

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

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

Пока дует фордевинд. Индустрия оценки в 2024 году

Рейтинг 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2024 г. — I квартал 2025 г. подготовлен при участии специалистов Рейтингового центра Института экономических стратегий О.П. Ермилиной и Е.Я. Макаровой.



«Сегодня встаем утром: теплее вчерашнего; идем на фордевинд, то есть ветер дует прямо с кормы; ходу пять узлов и ветер умеренный...»

И.А. Гончаров. «Фрегат „Паллада“»

Авторы, занимающиеся анализом общемировых тенденций развития оценочной индустрии, пророчат ей светлое будущее, базирующееся на применении цифровых технологий, в частности искусственного интеллекта (ИИ), машинного обучения и автоматизации. Базовыми технологиями, которые буквально преобразуют картину в индустрии оценки, являются следующие.

- **ИИ и машинное обучение.** Анализируя огромные объемы данных, ИИ может выявлять тенденции и закономерности, помогая оценщикам

Обзорная статья

УДК 330.13

DOI: 10.33917/es-3.201.2025.66-76

Для цитирования: Побываев С.А. Пока дует фордевинд. Индустрия оценки в 2024 году // Экономические стратегии. 2025. № 3(201). С. 66–76. DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.201.2025.66-76>

В предлагаемом материале автор констатирует весьма благоприятный прогноз развития индустрии оценочной деятельности, основанный на широких возможностях, открываемых применением искусственного интеллекта и других цифровых технологий. Для условий России приоритетом является повышение качества услуг оценщиков. В этих целях в первом чтении была принята новая редакция Закона об оценочной деятельности. В целом истекший год был удачным для индустрии оценки. Кратко анализируется состояние сегментов рынка оценки с точки зрения дальнейших перспектив. Одновременно автор обращает внимание на то, что такой феномен, как глобальная турбулентность может вызвать радикальные изменения в экономике. Поэтому главной стратегической задачей компаний становится достижение максимальной степени устойчивости в понимании *resilience*.

Ключевые слова

Оценочная деятельность, повышение качества оценки, искусственный интеллект, квалификационный экзамен, глобальная турбулентность

принимать более обоснованные решения. Алгоритмы машинного обучения постоянно совершенствуются, позволяя ИИ обрабатывать более сложные сценарии и выдавать более точные результаты. Это дает увеличение скорости за счет автоматизации решения типовых повторяющихся задач одновременно с ростом точности оценки благодаря исключению влияния человеческого фактора. Есть основания полагать, что со временем ИИ возьмет на себя основные функции оценщика — от сбора данных до окончательных отчетов.

- *Автоматизация и оптимизация рабочих процессов.* В настоящее время задачи управления оценочной деятельностью решаются в ручном режиме. В ближайшем будущем они будут автоматизированы и, таким образом, административная нагрузка снизится. Уже сегодня внедрение средств автоматизации позволяет ускорить обработку заказов и составление отчетов, сократить усилия персонала оценочных компаний в таких областях, как планирование, выставление счетов и последующий контроль. Наряду с этим повышается точность благодаря сокращению числа ошибок.

- *Облачные решения.* Использование облачных вычислений уже внедрено во многие отрасли экономики и дает заметный эффект. В очень скором времени облачные решения найдут самое широкое применение в оценочной деятельности: они предполагают возможность доступа к данным в режиме реального времени из любой точки мира, значительно упрощая взаимодействие между оценщиками, управленцами оценочных компаний, клиентами и другими заинтересованными сторонами. Кроме того, благодаря шифрованию и резервному копированию повышается безопасность данных.

- *Технология блокчейн.* Блокчейн может значительно повысить безопасность и надежность дан-

➤ **Оценочной индустрии пророчится светлое будущее, базирующееся на применении цифровых технологий, в частности искусственного интеллекта, машинного обучения и автоматизации.**

ных оценки. Неизменяемые записи гарантируют отсутствие фальсификации или мошенничества. Наряду с этим повышается степень прозрачности процесса оценки для всех вовлеченных сторон. Вкупе с ростом эффективности управления исполнением контрактов и платежей применение этой технологии укрепляет доверие между оценщиками и их клиентами.

- *Мобильные решения* позволяют повысить степень гибкости оценщика, дают ему возможность управлять заказами, проводить полевые проверки и отправлять отчеты непосредственно со своего смартфона или планшета, обеспечивая оперативный доступ ко всем задачам. Кроме того, появляется возможность мгновенного информирования клиентов и руководства компании относительно состояния оценочного процесса.

- *Аналитика больших данных.* На основе анализа огромных массивов информации, полученной из различных источников, возможно получение достаточно точного прогноза тенденций рынка, что позволяет повысить точность оценки и сократить сроки ее проведения.

- *Удаленная оценка с использованием дронов и виртуальных инструментов* может позволить оценщикам проводить инспекции на расстоянии, экономя время и повышая эффективность [1].

Research article

For citation: Pobyaev S.A. Poka duet fordevind. Industriya otsenki v 2024 godu [While the Wind Right Astern Blows. Appraisal Industry in 2024]. *Ekonomicheskie strategii*, 2025, no 3(201), pp. 66–76.
DOI: <https://doi.org/10.33917/es-3.201.2025.66-76>

While the Wind Right Astern Blows. Appraisal Industry in 2024

In the proposed material, the author presents a very favourable forecast for the appraisal industry development, based on wide opportunities opened up by the use of artificial intelligence and other digital technologies. For Russian conditions, the priority is to improve the quality of appraiser services. For these purposes, a new version of the Law on Appraisal Activities was adopted in the first reading. Overall, the past year was successful for the appraisal industry. The article briefly analyzes the state of the valuation market segments from the future prospects point of view. At the same time, the author points out that such a phenomenon as global turbulence can cause radical changes in the economy. Therefore, the main strategic task of companies is to achieve the maximum degree of sustainability in understanding resilience.

Keywords

Appraisal activities, improving the quality of evaluation, artificial intelligence, qualification exam, global turbulence

Словом, эволюция отрасли идет своим чередом, и в том или ином виде перечисленные технологии получают распространение и в нашей стране. Однако важно понимать, что технология — это всего лишь инструмент в руках человека, обладающего критическим мышлением. При всей важности технологического прогресса и распространения инноваций в отрасли ключевым фактором успеха останется человеческий опыт. Так, несмотря на заманчивые возможности удаленной оценки, без инспекций на местах порой не обойтись, поскольку ни одна технология не может заменить тщательный физический осмотр. Важнейшим инструментом оценки, особенно в сложных или уникальных случаях, остаются суждение и опыт профессионала [2].

«В 2024 г. ООО „ГК ДЕКАРТ“ укрепило ключевую ценность — глубокое экспертное понимание рынка. Это позволяет выявлять неочевидные риски и перспективы каждого объекта. Актуальность такого подхода подтверждается текущей экономической ситуацией, когда даже в простых задачах по оценке типовых домов повсеместно фиксируется существенный разрыв между стоимостью строительства и ценой реализации домов на вторичном рынке, что требует углубленного анализа. Мы успешно реализовали ряд сложных проектов, требующих тонкой аналитики локальной специфики и динамики спроса/предложения, превосходящей автоматизированные решения. В 2025 г. компания продолжит предоставлять клиентам исключительно точные и стратегически важные отчеты, основываясь на многолетнем опыте и профессионализме команды...»

**А.А. Кошкин,
директор департамента по работе
с кредитными организациями
и финансовыми институтами
Группы компаний «ДЕКАРТ»**

В то же время, по мнению большинства российских аналитиков, главным событием для отечественной отрасли оценки в 2024 г. стало принятие 25 июля 2024 г. в первом чтении законопроекта № 633238-8 «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации (в части повышения требований к исполнителям оценки государственного имущества)“». Одним из главных заложённых в этот документ изменений стала попытка решения весьма старой и болезненной проблемы оценочной отрасли — проблемы демпинга. Идеология законопроекта предусматривает при-

➤ **Анализируя огромные объемы данных, ИИ может выявлять тенденции и закономерности, помогая оценщикам принимать более обоснованные решения.**

влечение для оценки государственного имущества только опытных и добросовестных оценщиков — как корпоративных, так и индивидуальных. По этой причине оценщик не должен иметь нареканий за последние три года, то есть ни один его отчет за этот период не должен быть признан недостоверным, а опыт деятельности этого специалиста должен составлять не менее пяти лет.

Также в законопроекте предусмотрено возмещение убытков, возникших вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества. Выплаты предусмотрено осуществлять за счет страхования оценщиков, при этом планка минимальной суммы страхования повышена с пяти до десяти миллионов рублей. Если страховки будет недостаточно, то недостающая сумма должна быть выплачена из компенсационного фонда СРО, в которой состоит страховщик.

По результатам первого чтения 22 октября 2024 г. профильный думский комитет организовал круглый стол, тема которого была обозначена как «Новые подходы к повышению качества оценочных услуг: законодательный аспект». В мероприятии приняли деятельное участие представители оценочной индустрии. По результатам дискуссии стало очевидно, что в целом профессиональное сообщество поддерживает основные направления совершенствования законодательства и повышения требований к квалификации оценщиков [3].

Впрочем, повысить квалификацию специалистов, привлекаемых к выполнению работ по оценке государственного и муниципального имущества, можно не только за счет ужесточения контроля, но и изменив порядок, предусмотренный законами от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым следует выбирать оценщика на основе самой низкой цены услуг без учета его опыта и квалификации. На это совершенно справедливо указал управляющий партнер компании «Российская оценка» А.С. Иванов — эксперт, работающий в оценке уже 28 лет [4].

Вопрос в действительности не в том, насколько правы или нет законодатели. Обсуждение нового закона и консенсус профессионального сообщества относительно его положений — это свидетельство того, что индустрия оценки, долгое время мучимая различного рода нестроениями, наконец-то встала на ноги и движется по пути повышения качества профессиональной деятельности, хотя это движение и не обходится без болезней роста. А.С. Иванов охарактеризовал текущую ситуацию следующим образом: «Очень часто ужесточение контроля делается именно ради его усиления и по определению не может привести к повышению качества. Яркий пример — сдача квалификационных экзаменов оценщиками раз в три года. Очевидно, что эта мера требует больших административных затрат. Создается видимость большой деятельности, которая не приводит к повышению качества реальных отчетов об оценке. Причем для допуска к профессии квалификационный экзамен — вполне разумная мера. Также происходит бессмысленное усложнение тестов: сдача квалэкзамена все больше напоминает сдачу ЕГЭ в его худших проявлениях: умение очень быстро решать школярские задачки с большим объемом данных никакого отношения к качеству работы оценщиков не имеет» [4].

«2024 год стал для всего оценочного сообщества очередным рубежом — прошла третья волна квалификационных экзаменов по оценке, которые по Закону об оценке каждый оценщик обязан сдавать каждые три года. И ни для кого не секрет, что сегодняшняя система сдачи квалэкзаменов в России нуждается в серьезной доработке: 1) до сих пор не во всех регионах России организованы площадки по сдаче экзамена; 2) по-прежнему отсутствует возможность дистанционной сдачи экзамена; 3) количество вопросов на экзаменах не соответствует времени, которое отводится на его сдачу; 4) нет никакой поддержки для социально уязвимых категорий населения — беременных женщин и лиц, находящихся в декретном отпуске, для лиц, не имеющих возможности сдавать экзамен по состоянию здоровья, инвалидов.

Как итог — в каждую такую волну саморегулируемые организации оценщиков сталкиваются с потерей десятков, а то и сотен оценщиков, которые просто уходят из профессии и, соответственно, перестают быть членами СРО. Сегодня, к сожалению, в отрасли сложилась ситуация, когда, с одной стороны, ряд оценщиков прекращает заниматься оценочной деятельностью, а с другой — новые кадры неохотно прибывают в оценку по целому ряду причин. Для института саморегулирования этот факт также представляет

определенные риски, поскольку в законе установлена обязанность СРО оценщиков объединять в своем составе не менее 300 специалистов.

В 2024–2025 годах мы наблюдали интерес к этой проблеме со стороны Совета Федерации и готовность Минэкономразвития России к диалогу и проработке механизма реформирования текущей системы сдачи экзамена, что, безусловно, является позитивным сигналом для оценочного сообщества.

Для нашей саморегулируемой организации «Союз „Федерация Специалистов Оценщиков“» прошедший год был достаточно стабильным: количество оценщиков с аттестатами у нас на текущий момент превышает 550 человек, нам удалось увеличить выручку более чем на 20% по сравнению с предыдущим годом, мы успешно прошли плановую проверку Росреестра и продолжаем наращивать портфель проектов. Я уверена, что отрасль в скором времени перейдет на качественно иной, более высокий уровень как в результате автоматизации оценки, так и в результате углубления компетенций тех оценщиков, которые принимают вызов оставаться в нашей интересной профессии...»

О.А. Угожаева,
генеральный директор СРО «СФСО»

Как бы там ни было, курс на рост квалификации оценщиков привел, на наш взгляд, к благоприятной тенденции на рынке оценочной деятельности — к укрупнению оценочных компаний, которые за счет экономии на масштабе могут позволить себе расходы на повышение квалификации персонала [5].

К сожалению, индустрия оценочной деятельности не осталась в стороне от не вполне позитивной общеэкономической тенденции последнего времени — кадрового голода. По оценкам специалистов РАН, общий объем дефицита специалистов составляет порядка 4,8 млн человек. Это связано с рядом причин — от непростой демографической ситуации до усиления эмиграции молодых специалистов [6]. Прогноз при этом неблагоприятный: специалисты кадровых агентств ожидают удвоения дефицита к 2029 г. [7] Но помимо общеэкономических причин в оценочной отрасли есть и свои специфические причины кадрового голода, который пока не может устранить даже применение новых трудосберегающих цифровых технологий. К примеру, ужесточение требований к оценщикам наложило во времени на третью волну сдачи квалификационного экзамена на фоне роста зарплат в смежных

областях, и многие оценщики почли за благо не сдавать очередной экзамен и покинули профессию [8].

Тем не менее в целом рынок оценочных услуг по результатам 2024 г. продемонстрировал рост. Произошло это в основном за счет роста числа IPO, новых иностранных инвесторов, которым был необходим *due diligence*, обязательной оценки в рамках сделок с участием государства и оценки бизнеса уходящих иностранных компаний [9].

«2024 год стал для нашей компании действительно насыщенным. Выручка существенно выросла по всем направлениям: оценка, строительный и инвестиционный консалтинг, due diligence. Увеличение объемов сопровождалось и ростом команды, включая активное расширение в регионах.»

Одно из приоритетных направлений — автоматизация процессов. Мы значительно продвинулись в цифровизации и уже близки к полному переходу на безбумажный документооборот во всех направлениях бизнеса. Параллельно продолжается развитие наших собственных IT-продуктов для оценки, строительного и финансового консалтинга, в которые мы активно интегрируем ИИ-решения.

Особая гордость — наш образовательный проект «Академия Евроэксперт», который продолжает развиваться и привлекать все больше слушателей из ведущих компаний и крупных банков, включая Центральный банк. Мы уверены: профессиональное образование — важнейшая часть устойчивого развития отрасли.

Отдельной вехой стало 20-летие компании — не только повод для гордости, но и начало нового этапа в развитии. Мы реализовали ряд проектов в отраслях, которые раньше были «белыми пятнами» и для нас, и для рынка в целом, в том числе за рубежом. Это дало уникальную экспертизу и уверенность в гибкости нашей команды.

2025 год уже подтверждает: взятый курс оказался верным. Мы видим интерес рынка к технологичным, комплексным решениям и именно в этой логике планируем развивать компанию дальше, продолжая инвестировать в людей и технологии...»

А.С. Шлапакова,
операционный директор
НАО «Евроэксперт»

➤ При всей важности технологического прогресса и распространения инноваций в отрасли ключевым фактором успеха останется человеческий опыт.

Прошлый год стал рекордным за последние 17 лет по числу IPO — его провели 14 компаний, 13 в Москве и одна компания в Санкт-Петербурге. При этом процесс начался в 2023 г., когда свои акции разместили 8 компаний. Ряд компаний принадлежат IT-отрасли, и с этой отраслью, как и с другими высокотехнологичными фирмами, связываются надежды на 2025 г., поскольку есть необходимость заместить покинувшие отечественный рынок западные корпорации, тем более что Президент РФ В.В. Путин поручил стимулировать проведение до 2030 г. IPO инновационных компаний [10]. Соответственно проведение IPO в серьезных масштабах дает оценочному бизнесу определенный шанс на дальнейший рост.

В отношении новых иностранных инвесторов перспективы не столь радужные. Объем прямых иностранных инвестиций, по данным ЦБ РФ, за три последних года почти с полумиллиарда долларов схлопнулся более чем в 2 раза [11]. Притока новых иностранных инвестиций из дружественных стран ЦБ РФ пока не фиксирует. Похоже, ниша оценки бизнеса уходящих иностранных компаний также практически выработана отечественными оценщиками.



«Прошедший год для компании Valrus Ltd. запомнился несколькими крупными проектами по оценке бизнеса, ранее принадлежащего иностранным инвесторам (в частности, это значимые объекты коммерческой недвижимости, горнодобывающее предприятие и иностранный банк), а также проектами по оценке программного обеспечения как для передачи исключительных прав, так и для заключения лицензионных соглашений в рамках контроля за трансфертным ценообразованием. Загрузка компании по году была высокой, отсутствовала традиционная для нашего сектора просадка активности в летний период.

В то же время с начала 2025 года нами отмечается снижение активности клиентов по данным направлениям. Вызывает опасение сильное огосударствление экспертной деятельности, в том числе по оценочным, финансово-экономическим и налоговым экспертизам. Общее снижение инвестиционной активности и транзакций не может не сказаться на рынке консультационных услуг, обслуживающих данные операции. Тем не менее мы делаем ставку на востребованность в высокоинтеллектуальной сфере оценки бизнеса, нематериальных активов и сложных услуг, например, по интеграции управленческих систем. Для этого, в том числе и по уже выполненным проектам, мы внедряем использование ИИ для обработки документов и сравнительного анализа информации по ним...»

П.В. Карцев,
кандидат экономических наук,
MRICS, генеральный директор Valrus Ltd

Вторым по величине после оценки бизнеса и акций сегментом рынка оценочных услуг является оценка недвижимости. Ситуация 2024 г. была различной в сегменте коммерческой недвижимости и недвижимости жилой. С коммерческим сегментом все обстояло относительно благополучно: общий объем инвестиций достиг уровня в 1,1 трлн руб., что на 33% больше, чем в предшествующем году. Хотя 2025 г. и обещает некоторое снижение динамики, но показатели останутся в положительной области [12]. Итоги 2024 г. на рынке жилой недвижимости некоторые аналитики называют катастрофой, указывая на то, что нераспроданными остаются почти 80 миллионов квадратных метров жилья [13]. После завершения программы льготной ипотеки возник разрыв между ценами на рынке новостроек и на вторичном рынке жилья, достигший полуторократного значения. Многие ожидали обвала цен на вторичном рынке, но его, вероятно, не будет [14]. Это, среди прочего, означает, что объемы продаж будут небольшими, что трактуется явно не в пользу оценочной отрасли. Объем ипотечного кредитования в 2024 г. сократился на 38,9% по сравнению с предшествующим годом [15]. По оценкам экспертов, в 2025 г. объемы выдачи ипотечных кредитов могут упасть еще на 30–40% по сравнению с 2024 г. [16]. Увы, это не самая лучшая перспектива для оценочного бизнеса.

Начало 2025 г. вполне подтвердило эти прогнозы: в январе-феврале нынешнего года объем недвижимости в сданных в эксплуатацию новостройках сократился на 23% по сравнению с тем же периодом 2024 г. [17] И все же это во многом вопрос конъюнктуры различных сегментов рынка, а значит, область скорее технического анализа. Стратегия оценочного бизнеса в самом общем виде напрямую зависит от состояния национальной экономики. По этому поводу высказался президент ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) Ю.В. Козырь: «Будущее рынка оценки зависит прежде всего от благополучия экономики страны в целом. Если наша экономика будет свободной, рыночной и станет развиваться успешно, за развитие рынка профессиональной оценки можно не беспокоиться. Напротив, при выборе административно-командной модели развития экономики рынок оценки будет стагнировать или вообще может умереть» [18].

Однако же прогнозы на 2025 г. вполне оптимистичны. Так, компания «Профэксперт» полагает, что основной тенденцией 2025 г. будет падение спроса на оценку недвижимости при одновременном росте на 15–20% рынка оценки в рамках слияний и поглощений. Также рост оценочного бизнеса прогнозируется в области инновационных стартапов: на них может прийти около 25% совокупного портфеля заказов на оценку. Кроме того, благодаря расширению сектора креативной



экономики будет расти рынок оценки продюсерских центров, понадобится оценка нематериальных активов, в первую очередь интеллектуальной собственности. «Профэксперт» также прогнозирует в 2025 г. сохранение тенденции укрупнения оценочных компаний [19].

«Благодаря имевшимся в прошлом году на рынке возможностям развития оценочный бизнес нашей компании показал хороший рост. Активность сектора М&А позволила выполнить ряд интересных оценочных проектов как непосредственно для сделок, так и для подготовки отчетности по МСФО. При этом в условиях сложного рынка трудовых ресурсов мы все больше стремимся технологизировать оценочные процессы, прежде всего связанные с обработкой исходных данных, а также типовых расчетно-аналитических блоков...»

А.В. Климов,
партнер по оценке ООО «Русаудит»

Вполне вероятно, что крупным событием 2025 г. на рынке оценочной деятельности станет создание единого рынка оценочных услуг на пространстве ЕАЭС. Первоначально планировалось, что он заработает 1 января 2025 г., но в силу громоздкости процедур согласования и законодательного оформления во множестве стран ЕАЭС решено было завершить процесс до конца года [20].

В целом начало 2025 г. не было богато на события, хотя следует упомянуть очередное совещание в Совете Федерации с представителями Минэкономразвития, Росреестра, ФБУ ФРЦ, Союза СОО и саморегулируемыми организациями оценщиков на тему «Реформирование системы сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности» [21].

А вот народное хозяйство в настоящее время находится в ситуации неопределенности, обусловленной состоянием мира, получившим название

➤➤ По оценкам специалистов РАН, общий объем дефицита специалистов составляет порядка 4,8 млн человек. Это связано с рядом причин — от непростой демографической ситуации до усиления эмиграции молодых специалистов. Прогноз при этом неблагоприятный.



глобальной турбулентности. Этот феномен, о котором в последнее время много пишут представители различных обществоведческих дисциплин, можно определить как резкое падение предсказуемости общественно-хозяйственных процессов, сопровождаемое нарушением сложившихся норм в международных отношениях и ростом различных конфликтов. Такие эпохи обычно предшествуют принципиальным трансформациям мирового порядка и возникновению новых норм отношений.

Феномен глобальной турбулентности обусловлен в первую очередь технологическим прогрессом, а также экологическими проблемами и угрозой климатических изменений. Благодаря распространению цифровых технологий принципиально изменились такие области, как перемещение капитала, формирование политического и социального самосознания, массовое воздействие центров мягкой силы. Развитие платежно-расчетных и клиринговых систем, позволяющих мгновенно перемещать капиталы по миру, привело к моментальному распространению в мировой экономике частных кризисных явлений. Так было и с азиатским кризисом 1998 г., и с кризисом на рынке американской недвижимости в 2008 г. Оба эти кризиса приняли характер мировых.

Прогресс в области телекоммуникаций сделал доступным для частных индивидов общение с людьми из любой страны. К этому добавилось возникновение криптовалют, доступного искусственного интеллекта и открытых нейросетей, а также киберпреступности. Благодаря доступу к неограниченным объемам информации политическое сознание среднемирового человека изменилось: он стал более требовательным к своим властям. С другой стороны, неспособность справиться с весьма большими информационными потоками приводит к стандартизированному клиповому мышлению и по-

литическому негативизму. Парадоксальным образом глобализация общения приводит не к единению, но к фрагментации, возникновению разбросанных по всему миру групп, объединенных общими идеями, и по этой причине широкое распространение получили такие явления, как национализм, шовинизм, религиозный фундаментализм и религиозная нетерпимость. Реакцией национальных элит и выражающих их интересы национальных лидеров стало стремление упростить правила игры, иногда нарушая общепринятые нормы. Отсюда достаточно широко распространенное явление апгрейда консерватизма — стремление вернуться к старым добрым временам и людям доинформационной эпохи. Это может привести к качественным глобальным изменениям. Понять их содержание пока не могут даже футурологи.

Для бизнеса это может стать источником как колоссальных новых возможностей, так и серьезных проблем — в зависимости от отрасли и территории функционирования. По этой причине наиболее выигрышной бизнес-стратегией в условиях неопределенности является повышение устойчивости компаний в понимании *resilience*¹. Это относится к любому бизнесу в любой стране и любой отрасли, но особенно к оценочному бизнесу, поскольку эта индустрия обладает свойством повышенной лабильности.

Однако пока в паруса оценочной индустрии дует попутный ветер. Эпиграф из книги А.И. Гончарова «Фрегат „Паллада“» взят неслучайно. Это книга не столько о путешествии, мелькании разных стран и лиц, обычаев и привычек, сколько об изменении мировосприятия и миропонимания путешественника, об обретении мудрости. В равной степени, что бы ни случилось в той или иной индустрии, она благодаря разнообразным событиям обретет новое качество, перейдет из состояния молодости, которой свойственно ошибаться, в состояние умудренной зрелости.

Исследование отечественного рынка оценки, которое ежегодно проводит Рейтинговый центр Института экономических стратегий, имеет целью анализ способности компаний адекватно вписываться в изменяющийся контекст и выявление игроков, способных не только наращивать, но и эффективно использовать свой стратегический потенциал. В традиционных рейтингах, как правило, в фокусе оказываются прежде всего финансовые показатели компаний. При составлении рейтинга стратегической экспертизы ИНЭС применяют принципиально иную логику. Внимание аналитиков приковано к палитре управленческих характеристик компании во всех сегментах спектра: от постановки стратегических целей и фиксации приоритетов до детализации дорожных

➤ Если наша экономика будет свободной, рыночной и станет развиваться успешно, за развитие рынка профессиональной оценки можно не беспокоиться. Напротив, при выборе административно-командной модели развития экономики рынок оценки будет стагнировать или вообще может умереть.

карт, от стремления сохранять высокое качество предлагаемых услуг до возможности оперативно привлекать необходимые ресурсы. Как следствие, стратегичность в нашем понимании — это скорее качественная, чем количественная характеристика, и связана она не столько с масштабом компании, сколько с ее умением сохранять конкурентоспособность в нестабильной среде.

Методология рейтингования* Института экономических стратегий предполагает расчет рейтингового статуса компании на базе целого ряда параметров. Предоставленные участниками рейтинга данные (заполненная анкета диагностики стратегического потенциала) сопоставляются с данными конкурентов, экспертными оценками аналитиков отрасли и мнением игроков рынка. Данные обрабатываются с помощью программного комплекса «Стратегическая матрица компании»** (ПК СМК), разработанного ИНЭС. Сценарный прогноз динамики стратегического потенциала компании формируется с учетом качественных характеристик участника рейтинга. Эксперты Рейтингового центра обращают внимание на взаимоотношения компании с клиентами и конкурентами, на широту спектра предоставляемых услуг, на скорость внедрения инновационных методик и подходов к оценке, на вовлеченность в благотворительные проекты и дотошность в построении корпоративного имиджа***.

* Методике оценки стратегического потенциала оценочных компаний посвящена подробная статья «Оценить „оценку“», опубликованная в журнале «Экономические стратегии» [23].

** Работа ПК СМК описана в статье А.И. Агеева, Б.В. Куроедова, Р. Мэтьюза, О.В. Сандарова «Стратегическая матрица компании», опубликованной в журнале «Экономические стратегии» [24].

*** Для понимания философии рейтингования ИНЭС достаточно ознакомиться с публикациями журнала «Экономические стратегии», посвященными правовым особенностям составления рейтинга компаний (статья С.И. Луценко «Рейтинг не умаляет деловую репутацию компании» [25] и описанию возможностей рейтингования с использованием открытых данных (статья О.А. Золотаревой «Некоторые аспекты построения рейтингов и оценки их качества» [26]).

➤ Все вошедшие в топ-50 компании являются безусловными лидерами отрасли оценки и демонстрируют готовность и, главное, способность к дальнейшему развитию и росту.

Расчет индекса стратегичности (SIC) производится с использованием специальных индексов на базе статистических данных (индексы рисков, капитализации, инновационности и т.д.), а также с учетом экспертных коэффициентов. Полученный в итоге ранжирования статус компании обозначается тремя буквами от А до F, которые отражают ее уровень по трем ключевым осям: цели, возможности (ресурсы) и результаты. Компании, которые входят в топ-50 рейтинга стратегичности, по каждому из этих направлений демонстрируют высокий (А), значительно превышающий средний по отрасли (В) и конкурентный (С) уровень. Таким образом, все вошедшие в топ-50 компании являются безусловными лидерами отрасли и демонстрируют готовность и, главное, способность к дальнейшему развитию и росту.

Оценочная отрасль, как и любая другая, закономерно реагирует на скорость изменений в стране и мире, а также на масштаб неопределенности в самых разных сферах. Неудивительно, что публикуемый список 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2024 г. — I квартал 2025 г. отличается

от аналогичного перечня годичной давности. Напомним, что отсутствие тех или иных компаний в данной таблице может говорить как об утрате лидерских позиций по итогам ранжирования, так и о нежелании раскрывать данные либо о небрежности, допущенной при заполнении анкеты. ■

Материал по анализу ключевых тенденций развития оценочной отрасли в 2024–2025 гг. подготовлен по результатам исследований, выполненным за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.

ПЭС 25066

Статья поступила в редакцию 09.06.2025;
принята к публикации 17.06.2025

Примечание

1. В современной экономической литературе имеется два термина, обозначающих устойчивость: *resilience* и *sustainability*. *Resilience* — тип устойчивости, который основан не на предвидении проблем, а на способности их решить (подробнее см. в нашем материале [22]).

Источники

1. Clemons D. The Future of Appraisal Management [Электронный ресурс]. Gosourceval. January 14, 2025. URL: <https://gosourceval.com/appraisal-management-trends/>
2. The future of the appraisal industry: trends and predictions [Электронный ресурс]. Appraisal Partners. December 29, 2024. URL: <https://www.appraisalspartners.com/the-future-of-the-appraisal-industry-trends-and-predictions/>
3. Новые методы улучшения качества оценочных услуг: законодательный аспект [Электронный ресурс]. НИК Оценка. URL: https://nikocenka.ru/akcii_i_novosti/novye_metody_uluchsheniya_kachestva_ocenочных_uslug-_zakonodatelnyj_aspekt

References

1. Clemons D. *The Future of Appraisal Management*. Gosourceval, January 14, 2025, available at: <https://gosourceval.com/appraisal-management-trends/>
2. *The future of the appraisal industry: trends and predictions*. Appraisal Partners, December 29, 2024, available at: <https://www.appraisalspartners.com/the-future-of-the-appraisal-industry-trends-and-predictions/>
3. *Novye metody uluchsheniya kachestva otsenочных uslug: zakonodatel'nyy aspekt* [New methods of improving the quality of appraisal services: legislative aspect]. NIK Otsenka, available at: https://nikocenka.ru/akcii_i_novosti/novye_metody_uluchsheniya_kachestva_ocenочных_uslug-_zakonodatelnyj_aspekt
4. *Otsenshchiki ne mogut ostavat'sya v storone ot razvitiya sovremennykh tekhnologiy* [Appraisers cannot remain aloof from the modern technologies development]. Kommersant, 2024, 29 avgusta, available at: <https://www.kommersant.ru/doc/6906381>
5. *Kakie izmeneniya proizoshli na rynke otsenki za god* [What changes have occurred in the appraisal market over the year?]. Soyuz, available at: <https://srosoy.ru/01.01.02.01/1552>
6. *Zarplaty rastut, lyudey net. Kak i pochemu Rossiya okazalas' v lovushke kadrovogo goloda* [Salaries are growing, but there are no people. How and why Russia found itself trapped in a personnel shortage]. Sekret firmy, 2024, 4 fevralya, available at: <https://secretmag.ru/survival/rossiya-okazalas-v-lovushke-kadrovogo-goloda.htm/>
7. *Kadrovyy golod v Rossii udvoitsya k 2029 godu* [Russia's labour shortage to double by 2029]. Finansy, 2025, 14 aprelya, available at: <https://finance.mail.ru/2025-04-14/kadrovyy-golod-v-rossii-udvoitsya-k-2029-godu-65716697/>
8. *Rost IPO na fone kadrovogo goloda* [IPO growth amid personnel shortage]. Kommersant, 2024, 29 avgusta, available at: <https://www.kommersant.ru/doc/6892955>
9. *Rost rynka otsenki: kak izmeneniya v zakonodatel'stve, kadrovyy golod i novye tekhnologii sposobstvovali dinamike v otrasli v 2024 godu* [Appraisal market growth: how legislative changes, labour shortages and new technologies have contributed to the industry dynamics in 2024]. Tsentr Analitik, 2024, 15 dekabrya, available at: <https://analitik77.ru/rost-rynka-ocenki-kak-izmeneniya-v-zakonodatelstve-i-kadrovyy-golod-i-novye-tehnologii-sposobstvovali-dinamike-v-otrasli-v-2024-godu/>
10. *IPO v Rossii: byl li bum v 2024 godu i chego zhdut' v 2025-m* [IPO in Russia: Was there a boom in 2024 and what to expect in 2025]. Riamo, 2025, 14 yanvarya, available at: https://riamo.ru/articles/aktsenty/ipo-v-rossii-byli-li-bum-v-2024-godu-i-chego-zhdut-v-2025-m/?from=inf_cards
11. *Bank Rossii: Statistika vneshnego sektora* [Bank of Russia: External Sector Statistics]. Bank Rossii, available at: https://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/external_sector/di/
12. *Rynok nedvizhimosti v 2024 godu iznutri: itogi, trendy i vzglyad v budushchee* [The Real Estate Market in 2024 from the Inside: Results, Trends, and a Look into the Future]. RBK. Press-tsentr, available at: <https://presscentr.rbc.ru/tpost/ukiy69rz81-rinok-nedvizhimosti-v-2024-godu-iznutri>

Рейтинг 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России по итогам деятельности за 2024 г. — I квартал 2025 г.

Рейтинговая позиция	Компания	Местонахождение центрального офиса компании	Рейтинговый статус	Текущий индекс стратегичности компании (SIC)*	Прогнозная оценка (2025 г.)
1	НАО «Евроэксперт»	Москва	AAA	83,4	●
2	Группа компаний «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	Москва	AAA	81,3	●
3	ООО «Центр оценки „Аверс“»	Санкт-Петербург	AAA	81,2	↑
4	ООО «Независимый консалтинговый центр „Эталонъ“» (ООО НКЦ «Эталонъ»)	Москва	AAA	71,8	●
5	ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»)	Москва	AAA	71,4	↑
	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг», Группа компаний SRG	Москва	AAA	71,4	●
6	ООО «Русаудит оценка и консалтинг» (ООО «Русаудит»)	Москва	AAA	70,9	↑
	ООО «Альтаус Консалтинг»	Москва	AAA	70,9	●
7	ООО «ЛАИР»	Санкт-Петербург	AAA	70,6	↑
8	ЗАО «Российская оценка»	Москва	AAA	70,5	●
9	ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»	Рязань	AAA	70,2	↑
10	Консалтинговая компания Neo (АО «НЭО Центр»)	Москва	AAA	70,1	↑
11	ООО «Ассоциация АЛКО»	Тюмень	ABA	69,3	●
12	«СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ	Москва	AAB	68,7	●
13	ООО «СТРЕМЛЕНИЕ»	Москва	AAB	68,2	●
14	Группа компаний «Первая оценочная компания»	Москва	BAA	67,3	●
15	ООО «Центр оценки „Петербургская Недвижимость“» (ООО «Центр оценки „ПН“»)	Санкт-Петербург	ABA	67,1	●
16	ООО «ЛЛ-Консалт»	Москва	ABA	64,5	↑
17	ООО «Территориальное агентство оценки»	Самара	AAB	63,7	●
18	ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС»	Люберцы, Московская обл.	BAA	62,2	●
19	ООО «Консалтинговая компания „2Б Диалог“»	Москва	AAB	60,3	↑
20	ООО «Группа компаний „ДЕКАРТ“»	Москва	BAA	60,1	↑
21	ООО «Лаборатория независимой оценки „БОЛАРИ“»	Москва	ABB	57,2	●
22	ООО «Оценочная компания „Спарк“»	Москва	BBA	56,4	●
23	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»	Санкт-Петербург	BBA	55,9	●
24	ООО «Оценочная компания „Баланс“»	Москва	BAB	55,4	●
25	ООО «ВС-Оценка»	Москва	BBA	55,2	↓
26	ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа „ИнвестОценка“»	Воронеж	ABB	53,1	●
27	ООО «Форпост Солоншн»	Москва	BAA	52,7	↑
28	ООО «РОСКонсалт»	Москва	ABA	51,3	↑
29	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»	Одинцово, Московская обл.	ABB	50,9	↑
30	ООО «Консалтинг Групп»	Екатеринбург	ABA	50,3	↓
31	ООО «Консалтинговая компания Карцева „ВАЛРУС“»	Москва	ABB	50,2	↑
32	ООО «Аудит-безопасность»	Уфа, Республика Башкортостан	BAB	49,8	↑
33	ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	BBB	48,4	●
34	ООО «Центр оценки и экспертизы»	Севастополь	BBB	47,9	●
35	ООО «Уральское бюро экспертизы и оценки»	Екатеринбург	BBB	47,2	↓
36	ООО «Оценочная фирма „Спектр“»	Волгоград	BBC	45,6	↑
37	ООО «Компания „Оценочный стандарт“»	Нижний Новгород	BAC	45,3	●
38	ООО «ПрофЭксперт»	Москва	BCA	43,9	●
39	ООО «Новосибирская оценочная компания»	Новосибирск	CBV	43,4	↓
40	ООО «АйБи-Консалт»	Москва	BCB	42,8	↓
41	ООО «Техническая экспертиза и оценка»	Челябинск	ACB	42,2	●
42	ООО «Консалтинговая компания „Платинум“»	Уфа, Республика Башкортостан	ACB	41,7	●
43	АО Управляющая компания «МАГИСТР»	Санкт-Петербург	BAC	41,1	↑
44	ООО «Московская служба экспертизы и оценки»	Москва	BCB	40,2	↓
45	ООО «Абруй Бизнес Групп» (ООО «Абруй»)	Казань, Республика Татарстан	ACC	40,1	↓
46	ООО «Многофункциональный консультационный центр „БАРС-КОНСАЛТИНГ“»	Казань, Республика Татарстан	BBC	39,8	↑
47	ООО «Независимая Консалтинговая Фирма» (ООО «НКФ»)	Казань, Республика Татарстан	BCB	38,4	●
48	ООО «Агентство независимых экспертиз „Гранд Истейт“»	Самара	BCB	35,7	↑
49	ООО «Корпорация оценщиков 888» (ООО «КО 888»)	Ростов-на-Дону	CBV	33,2	↑
50	ООО «Экспертиза и оценка собственности Юг»	Волгоград	BBC	31,3	↑

* Индекс стратегичности компании (SIC) рассчитывается на основе показателей базовой анкеты диагностики стратегического потенциала, предоставленных Рейтинговому центру ИНЭС оценочными компаниями, с учетом экспертных заключений и данных из открытых источников информации (по состоянию на 16 июня 2025 г.).

4. Оценщики не могут оставаться в стороне от развития современных технологий [Электронный ресурс]. Коммерсантъ. 2024. 29 августа. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6906381>
5. Какие изменения произошли на рынке оценки за год [Электронный ресурс]. Союз. URL: <https://srosoy.ru/01.01.02.01/1552>
6. Зарплаты растут, людей нет. Как и почему Россия оказалась в ловушке кадрового голода [Электронный ресурс]. Секрет фирмы. 2024. 4 февраля. URL: <https://secretmag.ru/survival/rossiya-okazalas-v-lovushke-kadrovogo-goloda.htm/>
7. Кадровый голод в России удвоится к 2029 году [Электронный ресурс]. Финансы. 2025. 14 апреля. URL: <https://finance.mail.ru/2025-04-14/kadrovyy-golod-v-rossii-udvoitsya-k-2029-godu-65716697/>
8. Рост IPO на фоне кадрового голода [Электронный ресурс]. Коммерсантъ. 2024. 29 августа. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6892955>
9. Рост рынка оценки: как изменения в законодательстве, кадровый голод и новые технологии способствовали динамике в отрасли в 2024 году [Электронный ресурс]. Центр Аналитик. 2024. 15 декабря. URL: <https://analitik77.ru/rost-rynka-ocenki-kak-izmeneniya-v-zakonodatelstve-i-kadrovyy-golod-i-novye-tehnologii-sposobstvovali-dinamike-v-otrasli-v-2024-godu/>
10. IPO в России: был ли бум в 2024 году и чего ждать в 2025-м [Электронный ресурс]. Риамо. 2025. 14 января. URL: https://riamo.ru/articles/aktsenty ipo-v-rossii-byli-bum-v-2024-godu-i-chego-zhdat-v-2025-m/?from=inf_cards
11. Банк России: Статистика внешнего сектора [Электронный ресурс]. Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/external_sector/di/
12. Рынок недвижимости в 2024 году изнутри: итоги, тренды и взгляд в будущее [Электронный ресурс]. РБК. Пресс-центр. URL: <https://presscentr.rbc.ru/tpost/ukiy69rz81-rinok-nedvizhimosti-v-2024-godu-iznutri>
13. Аномалии рынка недвижимости 2024: продажи остановлены, ипотеки нет, аренда дорожает, но есть россияне, у которых все хорошо [Электронный ресурс]. 161.RU. 2025. 3 января. URL: <https://161.ru/text/realty/2025/01/03/74935631/>
13. *Anomalii rynka nedvizhimosti 2024: prodazhi ostanovleny, ipoteki net, аренда дорожает, но есть россияне, у которых все хорошо* [Real estate market anomalies 2024: sales stopped, no mortgages, rent is rising, but there are Russians who are doing well]. 161.RU, 2025, 3 yanvarya, available at: <https://161.ru/text/realty/2025/01/03/74935631/>
14. *Obrushenie otkladyvaetsya: chto ozhidaet vtorichnyy nedvizhimost' v 2025 g.* [Collapse postponed: what awaits secondary real estate in 2025]. RBK. Nedvizhimost', 2025, 9 yanvarya, available at: <https://realty.rbc.ru/news/676bb09d9a794789af100b80>
15. *Po itogam 2024 goda ob'em vydachi ipoteki v Rossii snizilsya pochni na 40%* [By the end of 2024 the volume of mortgage lending in Russia decreased by almost 40%]. Novostroy-M, available at: https://www.novostroy-m.ru/novosti/po_itogam_2024_goda
16. *Perspektivy snizheniya stavok po ipoteke otsenili* [Prospects for lower mortgage rates]. LENTA.RU, available at: <https://lenta.ru/news/2025/04/24/ipoteka-dostup/>
17. *Obzor situatsii na rynke nedvizhimosti RF v fevrale 2025 g.* [Review of the situation on the Russian real estate market in February 2025]. OOO AF "Audit-Konsalting", 2025, 14 marta, available at: <https://nsaudit.ru/economic-situation-502/>
18. *Budushchee rynka otsenki zavisit ot blagopoluchiya ekonomiki strany* [The future of the valuation market depends on the wellbeing of the country's economy]. SRO "Soyuz", available at: <https://srosoy.ru/01.01.02.01/1554>
19. *Trendy 2025 goda v otsenochnoy deyatel'nosti: vzglyad kompanii "ProfEkspert"* [2025 trends in appraisal activities: ProfExpert company's view]. Dzen, 2025, 14 yanvarya, available at: https://dzen.ru/a/Z4YsU-Nx_S58Lits
20. *V EAES sozdaetsya edinyy rynek uslug po otsenke imushchestva* [A single market for property valuation services is being created in the EAEU]. SPUTNIK. Azerbaydzhan, 2025, 21 aprelya, available at: <https://az.sputniknews.ru/20250421/v-eaes-sozdaetsya-edinyy-rynok-uslug-po-otsenke-imushchestva-471061278.html>
21. *Reformirovanie sistemy sdachi kvalifikatsionnogo ekzamina v oblasti otsenochnoy deyatel'nosti* [Reforming the system of passing the qualification exam in the field of assessment activities]. SRO "Soyuz", available at: <https://www.srosoy.ru/01.01.02.01/1650>
22. *Pobyayev S.A. Ambivalentnaya ustoychivost' ekonomiki. Sustainability vs. resilience* [Ambivalent Economic Stability. Sustainability vs. Resilience]. *Ekonomicheskie strategii*, 2024, no 4, pp. 90–97, DOI: <https://doi.org/10.33917/es-4.196.2024.90-97>
23. *Otsenit' "otsenku"* [Economic strategies], 2007, no 2, pp. 140–145.
24. Ageev A.I., Kuroedov B.V., Met'yuz R., Sandarov O.V. Strategicheskaya matritsa kompanii [Company Strategic Matrix]. *Ekonomicheskie strategii*, 2007, no 8, pp. 90–97.
25. Lutsenko S.I. Reyting ne umalyaet delovuyu reputatsiyu kompanii [Rating does not Detract from the Company's Business Reputation]. *Ekonomicheskie strategii*, 2023, no 5, pp. 120–125, DOI: <https://doi.org/10.33917/es-5.191.2023.120-125>
26. Zolotareva O.A. Nekotorye aspekty postroeniya reytingov i otsenki ikh kachestva [Some Aspects of Compiling Ratings and Assessing their Quality]. *Ekonomicheskie strategii*, 2023, no 5, pp. 126–131, DOI: <https://doi.org/10.33917/es-5.191.2023.126-131>