

# РЫНОК ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ»

30 сентября 2025 вторник № 220 (9759)

**ПРЯМАЯ РЕЧЬ** / Новые законы и технологии существенно меняют правила игры

**Цена важна всегда**

Андрей Кутузов

В условиях нестабильной экономики роль профессиональной оценки возрастает: без точного определения стоимости невозможна проведение сделки, защищать интересы в суде или расчленить капитализацию компаний. О том, какие задачи решает независимая оценка, как меняются требования к рынку и где уже применяются новые технологии, в интервью рассказывают Кирилл Кулаков, соучредитель ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС), президент СРО РАО.

По вашему опыту, почему спрос на услуги оценки сохраняет устойчивость?

**КИРИЛЛ КУЛАКОВ:** Профессиональное и независимое определение стоимости эквивалента имущества и бизнеса в любой экономической ситуации остается востребованым. Без знания цены невозможно осуществить ни одну сделку, измерить эффективность проекта или бизнеса в целом, капитализацию компаний на фондовой рынке и т.д. Помимо этого обязательность определения стоимости в виде случаев обусловлена в законодательстве РФ.



Кирилл Кулаков: Оценка должна быть актуальна реалиям времени и решать конкретные задачи.

В каких ситуациях заказчики услуг оценки наиболее востребованы? Какие задачи стоят в рамках таких проектов и что в итоге получают клиенты? Какие новые работы в области оценки выполняет ваша группа?

**КИРИЛЛ КУЛАКОВ:** В период кризисной и нестабильной экономики наиболее востребована оценка для целей банкротства, реструктуризации предприятий, слияния и поглощения компаний, а также для разрешения различных антикризисных или спорных ситуаций, в том числе в рамках судопроизводства. В качестве примера можно выделить многочисленные споры о рыночной стоимости объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд, например, при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ).

Автоматизацию чаще всего используют в работе с ипотекой и автострахованием

По-прежнему остается актуальным оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости, особенно в г. Москве и Санкт-Петербурге, в которых государственная кадастровая оценка (ГКО) проводится каждый год. В 2026 году по всей России стартует новый тур ГКО земельных участков, а в 2027 году будут переоценены все объекты капитального строительства.

Из новых работ в области оценки, которые мы выполнили, можно выделить масштабный проект по заказу ПАО «Газпром» по определению соразмерной платы за сервитуты земельных участков в зоне трансформации линейно-протяженных объектов (газопроводов, нефтепроводов и т.п.) в различных субъектах РФ.

В ТЕМУ

В России для работы в сфере оценки требуется не только высшее образование, но и сертификат о квалификации, а также членство в саморегулируемой организации. С 1 апреля 2018 года все оценщики обязаны раз в три года проходить квалификационный экзамен. Допуск к нему предполагает профильное обучение и имеющие не менее трех лет опыта работы. Такая система требований позволяет поддерживать высокий профессиональный уровень оценщиков и обеспечивает постоянный контроль за качеством их работы со стороны саморегулируемых организаций. Поправки в Закон «Об оценочной деятельности в РФ» позволяют российским специалистам работать на территории ЕАЭС, а коллегам из этих стран – на территории РФ. Перечень локальных документов, необходимых оценщикам из разных стран для осуществления деятельности в других странах ЕАЭС, был закреплен в соответствующем решении Высшего Евразийского экономического совета от 10 декабря 2021 года № 23.

**РЕШЕНИЕ** / Страховые компании внедряют новые технологии в анализ стоимости нанесенного ущерба

## Машины разберутся

Могли бы вы оценить, каким образом проявили себя за последний год нововведения в области обязательной оценки государственного имущества (повышение уровня ответственности оценщиков и другие требования)? Меняется ли от этого качество услуг?

Полноценный запуск общего рынка в ЕАЭС требует ряда нормативных изменений

**КИРИЛЛ КУЛАКОВ:** Данные нововведения сейчас находятся на стадии итогового утверждения в рамках изменения № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пока они принятые Государственной Думой ФС РФ только в первом чтении. Поэтому дать ответы на указанные вопросы пока нельзя. Можно лишь сделать прогноз, что с рынка оценки государственного имущества уйдут небольшие компании, не обладающие соответствующим опытом и квалифицированными сотрудниками, что, по идеи, должно положительно скажаться на качестве услуг. А вот в части ужесточения ответственности за любые, то есть не только обязательные оценки можно ожидать резкого увеличения жалоб и исков на оценщиков с целью компенсации нанесенного ими оценками убытков.

По вашим наблюдениям, начало свою работу (с 1 января 2025 года) единого рынка оценочных услуг в масштабах ЕАЭС? В чем это проявляется? Проводила ли ваша компания оценку не в России? Есть ли примеры оценки нероссийских компаний на территории РФ?

**КИРИЛЛ КУЛАКОВ:** Единый рынок оценочных услуг на данный момент в РФ свою работу не начал, так как для этого требуется еще внести ряд уточнений и дополнений в российские нормативные акты, особенно в части тождественных требований к квалификации и ответственности оценщиков из стран ЕАЭС как к российским оценщикам (МСО) или Стандартов оценки RICS сотрудниками, имеющими членство в RICS или иное признаваемое в мире членство, степень или квалификацию.

Активизация имущества и здоровья. Операционный директор «Союзкомбанк Страхование» Владислав Синцов рассказал, что на оценку повлияло использование данных телематики и IoT.

«В автостраховании и страховании жизни и здоровья активно внедряются данные сносимых устройств и телематических датчиков», – рассказал Синцов.

По его словам, для страхования имущества все чаще используют спутниковые снимки и геоданные, что особенно важно в условиях учащающихся природных катастроф.

«В последние годы благодаря развитию технологий можно считать, что каждый полис в массовых видах стал оцениваться индивидуально, зачастую по более 100 критериям, включая в том числе такие интересные факторы, как геопозиционирование и многолетняя история взаимоотношений с клиентом по абсолютно всем видам страхования», – пояснил он.

По словам эксперта, тренд на применение искусственного интеллекта выходит за рамки расчета тарифов. Еще сегодня технологии используются для прогнозирования рисков на основе данных с умных датчиков, встретивших в системе «умного дома». Это позволяет страховщикам предложить профилактические решения еще до наступления страхового случая.

Сильнее всего изменения заметны в автостраховании, страховании киберрисков и рисков применения искусственного интеллекта.

Новые вызовы формируют целевые сегменты рынка. Так, страхование киберрисков и рисков применения искусственного ин-

теллекта становится одной из самых сложных, но в то же время перспективных с точки зрения страхового бизнеса областей.

Руководитель отдела аудита соответствия требованиям информационной безопасности «Инфосистемы Джет» Павел Новожилов напомнил, что принятый в прошлом году закон об обязательном страховании ответственности в рамках экспериментальных правовых режимов с применением ИИ стал первым законодательным признанием необходимости такого вида страхования. Однако, по его словам,

оценщики должны учитывать реальные параметры объекта – от пожарной безопасности до качества материалов и систем сигнализации. Дополнительно усилилось значение человеческого фактора: нередки случаи поджогов или нарушений техники безопасности. Заместитель генерального директора по андеррайтингу АО СК «Двадцать первый век» Евгений Изотов отметил, что к сложно оцениваемым относятся и риски воздействия БПЛА.

### На перспективу

В ближайшие годы ключевым трендом станет персонализация. Владислав Синцов отметил, что компании будут предлагать клиентам тарифы, учитывающие индивидуальные предпочтения их характеристики.

«ИИ и машинное обучение продолжают активно менять процесс андеррайтинга. Автоматизация и цифровизация позволят повысить эффективность и снизить временные затраты, быстрее реагировать на тренды и различные изменения», – уверен он.

По прогнозам опрошенных «ИГР» экспертов, развитие программных продуктов для андеррайтинга с применением больших данных и технологий искусственного интеллекта будет только ускоряться. «Кажется, что технология генеративного ИИ может сделать реальным существование полностью цифровых страховых компаний и брокеров», – считает Сергей Худяков.

Таким образом, страховой бизнес переживает глубокую трансформацию: новые риски требуют инновационных инструментов, а цифровизация превращает оценочную деятельность в более точный и динамичный процесс. В ближайшие годы именно технологичность станет главным конкурентным преимуществом. ●

Евгений Семенов

**R**азвитие технологий и появление новых видов угроз заставляют страховой бизнес перестраиваться под подходы к оценке активов и ущерба. Если еще несколько лет назад андеррайтинг во многом был ручным процессом, то сегодня на первый план выходят большие данные, искусственный интеллект и новые цифровые инструменты.

Операционный директор «Росгосстраха» Евгений Ильин в разговоре с «ИГР» отмечает, что передел произошел около 5–7 лет назад, когда началась подготовка к индивидуальной оценке риска в рознице.

«В последние годы благодаря развитию технологий можно считать, что каждый полис в массовых видах стал оцениваться индивидуально, зачастую по более 100 критериям, включая в том числе такие интересные факторы, как геопозиционирование и многолетняя история взаимоотношений с клиентом по абсолютно всем видам страхования», – пояснил он.

По словам эксперта, тренд на применение искусственного интеллекта выходит за рамки расчета тарифов. Еще сегодня технологии используются для прогнозирования рисков на основе данных с умных датчиков, встретивших в системе «умного дома». Это позволяет страховщикам предложить профилактические решения еще до наступления страхового случая.

Сильнее всего изменения заметны в автостраховании, страховании киберрисков и рисков применения искусственного ин-

теллекта становится одной из самых сложных, но в то же время перспективных с точки зрения страхового бизнеса областей.

Руководитель отдела аудита соответствия требованиям информационной безопасности «Инфосистемы Джет» Павел Новожилов напомнил, что принятый в прошлом году закон об обязательном страховании ответственности в рамках экспериментальных правовых режимов с применением ИИ стал первым законодательным признанием необходимости такого вида страхования. Однако, по его словам,

оценщики должны учитывать реальные параметры объекта – от пожарной безопасности до качества материалов и систем сигнализации. Дополнительно усилилось значение человеческого фактора: нередки случаи поджогов или нарушений техники безопасности. Заместитель генерального директора по андеррайтингу АО СК «Двадцать первый век» Евгений Изотов отметил, что к сложно оцениваемым относятся и риски воздействия БПЛА.

На перспективу

В ближайшие годы ключевым трендом станет персонализация. Владислав Синцов отметил, что компании будут предлагать клиентам тарифы, учитывающие индивидуальные предпочтения их характеристики.

«ИИ и машинное обучение продолжают активно менять процесс андеррайтинга. Автоматизация и цифровизация позволят повысить эффективность и снизить временные затраты, быстрее реагировать на тренды и различные изменения», – уверен он.

По прогнозам опрошенных «ИГР» экспертов, развитие программных продуктов для андеррайтинга с применением больших данных и технологий искусственного интеллекта будет только ускоряться. «Кажется, что технология генеративного ИИ может сделать реальным существование полностью цифровых страховых компаний и брокеров», – считает Сергей Худяков.

Таким образом, страховой бизнес переживает глубокую трансформацию: новые риски требуют инновационных инструментов, а цифровизация превращает оценочную деятельность в более точный и динамичный процесс. В ближайшие годы именно технологичность станет главным конкурентным преимуществом. ●

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО РЫНКА РФ ПО ГОДАМ, МЛРД РУБ.

Источник: Банк России

● Страхование жизни      ● Остальные сегменты

Источник: Агентство РИА «Антон Петренчуков»

431 1108 524 1284 511 1305 775 1510 2033 1687

2020 2021 2022 2023 2024

Маркетинговое агентство РИА «Антон Петренчуков»

© 2024 Агентство РИА «Антон Петренчуков»

www.ria-petrenchukov.ru

+7 (495) 139-63-35 / +7 (495) 139-63-55

www.riapetrenchukov.ru

info@riapetrenchukov.ru

www.riapetrenchukov.ru



**РЕГУЛИРОВАНИЕ** / Оценщики находят новые инструменты повышения эффективности  
**Трансформация продолжается**



ях в вопросах реформирования системы сдачи квалификации в стране. В настоящее время проблема дефицита кадров решается многими компаниями за счет автоматизации всех процессов оказания оценочной услуги, анализа больших данных и, конечно же, использования нейросетей, которые уже сейчас способны существенно облегчить процесс сбора и анализа рыночной информации. Сегодня использование ИИ – это уже не дань моде, а реальный инструмент снижения себестоимости и затрат, а также способ повысить качество и достоверность оценки.

С точки зрения законодательного реформирования оценочная отрасль в 2024–2025 годах замерла в ожидании принятия поправок в закон об оценке в части повышения требований к оценщикам и оценочным компаниям, намеренных оценивать государственное и муниципальное имущество. Соответствующий законопроект еще в 2024 году прошел первое чтение, однако так и не был принят до настоящего момента.

**Во многих регионах по-прежнему нельзя сдать экзамены для подтверждения квалификации**

Аналогичная ситуация сложилась и с законопроектом в рамках функционирования единого рынка услуг Евразийского экономического союза, который также не был принят, в связи с чем единий рынок услуг по оценке имущества так и не заработал.

Принятие данных законопроектов, безусловно, повлияет на перераспределение портфеля заказов между ключевыми игроками, а также откроет дополнительные возможности для оценочных компаний по увеличению своего территориального присутствия в странах ЕАЭС.

Тенденция на увеличение емкости рынка также возможна и за счет роста вовлеченности в оборот объектов интеллектуальной собственности, которая наблюдается в последние годы.

**ЧИСЛО СПЕЦИАЛИСТОВ С РАЗВИВКОЙ ПО КОЛИЧЕСТВУ И ВИДУ АТТЕСТАТОВ В АВГУСТЕ 2025 Г.**

Источник: СРО «ФСФО»

оценка



Это крайне маленькие цифры, учитывая количество ежегодно совершающихся сделок с имуществом, сопровождающихся оценкой стоимости, уроченными деловой активности и стратегические задачи, которые сегодня стоят перед нашим государством.

Учитывая текущую обстановку, мы в СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» активно поддерживаем наших оценщиков, разрабатывая программы освобождения от членских взносов, а также проводя обучающие мероприятия и оказывая методическую помощь.

Вместе с этим Минэкономразвития России в 2024–2025 годах демонстрировало готовность к дальному оценочному сообществу, сейчас он происходит на площадке Совета Федерации, в рамках которого рассматривается вариант введения в практику облегченного формата передачи экзамена на территории Юридических Новелл. В июле 2025 года были анонсированы 4 новых региона, где можно будет сдать квалификационный экзамен: Воронеж, Краснодар, Симферополь, Калининград. Также, по результатам успешной проверки Росреестра, которую СРО «ФСФО» прошла в апреле текущего года, мы увидели поддержку нашей позиции не лишать оценщиков членства в СРО, если они не имеют квалификации, но при этом предпринимают активные действия, направленные на его получение. Все это говорит о наименитивших положительных тенденциях.

**ПАТЕНТЫ** / Предприятия стали чаще использовать интеллектуальную собственность как актив

# Повесили ценник



**Андрей Кутузов**

Российские компании наконец-то начинают воспринимать интеллектуальную собственность не как формальность, а как полноценный бизнес-актив. Как рассказал первый заместитель министра экономического развития РФ Максим Колесников, инвестиции в интеллектуальную собственность в России выросли на 23 процента в 2024 году и составили более 2,3 триллиона рублей.

Одновременно растет и количество споров вокруг интеллектуальных прав. В 2024 году, по данным юрфирмы ЭБР, число зарегистрированных судебных споров, связанных с охраной интеллектуальной собственности (ИС), выросло на 5 процентов — до 55,1 тысячи исков. При этом число судебных дел в области ИС за два года увеличилось на 26 процентов.

Однако в США для нематериальных активов составляет около 90 процентов от стоимости ведущих компаний, в России этот показатель значительно ниже. При этом государство активно развивает институциональную среду — от упрощения регистрационных процедур до создания механизмов кредитования под залог прав на интеллектуальную собственность.

**АКЦЕНТ**

## ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПОЛТОРА ГОДА

### ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 230 ДОГОВОРОВ

### ЗАЛОГА ПРАВ НА ТОВАРНЫЕ ЗНАКИ

Цифры подтверждают эту тенденцию. За первые пять месяцев 2025 года в Роспатенте зарегистрировано всего 230 договоров залога прав на товарные знаки.

«Нужны реальные кейсы, чтобы участники рынка ИС видели, как это работает. Ждать, что риски такого кредитования возмут на себя частные банки без поддержки государства, не стоит», — считает генеральный директор NextTouch Владимир Крикуненко.

«Такой механизм будет наиболее полезен для малых и средних инновационных компаний, находящихся на стадии выхода на рынок, а также для R&D-ориентированных организаций, которым необходимо финансирование на этапах разработки,

**В 2024 году Роспатент получил рекордные 137,4 тысячи заявлений на регистрацию изобретений.**

напоминает метод освобождения от роялти, для патентов — прогнозирование доходов от внедрения технологий. И здесь развитие рынка сдерживает нехватка квалифицированных специалистов.

По данным Роспатента, РГАИС ежегодно выпускает около тысячи специалистов в области интеллектуального права, а НОЦ ФИПС обучил свыше 8,6 тысячи человек по программам повышения квалификации в 2024 году. Интерес к профильному образованию растет — в этом году на 30 процентов больше абитуриентов подали заявки на бакалавриат в РГАИС.

Однако этого недостаточно для растущего рынка. Особенно остро ощущается дефицит узкоспециализированных экспертов в фармацевтике, биотехнологиях и оценке ИС.

**Перспективы:**

**от нишевого к массовому**

Эксперты прогнозируют дальнейший рост значимости интеллектуальной собственности в российской экономике. Ключевые драйверами станут цифровая трансформация, развитие технологического супериннета и усиление конкуренции за передовые разработки.

«Оценка прав на ИС скоро станет неотъемлемым элементом делового оборота. Это позволит малым и средним компаниям превратить научные результаты в полноценный экономический инструмент для привлечения инвестиций и масштабирования», — прогнозирует Александр Быков, директор по экономике здравоохранения «Р-Фарм».

Для полноценного развития экосистемы необходимо решить несколько задач: сформировать единые стандарты оценки, усовершенствовать финансовые инструменты и укрепить взаимодействие бизнеса с вузами и оценщиками. В целом рынок ИС находится в точке перехода к ее использованию как бизнес-актива. Успех этого процесса определят конкурентоспособность самих компаний. ■

**Рост через осознание ценности**

Основным драйвером роста интереса к ИС эксперты называют изменение экономической структуры и государственную политику технологического супериннета.

«Мы наблюдаем устойчивый рост значимости интеллектуальной собственности в российском бизнесе. Это связано как с изменением экономической структуры, так и с тем, что государство последовательно выстраивает институциональную и правовую среду, в которой соблюдение прав на ИС становится не только проще, но и выгоднее, чем их игнорирование», — рассказал Антон Пушкин, генеральный директор ЦИС «Сколково», патентный поверенный.

Однако эксперты отмечают, что механизм пока остается неполноправенным. Так или иначе, очевидно, что сегодня оценщику мало хорошо знать и уметь применять федеральные стандарты оценки, нужно углублять свою специализацию и предлагать клиенту комплексную глубокую экспертизу, оказывая целый пакет сопутствующих услуг; таких как аудит, предпродажная подготовка объектов или юридическое сопровождение, в том числе судебное, выявление и оценка экономических, правовых, технических, налоговых, административных и иных видов рисков деятельности объекта. Только такой системный подход к решению задач клиентов позволит повысить конкурентоспособность оценочного бизнеса.

СРО оценщиков как института сегодня также активно вовлекается в процессы оказания консалтинговых услуг и судебной оценочной экспертизы, далеко выходя за рамки одной лишь экспертизы отчетов об оценке. В итоге в крупные проекты оценочные компании, как правило, идут совместно с СРО, членами которой являются ее оценщики, что позволяет предоставить клиенту профессиональную экспертизу и методическую поддержку на всех этапах оказания оценочной услуги. Особенно это актуально для проектов по оценке в рамках реализации инвестиционных контрактов, комплексного развития территории, изъятия для государственных и муниципальных нужд, где высоки перспективы дальнейшего судебного урегулирования стоимостных вопросов. ■



**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

На рынке экспертных и консалтинговых услуг с 1992 года

**1 Все виды услуг по оценке:**

- оценка бизнеса и активов иностранных компаний для Правительственной комиссии;
- оценка государственного имущества и пакетов акций;
- оценка в соответствии с требованиями МСФО (IFRS, ISA)
- оценка для оспаривания кадастровой стоимости

**2 Разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО**

**3 Юридическая экспертиза (Due Diligence)**

**4 Строительно-техническая экспертиза, в том числе судебная**

**5 Финансово-технический надзор и строительный аудит**

**6 Разработка проектно-сметной документации**

**+7 495 258 37 33**

**+7 495 640 65 05**

**mail@ciep.ru**

**www.ciep.ru**

107023, г. Москва, Мажоров переулок, д. 14 стр. 14, 1 подъезд, 5 этаж

Филиалы и дополнительные офисы:

г. Санкт-Петербург, г. Нальчик, г. Краснодар, г. Пермь, г. Новосибирск, г. Калуга, г. Ростов-на-Дону

**Аkkredитации более 50**

Министерств и ведомств, государственных корпораций, крупнейших международных банков и компаний

**2-ое место**

В рейтинге 50 наиболее стратегичных компаний России 2024-2025 (Экономические стратегии №3 2025)

**2-ое место**

В рейтинге СЭП РФ по судебной экспертизе

**ТОП-3**

Оценочных компаний России (Эксперт РА, РАЭКС-Аналитика)

**Лауреат**

Национальных конкурсов и премий среди оценочных и экспертных компаний

## Есть чему поучиться

**A1** Ведь такие эксперты работают во всех сферах деятельности с высоким экономическим потенциалом. Их услуги, к примеру, нужны строительным компаниям, банкам, инвестиционным фондам, девелоперам и частным лицам при купле-продаже, аренде или кредитовании.

Для этого экспертов привлекают, как правило, крупные корпорации, финансовые институты, венчурные фонды, частные инвесторы, консалтинговые агентства. Оценщикам часто поручают определение ущерба имущества после аварий, стихийных бедствий, пожаров и иных страховых случаев. Есть также перспективные направления в государственном секторе. Например, ФНС, Росимущество и Росреестр регулярно привлекают квалифицированных оценщиков для оценки имущества государства, определения кадастровой стоимости земли и недвижимости, контроля сделок купли-продажи государственных активов, исполнения обязательств налогоплательщиков.

Недвижимость можно выделить в отдельную сферу компетенции. Например, в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе оценку кадастровой стоимости объектов проводят раз в два года. В регионах России их переоценивают не раньше, чем через три года, и не позже, чем через пять лет после последней кадастровой оценки. Если на рынке недвижимости цены выросли более чем на 30 процентов, проводят внеочередную государственную кадастровую оценку.

Оценщики помогают выявлять факты

занизения стоимости активов

в коррупционных делах и незаконных схемах

Тем не менее, по нашим наблюдениям, востребованность таких услуг не привела к росту спроса на соответствующие программы со стороны абитуриентов — практически все вузы сталкиваются с трудностями по набору слушателей. Скорее всего, это связано с тем, что будущие студенты воспринимают эту сферу слишком узко и опасаются сложностей с будущим трудоустройством.

На практике, даже если на первых порах после окончания вуза выпускник не найдет именно такую вакансию, для него открыты и другие профессиональные области, зачастую даже более высокоплачиваемые. Уникальные компетенции позволяют специалистам-оценщикам уйти в сферу консалтинговых услуг, выступать финансовым консультантам, экспертом-аналитиком, советником по инвестциям.

Такие знания помогают эффективно управлять финансовыми потоками компаний в лице финансовых менеджеров или руководителей отделов корпоративных финанс, успешно справляясь с задачами по контролю над бюджетированием, риск-менеджментом, кредитованием предпринимателей.

Специалист по оценке может легко адаптироваться к работе в кредитных учреждениях в качестве специалиста по оценке залога, сотрудника по работе с недвижимостью, оценивая риски кредитования клиентов, анализируя залоговую недвижимость и активы, страхую имущество юридических или физических лиц. Квалификация специалиста по оценке включает знание методов учета активов, оценку затрат и доходов, проведение инвентаризации и расчет налогоблагаемой базы.

Но при выборе такой специализации важно хорошо оценивать

**РЭНКИНГ / Рост рынка оценки замедлился до символического**

# В режиме ожидания

## Вартан Ханферян

**О**чередной, двадцать первый по счету, выпуск рэнкингов ведущих российских оценочных компаний от агентства RAEX (РАЭКС-Аналитика) показал, что по итогам 2024 года рост этой сферы профессиональных услуг замедлился—лиць символически опередив инфляцию. Перспективы развития участники рынка связывают по преимуществу с государственными заказчиками.

Суммарная выручка крупнейших организаций—участниц нынешнего выпуска рэнкингов оценочных компаний по итогам 2024 года достигла 15,1 миллиарда рублей, увеличившись за год на 9,9 процента. С учетом инфляции (9,5 процента за 2024 год, Росстат) и динамики, зафиксированной у оценщиков в прошлом рэнкинге (+16 процентов по итогам 2023 года при инфляции в 7,4 процента), текущие результаты говорят о стагнации на рынке оценки. Похожие темпы роста общей выручки наблюдались в рэнкингах по итогам 2022 и 2021 гг.: 9,3 процента (при инфляции 11,9 процента) и 9,4 процента (при инфляции 8,4 процента) соответственно.

По информации 101 компании из рэнкинга, число их отчетов об оценке в 2024 году составило 229 тыс. 875 штук, увеличившись, по сопоставимым данным, на 12 процентов. Таким образом, объем работ увеличился быстрее, чем доход, полученный от этих работ, а это может свидетельствовать о снижении стоимости оценки.

## Отраслевые лидеры

Впрочем, делать пессимистические прогнозы вряд ли стоит: у 93 участников рэнкинга (их доход составляет 85 процентов от суммарного объема по всему списку) закрытий по стоящим выручки. Средний темп у этих компаний составил 21 процент (в даты: рост с 10,6 до 12,8 миллиарда рублей).

Не видят оснований для пессимизма и сами участники рынка. «Независимое определение стоимости эквивалента имущества в любой экономической ситуации остается востре-

ющимся. Без знания цены невозможно осуществить ни одну сделку, измерить эффективность проектов или бизнеса в целом, капитализацию компаний на фондовом рынке и так далее», — уверяет Кирилл Кулаков, соучредитель ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС), президент СРО РАО.

Основными пользователями услуг оценки в 2024 году по объему полученной выручки стали участники отрасли: строительство и девелопмент, банки, государственное управление, нефтегазовая промышленность. Суммарная выручка участников рэнкинга в этих сферах составила 1706, 1272, 1190 и 1013 миллионов рублей соответственно (расчеты произведены исходя из общего объема выручки 11 797 миллионов рублей, предоставленной участниками рэнкинга, которую они структурировали по отраслям).

«Компании из сферы строительства и девелопмента регулярно обращаются к консультантам. Оценочные услуги позволяют точно определить стоимость земли и зданий перед стартом строительных работ, а также перед сделками купли-продажи недвижимости. Грамотный консалтинг помогает минимизировать риски инвесторов и девелоперов, оптимизировать бюджет проектирования и повысить его привлекательность для потенциальных партнеров», — поясняет Максим Скаков, президент Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

Оценщики спроса на определение стоимости недвижимого имущества являются также и проектами комплексного развития территории (КРТ)—инструмент обновления городской среды, который все шире внедряется в регионах вслед за столицей. Особую роль в этом играет кредитование, которое влияет на отношения между правообладателем недвижимости и государством.

## Задачи на суперинитете

Энергично росли доходы участников рэнкинга и от услуг участников в целях МСФО и переоценки основных средств: в 2024 году участники рэнкинга (63 компании из 118) заработали в этом секторе рынка 599 миллионов рублей, то есть сопоставимы с данными, на 10 процентов выше, чем годом ранее. «Все больше компаний сегодня разрабатывают собственные программные продукты, формируют базы данных, внедряют инновационные технологии и ноутах в производственный процесс, оформляют товарные знаки, повышая капитализацию бизнеса за счет нематериальных активов и все больше нуждаясь в грамотном управлении такими активами», — поясняет Максим Скаков, президент Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

Оценщики спроса на оценки свидетельствуют и о показатели выручки участников в разрезе целей ее проведения. На оценке в целях купли и продажи активов, сделок M&A в 2024 году они заработали как минимум 4,9 миллиарда рублей. «Сделки в секторе слияний и поглощений и инвестиций требуют долгосрочного планирования, поэтому растет необходимость финансового моделирования, помогающего объективно оценивать экономическую целесообразность вложения средств. Например, за последнее время существенно вырос спрос на услуги со стороны государства. Это связано с увеличением его активности в секторе M&A, а также с ростом числа инвестиционных проектов с госучастием», — уточняет Федор Спиридонов, управляющий партнер группы SRG.

## Исконные промыслы

Наибольший объем выручки участников рэнкинга традиционно приходится на оценку бизнеса и ценных бумаг: за 2024 год она достигла 5,7 миллиарда рублей (44 процента от всего дохода по рэнкингу), увеличившись, по сопоставимым данным, на 18 процентов. Спрос—процессы смены собственников, реструктуризации и консолидации, сделки с активами, привлечение инвестиций, в том числе подготовка компаний к размещению на IPO, а также потребности в оценке акций, заблокированных из-за санкций.

«Как и в предыдущие кризисные годы, основной спрос в этих направлениях поддерживается

сторонами государства, государственными корпорациями и крупнейшими компаниями с долей государства за счет обязательных видов оценки, прежде всего имущества и бизнеса, для различных нужд, в том числе купли-продажи, аренды, национализации, изъятия, компенсации ущерба», — рассказывает Борис Богоутдинов, к.э.н., управляющий партнер консалтинговой группы «2Б Диалог». По мнению эксперта, спрос в этом направлении остается высоким из-за необходимости соблюдения требований стандартов и укрепления внутреннего рынка на фоне борьбы за технологический суверенитет и ориентации бизнеса на внутренние источники финансирования.

Услуги оценки нематериальной собственности и интеллектуальной собственности принесли участникам в 2024 году 4,3 миллиарда рублей (33 процента от общего дохода по рэнкингу), увеличившись, по сопоставимым данным, на 10 процентов. Потребность в определении справедливой стоимости недвижимости стабильна при сделках и инвестициях с госучастием, при покупке и продаже активов, при оптимизации затрат и при привлечении финансирования.

Драйверами спроса на определение стоимости недвижимого имущества являются также и проекты комплексного развития территории (КРТ)—инструмент обновления городской среды, который все шире внедряется в регионах вслед за столицей. Особую роль в этом играет кредитование, которое влияет на отношения между правообладателем недвижимости и государством.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ОЦЕНКИ В 2024 ГОДУ (ДОЛЯ, %)\*

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.



\* Без учета «Б1-Консалт» и «Капт» (не представлена структура выручки от оценки).

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО ЦЕЛЯМ ОЦЕНКИ ЗА 2024 ГОД (МЛН. РУБЛЕЙ)

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций, предоставивших показатели выручки в соответствии с целями оценки (суммарно 12 390,1 млн рублей).



Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## КРУПНЕЙШИЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ УСЛУГ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫРУЧКИ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ ПО ОТРАСЛЯМ ЭКОНОМИКИ ЗА 2024 ГОД (МЛН. РУБЛЕЙ)

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций, предоставивших показатели выручки, полученной от услуг предприятиям рассматриваемых отраслей.



Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## КРУПНЕЙШИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ЦЕННЫХ БУМАГ

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.



Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ЦЕННЫХ БУМАГ

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.



Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.



Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

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

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

## ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Источник: RAEX, по данным участников рэнкинга оценочных организаций.

