

Оглавление

Новая реальность индустрии оценки.....	2
Государственное наступление на рынок оценки.....	4

«Рынок оценщиков в России: стагнация, кризис или новая реальность?»

Компания «Эксперт Бизнес-Решения» публикует ежегодные рэнкинги оценщиков России. В этом году ретроспективный анализ состояния отрасли показывает, что она переходит из динамичного развития в стадию «новой реальности» с более низкими темпами роста и ужесточающимся регулированием со стороны государства. С развитием применения информационных технологий ряд сегментов оценочной деятельности, в числе которых традиционно наиболее крупные ее направления, становится менее популярным. Наиболее быстрорастущими сегментами данного рынка являются оценка транспорта и оборудования, а также оценка интеллектуальной собственности и недвижимости. Присутствие государства в отрасли оценки становится все более ощутимым: правительство стремится усилить регулирование этого рынка для повышения качества услуг оценщиков.

Подготовила

Вита Спивак,

руководитель аналитических
проектов компании
«Эксперт Бизнес-Решения»

КОНТАКТЫ

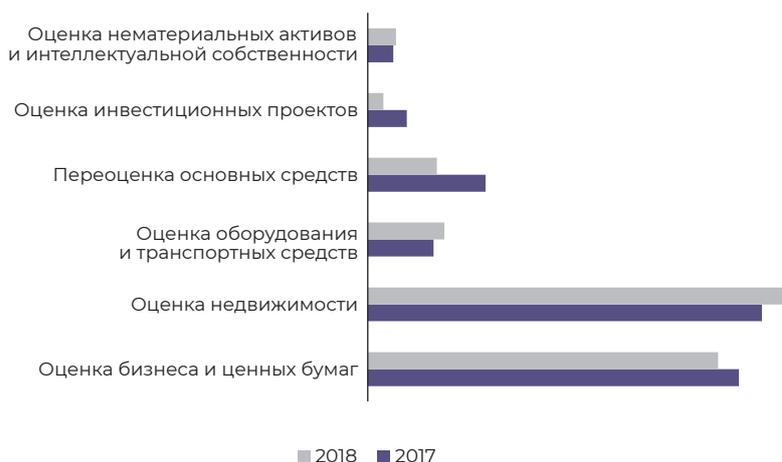
Тел.: +7 (495) 234-34-16
Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 2
E-mail: info@expert-business.ru

В 2018 году

объем выручки от оценочной деятельности компаний, которые приняли участие в рейтинге, упал на 0,43 %

В 2018 году объем выручки от оценочной деятельности компаний, которые приняли участие в рейтинге, упал на 0,43 %. С поправкой на годовую инфляцию в 4,2% падение отрасли еще более серьезное – это наиболее низкий показатель за последние пять лет. Выручка по отдельным сегментам бизнеса оценочных компаний демонстрирует разнонаправленные тенденции развития. По сравнению с 2017 годом объем выручки по оценке бизнеса и ценных бумаг снизился в 2018-м на 5,5% (без учета инфляции), переоценка основных средств принесла на 41,2% меньше выручки, еще больше потерял сегмент оценки инвестиционных проектов – 60,2%. Наиболее серьезное увеличение объемов выручки продемонстрировал в 2018 году сегмент оценки транспорта и оборудования – рост составил 16,5%. Выручка сегмента оценки интеллектуальной собственности (ИС) и нематериальных активов увеличилась на 9,8%. Выручка от оценки недвижимости также показала рост на 7,9%. При этом на работу по оценке бизнеса и ценных бумаг, а также на услуги по оценке недвижимости приходится наибольшее число заказов у оценочных компаний. А общий объем работы, судя по количеству отчетов, которые подготовили компании, участницы рейтинга, за 2018 год, увеличился как минимум на 10%.

График 1. Динамика выручки основных видов оценочной деятельности



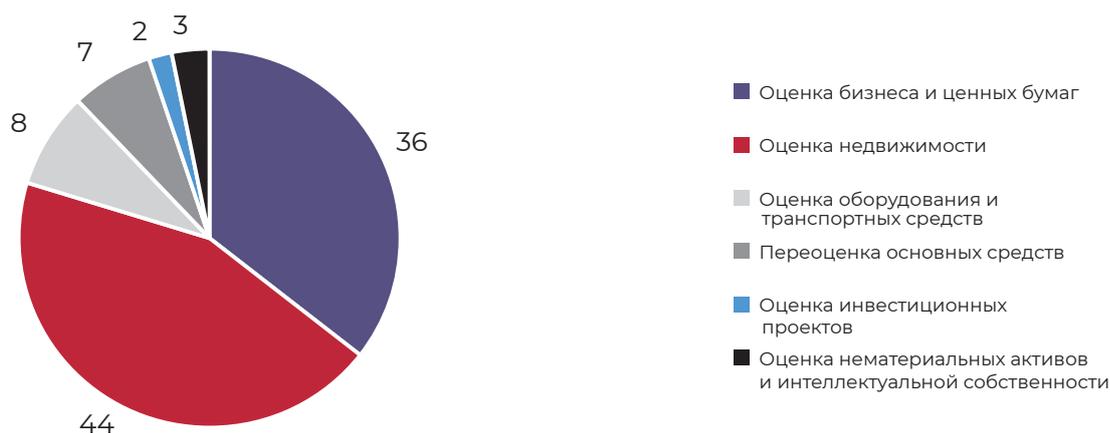
Новая реальность индустрии оценки

Период бурного роста и развития рынка оценки фактически пройден – теперь перед игроками и Министерством экономического развития наиболее остро стоят вопросы разработки правил игры и стандартов качества в отрасли. Общая динамика развития российской экономики (по последним данным, за 2018 год рост составил только 2,3%) напрямую влияет на состояние рынка оценки – снижение деловой активности уменьшает спрос на услуги оценщиков. Кроме того, тренды, связанные с автоматизацией процессов оценки, влияют на спрос и ценообразование в оценочной отрасли. Многие компании и банки, которые раньше были крупнейшими клиентами оценочных компаний, развивают это направление самостоятельно с применением достижений информационных технологий.

Период

бурного роста и развития рынка оценки фактически пройден

График 2. Сегменты рынка оценки, %



С развитием технологий оценщикам приходится конкурировать с программами и алгоритмами, которые зачастую справляются с задачами оценки однотипных объектов, таких как недвижимость или автотранспорт, куда быстрее. Российские банки все чаще используют пакеты специализированных компьютерных программ, которые анализируют информацию из широких баз данных по аналогичным объектам оценки. Такие способы оценки позволяют выработать единые стандарты оценочной отчетности. «Автоматизация может со временем привести к замене классического оценщика на некое IT-приложение, прежде всего, в сегменте массовых объектов. По аналогии с такси будет некий «Яндекс-оценщик», который быстрее и дешевле будет отвечать на вопрос – сколько стоит объект? Правда, при этом останется вопрос с ответственностью за полученный результат», – отмечает Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора «Центра независимой экспертизы собственности». При этом некоторые игроки рынка сами адаптируют IT-решения в своем бизнесе для автоматизации процесса оценки. «Мы используем собственную аналитическую базу по недвижимости. Кроме того, один из наших проектов, направленных на цифровизацию решений для клиентов кредитных организаций, получил статус резидента «Сколково». В его основе лежит искусственный интеллект», – говорит управляющий партнер компании SRG Федор Спиридонов. По данным совместного исследования компании «АФК-Аудит» и Российского общества оценщиков, 71% участников оценочного рынка пользуются автоматизированными программными комплексами в своей работе.

Автоматизация некоторых процессов оценки снижает конкурентную стоимость услуг этой отрасли, и без того страдающей от демпинга. Оценщики также жалуются на проблемы некачественной конкуренции при государственных тендерах, где нередко выигрывают компании с неадекватно низкими ценами. При проведении тендеров государственные компании делают приоритетным ценовой фактор поставщика, а не качественные критерии работы оценщиков, что впоследствии создает риски для них самих. «Основных причин демпинга две – существенное уменьшение в последние годы количества заказов на оценку, а выживать как-то надо, и то, что ценовой критерий остается главенствующим при госзакупках услуг по оценке. При госзакупках удельный вес фактора цены составляет не менее 60%, а то и более», – говорит Кирилл Кулаков.

В сегментах оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов существует пространство для роста спроса на услуги профессиональных оценщиков, поскольку этот вид оценки довольно сложно автоматизировать. Рост выручки данного сегмента рынка оценочной деятельности составил в 2018 году 9,8%. Для грамотной оценки объектов интеллектуальной собственности необходимо проведение детального анализа и сравнения, на что не спо-

«По аналогии с такси будет некий «Яндекс-оценщик», который быстрее и дешевле будет отвечать на вопрос – сколько стоит объект?»

«При госзакупках удельный вес фактора цены составляет не менее 60%, а то и более»

«В сегментах оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов существует пространство для роста»

Рост выручки

данного сегмента рынка оценочной деятельности составил в 2018 году 9,8 %

Проблемы

регулируемого этого рынка проявляются все более остро

собен алгоритм. «Автоматизация оценки объектов с уникальными характеристиками невозможна. Их оценка требует работы с большим объемом документов, глубокого анализа, поиска и принятия решений, видения перспектив. Где-то необходимо просто чувствовать и понимать объект оценки», – считает Екатерина Синогейкина, генеральный директор компании «Евроэксперт».

Несмотря на серьезный потенциал роста, работа оценщиков в этой отрасли осложняется целым набором проблем. Кроме того, несовершенство российского законодательства в сфере охраны интеллектуальной собственности затрудняет работу оценщика по установлению реальной стоимости того или объекта нематериальных активов. В России не развита система регистрации патентов, товарных знаков и отсутствует повсеместное использование этих документов в экономике, что осложняет работу оценочных компаний. Кроме того, с учетом проблем российской экономики, откуда бегут иностранные инвестиции и где стагнирует инновационное развитие, оценщикам нередко трудно взвесить конъюнктуру того или иного сегмента рынка для проведения качественного анализа. Именно сложностью оценки нематериальных активов и ИС объясняется то, что такие услуги предоставляет менее 2/3 компаний, участвующих в рэнкинге.

Государственное наступление на рынок оценки

В ситуации, когда индустрия профессиональной оценки преодолела этап становления и динамичного роста, проблемы регулирования этого рынка проявляются все более остро. Стандартизацию оценочной деятельности сейчас регулирует 135-ФЗ. Однако в отрасли существуют очень серьезные проблемы с уровнем доверия к работе оценщиков. «На данный момент стандарты работы оценочных организаций описаны в законодательстве довольно размыто», – считает руководитель компании «Эксперт Бизнес-Решения» Елена Николаенко.

Неразбериха с регулированием оценочной отрасли влияет на проблемы демпинга на этом рынке, считает Арина Матвеева, партнер практики «Оценка» компании «НЭО Центр». «Оценщику или оценочной организации достаточно по формальному признаку соблюдать требования законодательства к отчету об оценке и в отдельных случаях получать определенный целевой результат», – констатирует Арина Матвеева.

Одной из первых попыток государства повлиять на качество работы оценочной отрасли – это введение квалификационного экзамена для оценщиков в 2017 году. Мнения участников рэнкинга о пользе обязательной аттестации прямо противоположны – кто-то одобряет, а кто-то решительно критикует эти меры. Однако большинство участников рэнкинга соглашается, что введения государственной аттестации недостаточно для полноценного регулирования отрасли, совершенствования качества услуг оценочных компаний, а также повышения доверия к их деятельности. «Не прошли экзамен, скорее, так называемые мертвые души – те, кто и так давно не работал в оценке, а просто числились членами в реестрах СРО. Те, кто захотел остаться в профессии, экзамен сдали, но на качестве оценки это не сказалось. По-прежнему в отрасли присутствует демпинг, часто отмечается низкое качество отчетов об оценке, встречаются запредельные стоимости, и даже были случаи, когда отчеты об оценке подписывали оценщики, не имеющие квалификационного аттестата», – говорит Елена Комар, управляющий партнер компании «Профессиональная Группа Оценки».

От деятельности недобросовестных оценщиков страдают государственные учреждения и компании, которые проводят тендеры, а также банки, использующие оценщиков для анализа залогов от заемщиков. Кроме того, от неправильной оценки имущества может пострадать и физическое лицо – например, при проведении сделки с жилой недвижимостью. Решением проблемы может стать повышение требований не столько к оценщикам – физическим лицам, сколько к оценочным компаниям, считает Вера Консетова, генеральный директор компании «АФК-Аудит». *«Введение процедуры аттестации помогает в целом повысить уровень исполнения оценочных работ на рынке за счет сглаживания разницы в уровне подготовки оценщиков в регионах. Также необходимо ввести реальные механизмы контроля и ответственности со стороны оценочных компаний за исполнение работ по оценке»,* – говорит Вера Консетова.

В 2019 году Министерство экономического развития РФ объявило о своих планах пересмотреть закон об оценочной деятельности (135-ФЗ) как раз для того, чтобы уточнить правила игры для участников рынка оценки. Министерство собирается повышать ответственность оценщиков, а также их саморегулируемых организаций. Кроме того, помимо повышения требований к физическим лицам власти обещают повысить стандарты работы для компаний, которые занимаются оценочной деятельностью.

Одна из центральных мер, которые министерство собирается внедрить к 2020 году, – создание государственного апелляционного органа для жалоб на результаты работы оценщиков. По задумке чиновников, такой орган будет уполномочен признавать недостоверным экспертное заключение оценщика и аннулировать его квалификационные аттестаты. Сейчас это возможно сделать только через СРО, которые заинтересованы встать на сторону оценщика, а не его клиента. Апелляционный орган при Минэке будет определять порядок получения потребителем возмещения за некачественную оценку. Сейчас компенсацию выплачивают только после решения суда или страховой компании. В 2019 году апелляционная инстанция заработала в тестовом режиме.

Однако создания апелляционной инстанции может быть недостаточно для упорядочивания оценочной отрасли. Для этого необходимо повышать уровень доверия к оценочной деятельности, считают аналитики компании «Эксперт Бизнес-Решения». *«Изменение требований к экспертизе отчетов об оценке вплоть до введения реалистичных и проверяемых рыночными ценами методологий экспертизы, в которых будут четко прописаны алгоритмы оценки и границы экспертного мнения, при одновременном допуске к работе с госзакупками и банковскими залогами только тех оценщиков, чьи отчеты на регулярной основе проходят экспертизу, позволит повысить качество работы в отрасли»,* – говорит Максим Плешков, директор по аналитике и исследованиям компании «Эксперт Бизнес-Решения». Регулирование деятельности рейтинговых агентств могло бы стать прообразом для стандартизации отчетности и методологии оценщиков, а также экспертизы СРО. *«В первую очередь, необходимо навести порядок с рейтингованием участников рынка. Как только оздоровится отрасль, можно будет говорить и доверии к самим отчетам»,* – считает Александр Жигло, президент компании «Русская Служба Оценки».

В дальнейшем данная отрасль, вероятнее всего, станет сокращать темпы роста, а по мере «наступления» государственного регулирования вопросы, касающиеся качества работы оценщиков, будут все более острыми. Несмотря на спад, правила игры на рынке оценки сейчас находятся в активной стадии формирования, что задает тон деятельности оценочных компаний на будущее.