

**Побываев Сергей Алексеевич** — кандидат экономических наук, эксперт Рейтингового центра Института экономических стратегий, ведущий научный сотрудник Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

**Sergey A. Pobyaev** — Institute for Economic Strategies; Financial University under the Government of the Russian Federation.

*Рейтинг 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2022 г. — I квартал 2023 г. подготовлен при участии специалистов Рейтингового центра Института экономических стратегий О.П. Ермилиной и Е.Я. Макаровой.*

## От пандемии к геополитической турбулентности: перипетии рынка оценочной деятельности

Оценочный бизнес — весьма консервативная индустрия. Однако меняющийся мир не может не оказывать влияния и на эту область. Анализируя тенденции в отрасли, глава отдела оценки транснациональной оценочной и инвестиционной компании *CBRE Pacific* Х. Брендон отметил следующее. Требования клиентов станут разнообразнее и будут выходить за рамки определения текущей рыночной стоимости. От оценщика потребуются более широкий спектр услуг, клиента будут интересовать динамика и будущие состояния. Это в свою очередь потребует привлечения команды специалистов, способных составить прогноз. Все возрастающую роль будет играть цифровизация. Приверженность развитых стран принципам экологической

чистоты и устойчивого развития определит динамику и структуру будущего строительства, а также изменит спрос в направлении новых стандартов недвижимости, что скажется и на оценочном бизнесе. Технологии обработки больших массивов информации скорректируют построение прогнозов, касающихся будущих состояний объектов оценки, в свою очередь сами эти прогнозы будут оказывать влияние на поведение инвесторов, что необходимо учитывать в процессе оценки. Внедрение новых информационных технологий обострит конкуренцию в индустрии оценки, в бизнесе останутся только те, кто смог внедрить новшества. Унификация технологий произойдет с развитием интеллектуальных оценочных платформ. Также будут внедряться системы автомати-

Обзорная статья

УДК 330.13

DOI: 10.33917/es-3.189.2023.77-85

Для цитирования: Побываев С.А. От пандемии к геополитической турбулентности: перипетии рынка оценочной деятельности // Экономические стратегии. 2023. №3(189). С. 77–85. DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.189.2023.77-85>

Методология исследования стратегического потенциала оценочных компаний России основывается на применении программного комплекса «Стратегическая матрица компании», алгоритм которого подразумевает анализ качественных и количественных показателей, позволяющих построить полный профиль компании и дать сценарный прогноз ее развития. К основным качественным параметрам, принимаемым к анализу, относятся такие, как степень инновационности и дифференцированности услуг, уровень конкуренции и положение компании на рынке, приоритетность тех или иных стратегических целей в деятельности компании, эффективность мотивирования, корпоративная культура, способность оперативно получить доступ к необходимым ресурсам.

*Ключевые слова*

Оценочная деятельность, рейтинг, стратегический потенциал, стратегическая матрица компании.

зированной оценки, технологии блокчейна будут использоваться для учета результатов деятельности, в практику войдет использование дронов и роботов в целях инспекции оцененных объектов. Все это будет происходить в условиях продолжающейся глобализации [1].

Все эти тенденции получают и уже получают развитие и на отечественном рынке оценочной деятельности. Однако 2022 г. был не самым удачным годом для этой индустрии, хотя участники рынка возлагали на него определенные надежды. Только что пошла на спад пандемия, казалось, начнется быстрый восстановительный рост, но СВО на Украине, валютная паника, санкционное давление, частичная мобилизация — все это не лучшим образом отразилось на рынке и бизнес-климате. Компании начали экономить, сокращать бюджеты на приобретение консультационных, в том числе оценочных услуг.

Поскольку порядка 40% рынка оценочной деятельности приходится на оценку недвижимости, тенденции его развития в первую очередь сказываются на состоянии индустрии оценки. Негативные тенденции на рынке недвижимости возникли еще в пандемийный период — в 2020 и 2021 гг., но в 2022 г. он пережил два шока: первый — с началом спецоперации 24 февраля и второй — после объявления частичной мобилизации в сентябре.

Последний всплеск активности на рынке недвижимости наблюдался в марте, а затем рынок замер, цены упали на 5–7%, но продажи в период с марта по август находились на околонулевых отметках [2]. Соответственно потери понес и рынок оценочной деятельности.

Кроме того, в 2022 г. окончательно исчезла такая область оценочной деятельности, как оспаривание в суде кадастровой стоимости. Это произо-

➤ **Оценочный бизнес — весьма консервативная индустрия. Однако меняющийся мир не может не оказывать влияния и на эту область. Все возрастающую роль будет играть цифровизация.**

шло после того, как Правительство РФ своим распоряжением от 16 ноября 2021 г. № 3214 утвердило перечень видов судебных экспертиз, которые должны проводиться исключительно государственными организациями, в том числе судебная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза.

В остальных сегментах рынка оценки дела шли так же не слишком успешно. Ф.Ф. Спиридонов, управляющий партнер группы компаний SRG, охарактеризовал сложившуюся ситуацию следующим образом: «Оценка является очень важным инструментом рыночной экономики, но в настоящий момент происходит „стагнация“ рынка оценки и самой профессии как таковой. Безусловно, в первую очередь в этом виновато само общество, которое до последних пор было представлено Национальным советом по оценочной деятельности, который слабо функционировал в силу различных причин. Одной из основных проблем, существующих сегодня, является проблема „безответственности“ оценщиков и потери имиджа профессии» [3].

Тем не менее негативные явления, например уход из страны ряда зарубежных компаний, породили спрос на оценку продаваемых ими активов. Кроме того, есть вероятность освоения отечественным бизнесом рынков Азии и Латинской Америки, что

#### Research article

For citation: Pobываев S.A. Ot pandemii k geopoliticheskoi turbulentnosti. Peripetii rynka otsenochnoi deyatel'nosti [From Pandemic to Geopolitical Turbulence: Twists and Turns of the Appraisal Market]. *Ekonomicheskie strategii*, 2023, no 3(189), pp. 77–85. DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.189.2023.77-85>

### **From Pandemic to Geopolitical Turbulence: Twists and Turns of the Appraisal Market**

Methodology for studying the strategic potential of valuation companies in Russia is based on applying the “Strategic Matrix of the Company” software package, its algorithm involves the analysis of qualitative and quantitative indicators that allow to build a complete profile of the company and to give a scenario forecast of its development. The main qualitative parameters under analysis are: the degree of innovation and differentiation of services, the competition level and the market position of the company, priority of certain strategic goals in the company’s activities, effectiveness of motivation, corporate culture and ability to quickly access the necessary resources.

#### Keywords

Evaluation activity, rating, strategic potential, company’s strategic matrix.

будет иметь последствием рост спроса со стороны инвесторов на оценочные услуги. Однако политическая и экономическая турбулентность в ряде случаев создавала для оценщиков ситуации, когда произвести достоверную оценку того или иного объекта представлялось невозможным, поскольку в силу неопределенности оцениваемый объект мог завтра существенно потерять в цене. В таких случаях некоторые саморегулируемые организации оценщиков предлагали своим членам ряд правил проведения оценки в условиях высокой степени неопределенности. Примером может служить рекомендательное письмо саморегулируемой организации СМАО [4]. В нем среди прочего указано, что при проведении оценки в условиях неопределенности должен быть тщательно прописан раздел «Допущения», сделан макроэкономический обзор с исключением экстремальных сценариев, а также написан раздел «Анализ чувствительности результатов оценки к изменению ключевых параметров расчетов».

Аналогичный документ, озаглавленный «Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов», был опубликован на сайте саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» [5].

Весьма важным событием 2022 г., повлиявшим на рынок оценочной деятельности, стало появление приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки». Согласно этому приказу ФСО № 1–4, 12, 13 признаны утратившими силу. Взамен введены новые ФСО I–VI, которые стали обязательными для применения с 7 ноября 2022 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Новые ФСО были подробно и скрупулезно проанализированы в работе И.В. Косоруковой [6]. Автор находит в новых стандартах как позитивные изменения, так и недостатки. Положительных моментов, по мнению автора, вдвое меньше, чем негативных, и к ним в первую очередь относятся

упорядочивание регламентации действий оценщика, разграничение обязательных действий специалиста и действий, отданных на его усмотрение. Сюда же относится положение об ответственности заказчика за предоставленную информацию и более детальное описание допущений и ограничений. Среди недостатков необходимо упомянуть противоречивые и четко не определенные понятия «стоимость», «полезность», «ценность». Кроме того, несмотря на заявленную цель новых ФСО — сближение национальных стандартов с международными стандартами, отсутствует регламентированная возможность использования видов стоимости из международных стандартов оценки. Также отождествлены понятия «затраты» и «стоимость», что противоречит фундаментальным принципам оценочной деятельности.

Впрочем, сообщество оценщиков восприняло новые стандарты скорее благосклонно, чем отрицательно. Этому способствовали многочисленные разъяснения и вебинары, посвященные тонкостям применения новых стандартов. Некоторые саморегулируемые организации провели специальные конференции, разъясняющие тонкости применения новых ФСО. Примером может быть научно-практическая конференция «Оценочная деятельность в современных условиях», организованная Русским сообществом оценщиков, которая прошла 27 мая 2022 г. [7].

Тем не менее определенная настороженность профессиональных участников рынка в отношении новых стандартов так или иначе присутствует. В частности, М.А. Скатов, президент саморегулируемой организации «Союз „Федерация Специалистов Оценщиков“», заметил следующее: «Новые ФСО формировались Советом по оценочной деятельности Минэкономразвития на базе международных стандартов оценки и в российских реалиях апробацию не проходили, поэтому говорить об удобстве их применения или однозначного повышения достоверности результатов оценки весьма преждевременно. Введенный Минэкономразвития критерий предпосылки стоимости подразумевает под собой определение конкретных условий (обстоятельств) использования объекта оценки, которые могут быть рыночными или же, наоборот, нерыночными» [8].

Союз саморегулируемых организаций оценщиков пошел дальше, там большинством голосов ут-

**➤ Внедрение новых информационных технологий обострит конкуренцию в индустрии оценки, в бизнесе останутся только те, кто смог внедрить новшества.**

вердили позицию, согласно которой внедрение новых стандартов в настоящее время нецелесообразно. Призыв к мораторию на введение новых стандартов содержится также в резолюции XIV Поволжской научно-практической конференции, прошедшей 7–9 июня 2022 г. в Нижнем Новгороде: «Новые Федеральные стандарты оценки требуют переосмысления всего оценочного процесса. Поддержать инициативу Национального объединения СРО оценщиков по введению моратория на их внедрение с одновременным анализом положений как действующих, так и новых ФСО в части проблем применения на практике с целью подготовки предложений по совершенствованию федеральных стандартов оценки в целом» [9].

Старинной наследственной болезнью рынка оценочной деятельности является проблема демпинга. Не удалось избавиться от нее и в 2022 г. Сами участники рынка полагают, что демпинг обусловлен отсутствием четкого сформулированных критериев качества услуг оценки, слабым спросом на высококачественные услуги, а также коррупцией и распространенностью теневых схем.

И.А. Комар, управляющий партнер ООО «Профессиональная группа оценки», отметила: «Проблема демпинга в оценочной отрасли была всегда, а в последнее время, мне кажется, она только усилилась. На мой взгляд, на это оказали влияние пандемия Covid-19 и текущая неопределенность в экономике, а также уход с рынка довольно большой для оценочных услуг ниши — оспаривание кадастровой стоимости. Многие компании, у которых приоритетными были направления по оценке для ипотеки или оспаривание кадастровой стоимости, ощутили резкую нехватку работы и пытаются удержаться на рынке через демпинг» [10].

Уже довольно давно участники рынка оценочной деятельности ждут от законодателей изменения в федеральных законах № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» с тем, чтобы стоимостной фактор при выборе оценщика не был решающим и чтобы первоочередное внимание уделялось качеству оказываемой услуги. Но этого не произошло, более того, в Федеральный закон № 44-ФЗ были внесены изменения, которые существенно ограничили возможности организаторов тендеров предъявлять требования к квалификации оценщиков.

Демпинг является негативным феноменом, поскольку, как правило, за бросовую цену заказчик получает услугу бросового качества. Оценка, сделанная по дешевке, нередко содержит ошибки

➤ **Есть вероятность освоения отечественным бизнесом рынков Азии и Латинской Америки, что будет иметь последствием рост спроса со стороны инвесторов на оценочные услуги.**

и нарушения стандартов, то есть нарушения законодательства об оценочной деятельности. А это может служить основанием для расторжения сделки, заключенной с использованием ошибочной оценки, со всеми вытекающими негативными последствиями для контрагентов. Недостоверная оценка ведет также к недополучению бюджетом налогов. Наконец, демпинг приносит профессиональному сообществу оценщиков репутационные потери. Но наиболее серьезным, на наш взгляд, последствием демпинга является то, что профессию начинают покидать высококвалифицированные специалисты.

Это явление вписывается в глобальную тенденцию нарастающего дефицита специалистов, которую исследовали эксперты *Korn Ferry Hay Group*. По их расчетам к 2030 г. в мире будет 85 млн незаполненных вакансий. В России к этому времени будет не хватать 6 млн специалистов [11]. На эту глобальную тенденцию налагаются специфические российские проблемы, обусловленные сначала трансформациями пандемийного свойства, а затем событиями, связанными с санкциями и закрытием многих иностранных предприятий. Рынок труда в 2022 г. пережил два шока, сопряженных с волнами релокации. Уровень безработицы достиг исторического минимума — 3,7% в ноябре 2022 г., что косвенно свидетельствует о дефиците кадров [12]. Эта тенденция не обошла и рынок оценочных услуг, хотя она пока носит фрагментарный характер. В Петербурге уже на протяжении последних двух лет наблюдается дефицит оценщиков, в первую очередь высококвалифицированных [13]. Это объясняется как влиянием демпинга, так и избыточными требованиями к оценщику — ни в одной другой профессии не требуется сдавать квалификационный экзамен каждые три года.

В феврале 2022 г. Минэкономики представило доработанный законопроект о создании единого реестра сведений об оценке имущества. Предыдущая версия была представлена в марте 2021 г.

Предполагается, что реестр будет иметь открытую и закрытую части. В отличие от первой версии исключается платное предоставление информации. В открытой части будут безвозмездно предоставляться сведения об оценщиках, ос-

нованиях проведения оценки, видах объектов и определяемой стоимости, изменениях в отчете и заключениях, а также информация об оценке госимущества. К закрытой части будут иметь доступ только государственные органы по мотивированным запросам. Реестр предполагается автоматически синхронизировать с иными электронными системами, например с реестром сведений о банкротстве.

Реестр будет размещен в одной из информационных систем Росреестра к 1 сентября 2024 г. При этом отчет, не включенный в реестр, будет считаться недействительным. Отношение профессионального сообщества к новому законопроекту достаточно настороженное. Так, президент СРО оценщиков «Экспертный совет» А.В. Каминский выразил свое отношение следующим образом: «Инициатива была бы полезной, если бы создавался полностью открытый реестр сведений, в котором отображалась и стоимость объектов (без идентификации заказчика и объекта оценки) — это ключевая характеристика, если мы говорим о том, что не должно быть двух отчетов об оценке одного объекта с разной стоимостью» [14].

В 2022 г. так и не был создан апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития, о необходимости которого уже не первый год говорят и в министерстве, и в экспертном сообществе. Точнее, он функционировал в пилотном режиме в виде Комиссии по апробации апелляционного механизма.

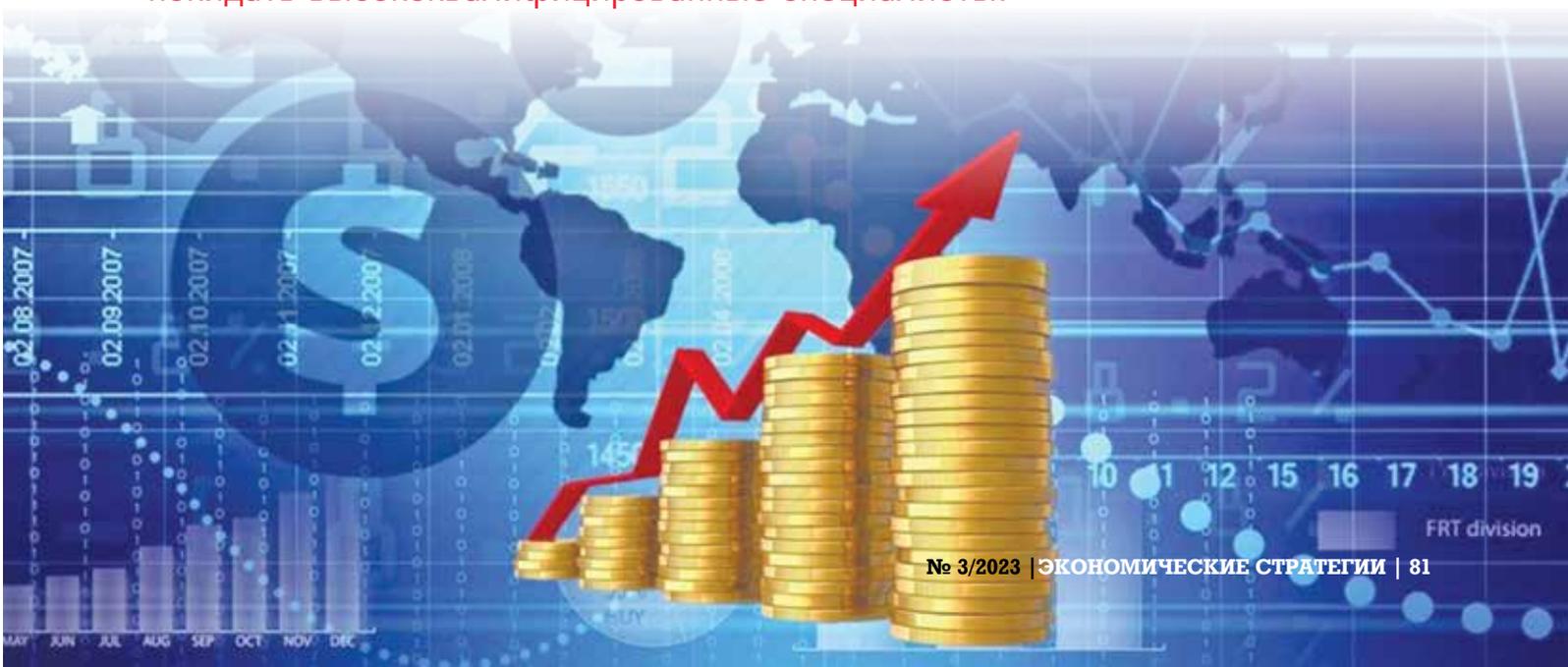
В области цифровизации и автоматизации оценочной деятельности в 2022 г. принципиально но-

вого ничего не появилось. Происходили те или иные события, но они находились в рамках существующих решений с теми или иными непринципиальными усовершенствованиями. Например, *Credit.Club* запустила новый сервис оценки недвижимости [15]. Цифровая платформа *Сделка.РФ* для застройщиков получила одобрение пользователей и была признана самым удобным сервисом по проведению электронной регистрации в Росреестре [16]. Возможно, это является позитивным трендом, поскольку существует опасность оцифровывать методологически неверные алгоритмы. Подробный анализ генезиса действующих в настоящее время стандартов оценки и причин, по которым цифровизация не должна опережать понимание экономических закономерностей, содержится в работе «Цифровая трансформация оценочной деятельности», доступной по ссылке [17].

Таков абрис сферы оценочной деятельности в 2022 г.

2023 г. не привнес ничего принципиально нового в развитие тенденций 2022 г., который окончился для оценочного бизнеса России незначительным ростом в 1–3%. Впрочем, это неплохой знак для экономической и предпринимательской области, если вспомнить, что основоположник современной экономической теории Альфред Маршалл предпослал своему основополагающему труду эпитафия: *Natura non facit saltum*<sup>1</sup>. Если нет переломных событий, значит, все идет естественным путем. В подтверждение этого тезиса 2023 г. продемонстрировал развитие предшествующих тенденций. В самом конце 2022 г. был определен порядок выхода иностранных компаний из РФ, со-

➤ Демпинг является негативным феноменом, поскольку, как правило, за бросовую цену заказчик получает услугу бросового качества. Наиболее серьезным его последствием является то, что профессию начинают покидать высококвалифицированные специалисты.



гласно которому активы этих компаний должны продаваться с дисконтом. Подтверждение сделки требует услуг оценщика. Это несколько оживило рынок за счет дополнительного спроса.

Также необходимо отметить, что в феврале этого года в МТПП были подведены первые итоги работы по новым стандартам оценки, вступившим в силу в ноябре 2022 г. Никаких экстремальных реакций выступающие не высказали — обсуждение носило сугубо деловой и конструктивный характер [18].

Неоднозначно в среде оценщиков был воспринят законопроект Минэкономразвития, направленный на ужесточение требований в сфере оценки государственного имущества [19]. Разработчики документа полагают, что изменения сделают рынок оценки прозрачнее и повысят качество оказываемых услуг. В частности, подлежат пересмотру правила, по которым компания считается оценочной: необходимо будет иметь в штате минимум двух оценщиков, для которых это место работы является основным. Кроме того, оценщики госимущества должны будут обладать определенным стажем и наличием весомого количества подготовленных ранее отчетов, не признанных недостоверными в течение трех лет.

Мнения профессионалов разделились: специализированные компании, которые уже давно фактически соответствуют таким требованиям, считают, что новый подход, наконец, избавит рынок оценочных услуг от пресловутого демпинга, другие уверены, что подобные ограничения пойдут во вред конкуренции среди оценочных компаний, особенно в отдаленных регионах.

Помимо этого законопроект подразумевает усиление ответственности оценочной компании в случае причинения убытков заказчикам или третьим лицам — например, за некачественно проведенную оценку, то есть в случае невозможности использования отчета. По словам президента Региональной ассоциации оценщиков К.Ю. Кулакова, это требование избыточно, поскольку оценка — консультационная услуга и заставляя специалиста нести материальную ответственность за квалифицированное мнение несправедливо. Ряд экспертов опасается, что подобный подход

➤ **Подлежат пересмотру правила, по которым компания считается оценочной: необходимо будет иметь в штате минимум двух оценщиков, для которых это место работы является основным.**

создаст условия для появления мошеннических схем — теперь уже со стороны недобросовестных заказчиков.

Как бы то ни было, важный для отрасли законопроект уже прошел этап публичного обсуждения и после заключения об оценке регулирующего воздействия будет передан на рассмотрение в кабмин.

В сравнении с серединой 2022 г., когда рынок оценочных услуг буквально впал в оцепенение в ожидании переосмысления населением и бизнесом новой реальности, к настоящему моменту рынок вновь ожил. И даже оценочные компании, зафиксировавшие по итогам 2022 г. существенное снижение доходов, рассчитывают на восстановление в текущем году инвестиционной и деловой активности, а значит, и на позитивные перемены в динамике рынка.

Но в целом эксперты не ожидают, что итоги 2023 г. будут экстраординарными — скорее всего индустрия оценки покажет те же результаты, что и в прошлом году. Для значительного роста требуется новая стабильность, за которой должен последовать этап ускоренного роста. Но когда это случится, не может сказать никто — слишком много неопределенностей на сегодня.

Предваряя рейтинг стратегичности оценочных компаний, хотелось бы заметить, что 2022 г. явился своего рода явно выраженным водоразделом в избранных стратегиях оценщиков. С одной стороны, достаточно большой массив главным образом мелких компаний поставил на демпинг при небрежении к качеству оказываемых услуг, а с другой — возник блок компаний (по большей части это широко диверсифицированные консультанты), для которых оценка не является эксклюзивным занятием и которые оказывают помимо оценочных многие иные консультационные услуги. Они находятся в тренде, упомянутом в самом начале материала: «Требования клиентов станут разнообразнее и будут выходить за рамки определения текущей рыночной стоимости. От оценщика потребуются более широкий спектр услуг, клиента будет интересовать динамика и будущие состояния». В выигрыше окажется тот, кто сможет предоставить заказчику наиболее гармоничный коктейль услуг.

Напомним, что Рейтинговый центр Института экономических стратегий ежегодно проводит исследование рынка оценочных услуг с целью выявления способности компаний адаптироваться к текущим реалиям и обозначения лидеров, демонстрирующих высокий стратегический потенциал. В отличие от традиционных рейтингов, где ключевым фактором ранжирования становятся финансовые показатели компаний, в рейтинге

## ➤ Старинной наследственной болезнью рынка оценочной деятельности является проблема демпинга. Не удалось избавиться от нее и в 2022 г.

стратегичности внимание приковано к управленческим характеристикам организации: от наличия и приоритетности стратегических целей до способности поддерживать высокое качество продукта или оперативно находить доступ к необходимым для развития ресурсам. Таким образом, высокий уровень стратегичности могут иметь как крупные, так и небольшие фирмы, которые обладают устойчивой конкурентоспособностью в долгосрочной перспективе.

Методология рейтингования ИНЭС [20] основана на анализе качественных (степень инновационности и дифференцированности услуг; уровень конкуренции, целеполагания, корпоративной культуры) и количественных показателей, что позволяет сформировать целостный профиль компании и дать сценарный прогноз ее развития. Рейтинговый статус рассчитывается на основе анализа анкетных данных компании в сопоставлении с данными конкурентов, экспертными оценками аналитиков отрасли и участников рынка, а также при помощи программного комплекса «Стратегическая матрица компании» (ПК СМК) [21], разработанного специалистами Института экономических стратегий.

Рейтинговый статус, обозначаемый тремя литерами, означает уровень компании по трем основным блокам: цели, возможности (ресурсы), результаты. Входящие в топ-50 компании демонстрируют по каждому из блоков высокий (А), заметно выше среднего по отрасли (В) и конкурентный (С) уровень. Для обеспечения эластичности системы анализа стратегического потенциала компании при расчете индекса стратегичности (SIC) используются специальные индексы на базе статистических данных (индексы рисков, капитализации, инновационности и т.д.), а также экспертные коэффициенты.

Заметим, что турбулентность прошедшего периода существенно изменила стратегический ландшафт оценочной отрасли. В представленном топе рейтинга наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2022 г. — I квартал 2023 г. рядом с бессменными лидерами появились новые названия, вытеснив — на время или навсегда — организации, не обладающие достаточными компетенциями для адекватного и оперативного ответа на возникшие вызовы (см. *таблицу*). Впрочем, отсутствие

компаний в приведенной таблице может быть связано не только с недостаточно высокой позицией в рейтинге стратегичности, но и с нежеланием организации раскрывать данные или некорректным заполнением анкеты. **EN**

ПЭС 23055

Статья поступила в редакцию 19.06.2023;  
принята к публикации 23.06.2023.

### Примечание

1. *Natura non facit saltum* (пер. с лат.) — «Природа не делает скачков».

### Источники

1. The 10 innovations and disruptions that will impact property valuation [Электронный ресурс] // CBRE. 2022. 22 November. URL: <https://www.cbre.com.au/insights/articles/The-10-innovations-and-disruptions-that-will-impact-property-valuation>.

2. Неопределенность и чувственный выбор: каким был рынок недвижимости в 2022 г. [Электронный ресурс] // РОО Ассоциация «Русское общество оценщиков». 2022. 20 декабря. URL: [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3690904/](http://sroroo.ru/press_center/news/3690904/)

3. Спиридонов Ф.Ф. Оценочные компании должны иметь хорошую репутацию и дорожить ею // Экономические стратегии. 2013. №4. С. 64, 65.

4. Рекомендации для оценщиков исходя из текущей ситуации и тенденций краткосрочного периода [Электронный ресурс] // СМАО. 2022. 18 марта. URL: [https://smao.ru/press/news/smao/rekomendatsii\\_dlya\\_otsenshikov\\_ishodya\\_iz\\_tekushey\\_situatsii\\_tendentsiy\\_kratkosrochnogo\\_perioda](https://smao.ru/press/news/smao/rekomendatsii_dlya_otsenshikov_ishodya_iz_tekushey_situatsii_tendentsiy_kratkosrochnogo_perioda).

5. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов [Электронный ресурс] // Экспертный совет. URL: <https://srossovet.ru/press/news/040322-2/>

6. Косорукова И.В. Стандартизация оценочной деятельности: проблемы и анализ ситуации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. №9(252). С. 33–44.

7. Итоги и материалы научно-практической конференции «Оценочная деятельность в современных условиях». 27 мая 2022 г., Москва [Электронный ресурс] // РОО Ассоциация «Русское общество оценщиков». URL: [http://sroroo.ru/press\\_center/events/results/3616162/?ELEMENT\\_ID=3616162&back\\_url\\_admin=%2Fbitrix%2Fadmin%2Fiblock\\_list\\_admin.php%3FIBLOCK\\_ID%3D18%26type%3Dpress\\_center%26lang%3Drus%26find\\_section\\_section%3D0](http://sroroo.ru/press_center/events/results/3616162/?ELEMENT_ID=3616162&back_url_admin=%2Fbitrix%2Fadmin%2Fiblock_list_admin.php%3FIBLOCK_ID%3D18%26type%3Dpress_center%26lang%3Drus%26find_section_section%3D0).

8. Максим Скатов. Вписаться в стандарты [Электронный ресурс] // Коммерсантъ. 2022. 31 августа. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5525875>.

9. Итоги XIV Поволжской научно-практической конференции. 7–9 июня 2022 г., г. Нижний Новгород [Электронный ресурс] // Федерация Специалистов Оценщиков. 2022. 31 августа. URL: <https://fsosro.ru/01.01.07.02/498.aspx>.

10. Ирина Комар. Переход на новые стандарты — это новый вызов [Электронный ресурс] // Коммерсантъ. 2022. 31 августа. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5525877>.

11. The \$8.5 Trillion Talent Shortage [Электронный ресурс] // Korn Ferry. URL: <https://www.kornferry.com/insights/this-week-in-leadership/talent-crunch-future-of-work>.

12. Кадровый голод и локальная безработица: что ждет рынок труда в 2023 году [Электронный ресурс] // Ведомости.

## Рейтинг 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2022 г. — I квартал 2023 г.

Рейтинговая позиция	Компания	Местонахождение центрального офиса компании	Рейтинговый статус	Текущий индекс стратегичности компании (SIC) <sup>1</sup>	Прогнозная оценка (2023 г.)
1	Группа компаний «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	Москва	AAA	80,3	●
2	ООО «Профессиональная Группа Оценки»	Москва	AAA	79,3	↑
3	Группа компаний «Евроэксперт»	Москва	AAA	74,0	↑
4	Группа компаний «Российская оценка» (РО Групп)	Москва	AAA	71,6	↑
	ООО «Независимый консалтинговый центр „Эталонь“» (ООО НКЦ «Эталонь»)	Москва	AAA	71,6	↑
5	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг», Группа компаний SRG	Москва	AAA	70,1	↑
	Группа компаний ALTHAUS (ООО «Альтхаус Консалтинг»)	Москва	AAA	70,1	●
6	ООО «Русаудит оценка и консалтинг» (ООО «Русаудит»)	Москва	AAA	67,3	●
7	ООО «Атлант Оценка»	Москва	AAA	63,4	↑
8	ООО «ЛАИР»	Санкт-Петербург	AAA	63,2	↑
9	АО «Независимая консалтинговая компания „СЭНК“»	Казань, Республика Татарстан	AAA	62,3	●
10	ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»	Рязань	AAA	62,1	●
11	Группа компаний «Первая оценочная компания»	Москва	ABA	61,9	↑
12	ООО «Ассоциация АЛКО»	Тюмень	BAA	61,2	↑
13	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	AAB	60,8	↓
14	ООО «Оценочная компания „Баланс“»	Москва	AAB	60,3	↓
15	ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»	Нижний Новгород	AAB	59,7	↑
16	ООО «Аудиторско-консалтинговая фирма „Терза“»	Грозный, Чеченская Республика	ABA	57,8	●
17	ООО «Оценочная Компания „Юрдис“»	Москва	BAA	56,8	↑
18	ООО «ЛЛ-Консалт»	Москва	BAA	55,3	●
19	ООО «ИНТЕЛЛЕКТИВЕСТСЕРВИС»	Люберцы, Московская обл.	AAB	54,1	↑
20	ООО «Территориальное агентство оценки»	Самара	BAA	52,6	↑
21	ООО «Лаборатория независимой оценки „БОЛАРИ“»	Москва	ABV	51,8	●
22	ООО «Консалтинговая компания „2Б Диалог“»	Москва	ABV	51,2	↑
23	ООО «Консалтинг Групп»	Екатеринбург	BAV	49,6	↓
24	ООО «Оценочная компания „Спарк“»	Москва	BAV	48,7	↑
25	ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа „ИнвестОценка“»	Воронеж	BVA	47,3	↓
26	ООО «2К — Оценка активов»	Москва	BAV	46,9	↑
27	ООО «ВС-Оценка»	Москва	BVA	45,5	↓
28	ООО «Форпост Солюшнс»	Москва	BVA	45,4	↑
29	ООО «РОСТконсалт»	Москва	BAV	44,8	↑
30	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»	Одинцово, Московская обл.	BVA	44,0	●
31	ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	BAV	43,3	↑
32	ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“»	Москва	BVV	42,7	↑
33	ООО «Аудит-безопасность»	Уфа, Республика Башкортостан	BVV	41,4	↑
34	ООО «Центр оценки и экспертизы»	Севастополь	BVV	41,2	↑
35	ООО «Уральское бюро экспертизы и оценки»	Екатеринбург	BVV	39,1	↑
36	ООО «Агентство оценки Ковалевой и Ко»	Смоленск	BVV	38,5	↑
37	ООО «Компания „Оценочный стандарт“»	Нижний Новгород	BVV	37,3	↑
38	ООО «ПрофЭксперт»	Москва	BVV	36,8	↓
40	ООО «АйБи-Консалт»	Москва	CBV	35,7	↓
41	ООО «Московская служба экспертизы и оценки»	Москва	CBV	34,2	↓
42	ООО «Многофункциональный консультационный центр „БАРС-КОНСАЛТИНГ“»	Казань, Республика Татарстан	CBV	33,4	↑
43	АО Управляющая компания «МАГИСТР»	Санкт-Петербург	CBV	32,2	↑
44	ООО «Агентство независимых экспертиз „Гранд Истейт“»	Самара	CBV	31,8	↓
45	ООО «Экспертиза и оценка собственности ЮГ»	Волгоград	BVC	31,5	●
46	ООО «Независимая Консалтинговая Фирма»	Казань, Республика Татарстан	CBV	31,1	↓
47	АО «Международный центр оценки»	Москва	BVC	30,9	↓
48	ООО «Русская Служба Оценки»	Москва	CCB	30,3	↑
49	ООО «Компания ВЕАКОН»	Москва	CBV	29,7	↑
50	ООО «Ариороса»	Волгоград	CCB	28,5	↓

<sup>1</sup> Индекс стратегичности компании (SIC) рассчитывается на основе показателей базовой анкеты диагностики стратегического потенциала организации, предоставленных Рейтинговому центру ИНЭС оценочными компаниями, с учетом экспертных заключений и данных из открытых источников информации (по состоянию на 15 июня 2023 г.).

2023. 18 января. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2023/01/18/959434-kadrovii-golod-i-lokalnaya-bezrobotitsa>.

13. Евгений Петров. Рынок оценки столкнулся с кадровым дефицитом и смещением спроса [Электронный ресурс] // Деловой Петербург. 2022. 22 сентября. URL: [https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Stabilnaja\\_ocenka](https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Stabilnaja_ocenka).

14. Реестр отчетов прошел переоценку: Минэкономики доработало проект о регистрации трудов оценщиков [Электронный ресурс] // Коммерсантъ. 2022. 15 февраля. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5216811>.

15. Платформа цифровых решений Credit.Club запустила сервис оценки недвижимости с расширенными возможностями [Электронный ресурс] // VC.RU. 2022. 29 марта. URL: <https://vc.ru/services/389744-platforma-cifrovyyh-resheniy-credit-club-zapustila-servis-ocenki-nedvizhimosti-s-rasshirennyimi-vozmozhnostyami>.

16. Цифровая платформа Сделка.РФ признана самым удобным сервисом по проведению электронной регистрации с Росреестром [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/tsifrovaya-platforma-sdelkarf-priznana>

samym-udobnym-servisom-po-provedeniyu-elektronnoy-registratsii-s-rosreyestrom.

17. Тевелеева О.В. Цифровая трансформация оценочной деятельности [Электронный ресурс] // Цифровая экономика. 2018. № 4. С. 38–50. URL: [http://digital-economy.ru/images/easyblog\\_articles/522/DE-2018-04-04.pdf](http://digital-economy.ru/images/easyblog_articles/522/DE-2018-04-04.pdf).

18. В МТПП обсудили новые стандарты оценки [Электронный ресурс] // Московская торгово-промышленная палата. 2023. 21 февраля. URL: <https://moscow.tpprf.ru/ru/news/490335/>

19. Кулаков К. Требования к исполнителям услуг по оценке госимущества хотя бы повысить [Электронный ресурс] // Российская газета. 2023. 16 мая. URL: <https://rg.ru/2023/05/16/reg-szfo/trebovaniia-k-ispolniteliam-uslug-po-ocenke-gosimushchestva-hotyat-povysit.html>.

20. Немкова О.В., Пасечник А.М. Оценить оценку // Экономические стратегии. 2007. № 2. С. 140–145.

21. Агеев А.И., Куроедов Б.В., Мэтьюз Р., Сандаров О.В. Стратегическая матрица компании // Экономические стратегии. 2007. № 8. С. 90–99.

## References

1. *The 10 innovations and disruptions that will impact property valuation*. CBRE. 2022. 22 November, available at: <https://www.cbre.com.au/insights/articles/The-10-innovations-and-disruptions-that-will-impact-property-valuation>.
2. *Neopredelennost' i chuvstvennyi vybor: kakim byl rynek nedvizhimosti v 2022 g.* [Uncertainty and Sensual Choice: what the Real Estate Market was Like in 2022]. ROO Assotsiatsiya "Russkoe obshchestvo otsenshchikov", 2022, 20 dekabrya, available at: [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3690904/](http://sroroo.ru/press_center/news/3690904/)
3. Spiridonov F.F. Otsenochnye kompanii dolzhny imet' khoroshuyu reputatsiyu i dorozhit' eyu [Evaluation Companies Shall Have Good Reputation and Value it]. *Ekonomicheskie strategii*, 2013, no 4, pp. 64, 65.
4. *Rekomendatsii dlya otsenshchikov iskhodya iz tekushchei situatsii i tendentsii kratkosrochnogo perioda* [Recommendations for Appraisers Based on the Current Situation and Short-term Trends]. SMAO, 2022, 18 marta, available at: [https://smao.ru/press/news/smao/rekomendatsii\\_dlya\\_otsenshchikov\\_ishodya\\_iz\\_tekushey\\_situatsii\\_i\\_tendentsiy\\_kratkosrochnogo\\_perioda](https://smao.ru/press/news/smao/rekomendatsii_dlya_otsenshchikov_ishodya_iz_tekushey_situatsii_i_tendentsiy_kratkosrochnogo_perioda).
5. *Metodicheskie raz'yasneniya po opredeleniyu stoimosti v usloviyakh vysokoi neopredelennosti vneshnikh faktorov* [Methodological Explanations for Determining the Value in Conditions of high Uncertainty of External Factors]. Ekspertnyi sovet, available at: <https://srosovnet.ru/press/news/040322-2/>
6. Kosorukova I.V. Standartizatsiya otsenochnoi deyatel'nosti: problemy i analiz situatsii [Standardization of Valuation Activities: Problems and Situation Analysis]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 2022, no 9(252), pp. 33–44.
7. *Itogi i materialy nauchno-prakticheskoi konferentsii "Otsenochnaya deyatel'nost' v sovremennykh usloviyakh". 27 maya 2022 g., Moskva* [Results and Materials of the Scientific-practical Conference "Evaluation Activity in Modern Conditions". May 27, 2022, Moscow]. ROO Assotsiatsiya "Russkoe obshchestvo otsenshchikov", available at: [http://sroroo.ru/press\\_center/events/results/3616162/?ELEMENT\\_ID=3616162&back\\_url\\_admin=%2Fbitrix%2Fadmin%2Ffblock\\_list\\_admin.php%3FIBLOCK\\_ID%3D18%26type%3Dpress\\_center%26lang%3Drus%26find\\_section\\_section%3D0](http://sroroo.ru/press_center/events/results/3616162/?ELEMENT_ID=3616162&back_url_admin=%2Fbitrix%2Fadmin%2Ffblock_list_admin.php%3FIBLOCK_ID%3D18%26type%3Dpress_center%26lang%3Drus%26find_section_section%3D0).
8. Maksim Skatov. *Vpisa'sya v standarty* [Fit into Standards]. *Kommersant*", 2022, 31 avgusta, available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5525875>
9. *Itogi XIV Povolzhskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 7–9 iyunya 2022 g., g. Nizhnii Novgorod* [Results of the XIV Volga Region Scientific-practical Conference. June 7–9, 2022, Nizhny Novgorod]. *Federatsiya Spetsialistov Otsenshchikov*, 2022, 31 avgusta, available at: <https://fsosro.ru/01.01.07.02/498.aspx>.
10. Irina Komar. *Perekhod na novye standarty — eto novyi vyzov* [Transition to New Standards is a New Challenge]. *Kommersant*", 2022, 31 avgusta, available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5525877>.
11. *The \$8.5 Trillion Talent Shortage*. Korn Ferry, available at: <https://www.kornferry.com/insights/this-week-in-leadership/talent-crunch-future-of-work>.
12. *Kadrovyy golod i lokal'naya bezrobotitsa: chto zhdet rynek truda v 2023 godu* [Personnel Shortage and Local Unemployment: what Awaits the Labor Market in 2023]. *Vedomosti*, 2023, 18 yanvarya, available at: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2023/01/18/959434-kadrovii-golod-i-lokalnaya-bezrobotitsa>.
13. Evgenii Petrov. *Ryнок otsenki stolknulsya s kadrovym defitsitom i smeshcheniem sprosa* [Valuation Market Faces a Talent Shortage and a Shift in Demand]. *Delovoi Peterburg*, 2022, 22 sentyabrya, available at: [https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Stabilnaja\\_ocenka](https://www.dp.ru/a/2022/09/21/Stabilnaja_ocenka).
14. *Reestr otchetov proshel pereotsenku: Minekonomiki dorabotalo projekt o registratsii trudov otsenshchikov* [Register of Reports was Re-evaluated: the Ministry of Economy Finalized the Draft on the Registration of Appraisers' Works]. *Kommersant*", 2022, 15 fevralya, available at: <https://www.kommersant.ru/doc/5216811>.
15. *Platforma tsifrovyykh reshenii Credit.Club zapustila servis otsenki nedvizhimosti s rasshirennyimi vozmozhnostyami* [Digital Solutions Platform Credit.Club Launched a Real Estate Appraisal Service with Advanced Features]. *VC.RU*, 2022, 29 marta, available at: <https://vc.ru/services/389744-platforma-cifrovyyh-resheniy-credit-club-zapustila-servis-ocenki-nedvizhimosti-s-rasshirennyimi-vozmozhnostyami>.
16. *Tsifrovaya platforma Sdelka.RF priznana samym udobnym servisom po provedeniyu elektronnoi registratsii s Rosreestrom* [Digital Platform Sdelka.RF is Recognized as the most Convenient Service for Electronic Registration with Rosreestr]. *Edinyi resurs zastroyshchikov*, available at: <https://erzrf.ru/news/tsifrovaya-platforma-sdelkarf-priznana-samym-udobnym-servisom-po-provedeniyu-elektronnoy-registratsii-s-rosreyestrom>.
17. Teveleeva O.V. *Tsifrovaya transformatsiya otsenochnoi deyatel'nosti* [Digital Transformation of Appraisal Activity]. *Tsifrovaya ekonomika*, 2018, no 4, pp. 38–50, available at: [http://digital-economy.ru/images/easyblog\\_articles/522/DE-2018-04-04.pdf](http://digital-economy.ru/images/easyblog_articles/522/DE-2018-04-04.pdf).
18. *V MTPP obsudili novye standarty otsenki* [New Valuation Standards were Discussed at the Moscow Chamber of Commerce and Industry]. *Moskovskaya trgovno-promyshlennaya palata*, 2023, 21 fevralya, available at: <https://moscow.tpprf.ru/ru/news/490335/>
19. Kulakov K. *Trebovaniya k ispolnitelyam uslug po otsenke gosimushchestva khotyat povysit'* [It is Planned to Increase Requirements for the Executors of State Property Valuation]. *Rossiiskaya gazeta*, 2023, 16 maya, available at: <https://rg.ru/2023/05/16/reg-szfo/trebovaniia-k-ispolniteliam-uslug-po-ocenke-gosimushchestva-hotyat-povysit.html>.
20. Nemkova O.V., Pasechnik A.M. *Otsenit' otsenku* [Rating Appraisal]. *Ekonomicheskie strategii*, 2007, no 2, pp. 140–145.
21. Ageev A.I., Kuroedov B.V., Met'yuz R., Sandarov O.V. *Strategicheskaya matritsa kompanii* [Strategic Matrix of the Company]. *Ekonomicheskie strategii*, 2007, no 8, pp. 90–99.