
17	НКЦ «Эталон»	Москва	0,4167
18	«АЛТХАУС Консалтинг»	Москва	0,4099
19	«ОКС ЛАБС»	Москва	0,398
20	«Русаудит»	Москва	0,3938
21	«Институт проблем предпринимательства»	Санкт-Петербург	0,2749
22	«Консалтинговая компания «2Б Диалог»	Москва	0,3732
23	«АБН-Консалт»	Москва	0,3631
24	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	Санкт-Петербург	0,3623
25	«Комонвелс»	Москва	0,3529
26	«МТ Консалт»	Москва	0,3514
27	«Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	0,3413
28	«Управляющая компания «Магистр»	Санкт-Петербург	0,3365
29	«Оценочная компания «Юрдис»	Москва	0,3307
30	«Аудит-безопасность»	Уфа	0,3279
31	«Финансовые и бухгалтерские консультанты»	Москва	0,3219
32	«АВЕРТА ГРУПП»	Москва	0,32
33	«Городской центр оценки и консалтинга»	Москва	0,3071
34	«ФБК Консалтинг»	Москва	0,3057
35	«Союзэкспертиза» ТПП РФ	Москва	0,2934
36	«Единый Центр Оценки и Экспертизы» (ЕЦОЭ)	Москва	0,2929
37	«ФЭО»	Москва	0,2871
38	«КонТраст»	Казань	0,2868
39	«Атлант Оценка»	Москва	0,2777
40	«БС-оценка»	Москва	0,2638
41	«Ровер ГРУПП»	Москва	0,2678
42	«Сильвер Бридж Консалт» (СБК)	Санкт-Петербург	0,2661
43	«Прайс»	Нефтеюганск	0,2634
44	«Профессиональный центр оценки и экспертизы»	Москва	0,2605
45	«Гемма Интернейшнл»	Санкт-Петербург	0,2598
46	«Московская служба экспертизы и оценки»	Москва	0,2543
47	«ФТТ Групп»	Москва	0,2405
48	«Центр развития инвестиций»	Владивосток	0,2381
49	«Городской центр оценки»	Санкт-Петербург	0,2368
50	«Элит-Оценка»	Ростов-на-Дону	0,2358
51	«Финансовый деловой центр»	Санкт-Петербург	0,2334
52	«ОЭФ ГРУПП»	Москва	0,2321
53	«ОК-ИНВЕСТ»	Москва	0,2321
54	«Петербургская оценочная компания»	Санкт-Петербург	0,2302
55	«Многопрофильный деловой центр»	Ульяновск	0,2251
56	«Центрэксперт»	Москва	0,2251
57	«АК Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций»	Москва	0,2245
58	«Агентство «Руспромоценка»	Москва	0,2241
59	«Консалтинговая группа «Высшие Стандарты Качества»	Москва	0,2236
60	«АЙБ Консалт»	Москва	0,2226
61	«Ассоциация АЛЮ»	Томь	0,2176
62	«Свицс Аппрайзал Раша энд СиАйЭс»	Москва	0,2175
63	«Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	Казань	0,2159
64	«Добросвет»	Москва	0,2081
65	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	0,2079
66	«Оценочная компания «Априори»	Екатеринбург	0,2021
67	«Форпост Солюшнс»	Москва	0,2
68	«Оценочная фирма «Спектр»	Волгоград	0,1972
69	«Российский Центр Оценки и Экспертизы»	Москва	0,1967
70	«Вэлью АРКА консалтинг»	Санкт-Петербург	0,1945
71	«Актив-Инвест»	Краснодар	0,1915
72	«АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	Москва	0,1907
73	«Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБИКС)	Москва	0,1906
74	«Компания «Оценочный стандарт»	Нижний Новгород	0,1888
75	«Терра Докс Инвест»	Ростов-на-Дону	0,1877
76	«Консалтинговый центр «Финаудит»	Москва	0,1866
77	«Региональное управление оценки»	Санкт-Петербург	0,1844
78	«Аудиторская группа 2К»	Москва	0,1840
79	«Городское бюро оценки»	Москва	0,1833
80	«Экспертное бюро оценки и консалтинга»	Ростов-на-Дону	0,1822
81	«Атлантик»	Москва	0,1817
82	«Южная оценочная компания «Эксперт»	Краснодар	0,18
83	«Сарона Групп»	Челябинск	0,1795
84	«Техническая экспертиза и оценка» (ТЭО)	Челябинск	0,1723
85	«Русоценка»	Москва	0,1679
86	«Финансы-Оценка-Консалтинг»	Москва	0,166
87	«Консалтинговая компания Карцева»	Москва	0,164
88	«Норматив»	Москва	0,1606
89	«Эксперт-Оценка»	Москва	0,1596
90	МЦЭО «Гринэкспертиза»	Москва	0,1589
91	«НКФ»	Москва	0,1586
92	«Новосибирская оценочная компания»	Новосибирск	0,1565
93	«Оценка.Консалтинг.Аудит.»	Ижевск	0,1524
94	«Центр корпоративных решений»	Москва	0,1522
95	«Национальное экспертное бюро»	Москва	0,1422
96	«Эксперт-Партнер»	Москва	0,1412
97	«Новая Оценочная Компания»	Санкт-Петербург	0,1391
98	«Консалтинговая компания «Платинум»	Уфа	0,1371
99	«Вэлью Консалтинг»	Москва	0,1277
100	«Корпорация оценщиков 888»	Ростов-на-Дону	0,1196

Каждый участник рэнкинга представлен одним юридическим лицом. Полная версия таблицы, включая критерии, по которым производится расчет коэффициента рейтинга-функционала, будет доступна на сайте рейтингового агентства RAEX (www.raex-rg.com).

Источники: RAEX, по данным участников рэнкинга.

КРУПНЕЙШИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА (Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)

№	Оценочная организация	Выручка от оценочной деятельности за 2023 год (тыс. рублей)
1	«Центр оценки «Аверс»	331 114
2	«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	221 500
3	«ЛАИР»	219 136
4	«Центр оценки «Петербургская недвижимость»	169 403
5	РУКОН АФК (АФК-Аудит)	161 802
6	«Институт проблем предпринимательства»	157 682
7	«Авангард Оценочная компания»	63 764
8	«Петербургская оценочная компания»	51 834
9	«Управляющая компания «Магистр»	38 626
10	«Городской центр оценки»	38 030
11	«Сильвер Бридж Консалт» (СБК)	30 710
12	«Вэлью АРКА консалтинг»	25 190
13	«Гемма Интернейшнл»	19 380
14		