



Условия участия и методика рэнкингов оценочных компаний и групп

О проекте	стр. 2
Рэнкинги	стр. 3
Определения и условия участия	стр. 4
Консолидированная информация	стр. 5
Методика рэнкинга делового потенциала	стр. 6

О проекте

Ежегодно в рамках аналитического проекта «**Рэнкинги оценочных компаний России**» рейтинговое агентство RAEX («РАЭК-Аналитика») составляет списки (рэнкинги): «Деловой потенциал оценочных организаций», «Деловой потенциал оценочных групп», «Крупнейшие оценочные организации» и «Крупнейшие оценочные группы», а также списки по направлениям оценки. Цель проекта — обозначить лидеров и ведущих представителей сферы оценки, укрепить их позиционирование и повысить известность.

Основой рэнкингов являются сведения, предоставленные участниками и проверенные организатором рэнкингов. Верификация анкетных сведений проводится организатором по статистическим формам и источникам проверки информации («СПАРК-Интерфакс», «Ресурс БФО»), реестры и выписки СРО). В рэнкинг не принимаются сведения, противоречащие его принципам и методике. Если показатели, предоставленные участником, отличаются от аналогичных, представленных в статистических формах системах проверки, реестрах, справках и выписках СРО, то без пояснений со стороны участника о причинах расхождений организатор вправе не включать показатели в рэнкинги. Если при верификации организатор выявляет намеренное искажение информации, то он вправе отказать в своих услугах.

При выявлении недобросовестных действий, связанных с искажением информации, после факта публикации агентство публикует сообщение о несоответствии информации и об исключении участника из строки рэнкинга и последующей дисквалификации на один год (следующий за годом публикации рэнкинга, в котором выявлено несоответствие).

В рэнкингах участвуют организации, зарегистрированные на территории РФ. Присылая анкету и бланк подтверждения, участник автоматически включается во все рэнкинги (деловой потенциал, крупнейшие по выручке, субрэнкинги по направлениям оценочных услуг). Участник вправе отказаться от включения в любой из соответствующих списков (кроме списка крупнейших), сообщив об этом организатору рэнкингов. **Иначе участник автоматически включается во все списки в соответствии с анкетными данными.**

При участии группой её головная или основная компания автоматически включается в рэнкинг оценочных организаций (**при условии предоставления участником отдельной заполненной анкеты**). При позиционировании в рэнкинге групп компании из одной группы не могут быть участниками других групп.

Для участия в рэнкингах нужно прислать заполненную **электронную анкету**, скан-копию заверенного бланка подтверждения (лист из анкеты) и подтверждающие документы. Для группы компаний бланк заверяется печатью головной организации и подписью её руководителя. Порядок заполнения анкеты представлен в файле с инструкцией. **Анкету и бланк подтверждения нужно прислать по адресу appraiser@raex-a.ru до 31 июля 2024 года. Отдельными письмами в этот же период нужно прислать подтверждающие документы (или ссылку для скачивания их архива).** Услуги по обработке информации являются платными, оплата производится до **30 июня 2024 года**.

Сведения включаются в рэнкинги после **получения анкеты и бланка подтверждения, верификации сведений оплаты услуг по обработке информации**. Организатор вправе не принимать данные, полученные позже указанной даты, вне зависимости от оплаты услуг. Основным источником для размещения рэнкингов является сайт рейтингового агентства RAEX (www.raex-rr.com). Предложения принимаются по e-mail appraiser@raex-a.ru.

Рэнкинги

В списке «Рэнкинг делового потенциала оценочных организаций» представлены оценочные компании (каждый участник — это одно юридическое лицо, в штате которого числится не менее двух оценщиков – членов СРО), ранжированные по коэффициенту рейтингового функционала. В списке «Рэнкинг делового потенциала оценочных групп» представлены группы зависимых компаний, предоставляющие оценочные услуги, ранжированные по коэффициенту рейтингового функционала.

В рэнкинге «Крупнейшие оценочные организации» каждый участник представлен одним юридическим лицом (в штате которого числится не менее двух оценщиков – членов СРО); компании ранжированы по выручке, полученной от услуг оценки. В рэнкинге «Крупнейшие оценочные группы» каждый участник представлен группой зависимых лиц; группы ранжированы по выручке, полученной от услуг оценки.

Также составляются субрэнкинги по направлениям оценки: оценка недвижимости, оценка бизнеса и ценных бумаг, оценка транспорта и оборудования, переоценка, оценка инвестиционных проектов, оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Дополнительно составляются **субрэнкинги крупнейших оценочных организаций по принадлежности к федеральным округам**. Субрэнкинги составляются отдельно — для организаций и для групп.

Архив рэнкингов оценочных компаний и групп, составляемых командой RAEX с 2005 года, доступен на сайте агентства — https://raex-rr.com/all_rankings/.

Определения и условия участия

Участником проекта может стать российская компания (зарегистрированная на территории РФ), осуществляющая оценочную деятельность, в штате которой (по основному месту работы) состоит не менее двух оценщиков (членов СРО). Участником рейтингов оценочных групп может стать группа российских компаний, представляющая аудиторскую сеть.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. **Субъекты оценочной деятельности:** физические лица – члены СРО оценщиков, застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями закона (далее — **оценщик**) и не имеющие приостановления деятельности. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность на основании трудового договора между ним и юридическим лицом, которое соответствует условиям закона об оценочной деятельности¹.

В рейтинге делового потенциала критериями оценки участников являются **масштаб бизнеса, квалификация и репутация** (см. раздел с методологией). В рейтингах крупнейших компаний и групп критерием ранжирования является выручка от оценочной деятельности и услуг. Дополнительные критерии, для субрейтингов, — выручка по видам оценки. Не рассматривается доход, не относящийся к услугам оценки. При участии в анкете указываются показатели за 2023 и 2022 годы. Для участия в рейтингах крупнейших оценочных компаний и групп предоставление сведений о численности оценщиков и характере их работы в компании является обязательным.


С 2021 года в рейтингах в качестве справочной информации отражается среднесписочная численность сотрудников компании **согласно титульному листу формы расчётов по страховым взносам** (верификации по системе «СПАРК-Интерфакс»). Если в рейтинге участвует группа, то для расчёта средней численности сотрудников нужны титульные листы отчётной формы соответствующих компаний из группы.

Выручку подтверждает скан-копия **формы № 2 бухгалтерской отчётности** (или налоговая декларация). Отказ от предоставления формы даёт право организатору не предоставлять услуги (при условии, что информация о выручке отсутствует в источниках проверки). Документы отправляются по электронной почте. Для подтверждения выручки организатор вправе запросить примеры крупнейших клиентов по выполненным работам за исследуемый период (крупнейшие клиенты — это компании, при оказании услуг которым объём полученной выручки был наибольший).

Если информация формы № 2, предоставленной участником, отличается от показателей аналогичной формы для органов налогов и государственной статистики, то организатор вправе опровергнуть сведения, включенные в рейтинг, или отказать в предоставлении услуг. При выявлении намеренного искажения информации со стороны участника, компания к участию в рейтинге не допускается.

Организатор вправе запросить данные о факторах достижения выдающихся результатов компаниями, у которых годовые темпы роста выручки превышают 30%. Отказ в предоставлении пояснения является основанием не указывать темп роста дохода участника.

¹ Определения приведены в соответствии с ФЗ № 135 об оценочной деятельности в РФ от 29 июля 1998 г. (в текущей редакции).



При расхождении показателей в сравнении с другими источниками и при отсутствии пояснений участника организатор вправе отказать в предоставлении услуги или опровергнуть опубликованные данные (если искажение выявлено после публикации рейтинга).

Консолидированная информация

Для позиционирования в рейтингах оценочных групп в анкете приводятся суммарные показатели от оценочной деятельности её участников. **Суммарный доход от оценки не должен включать выручку от деятельности, которая не относится к услугам оценки, в том числе внутригрупповые обороты.** В анкете нужно указать внутригрупповой доход (выручка между компаниями группы) — он не относится к выручке от оценки.

Для отражения в рейтинге годовых темпов роста выручки организатор рейтинга рассчитывает их по сопоставимым данным, поэтому в анкете необходимо приводить объём выручки за 2022 год с учётом состава группы 2023 года: **периметр группы за исследуемые периоды должен быть одинаковым.**

В анкете нужно указать признак зависимости компаний. Организатор рейтинга проверяет информацию о составе группы и вправе запросить любую информацию, подтверждающую зависимость компаний в группе (или членство в аудиторской сети). Отказ от предоставления информации дает организатору право не учитывать показатели группы.

Критерии зависимости или аффилированности, учитываемые в рейтингах: дочерние и зависимые лица в области оценки с долей в головной или управляющей компании (УК) от 20% (или наоборот); учредитель или совладелец (доля от 20%) головной оценочной компании или УК является учредителем или совладельцем (от 20%) других компаний, предоставляющих услуги оценки; учредитель или совладелец (от 20%) головной оценочной компании или УК является единоличным исполнительным органом других компаний, предоставляющих услуги оценки; единоличный исполнительный орган головной оценочной компании или УК является в исследуемом периоде единоличным исполнительным органом или учредителем, или совладельцем (от 20%) других компаний в области оценки.


Название группы приводится в соответствии с наименованием головной организации или **зарегистрированной торговой маркой** (организатор вправе привести в рейтинге сноску о названии организации, владеющей торговой маркой). Допускается участие под названием управляющей компании, созданной собственниками для управления компаниями группы.

При позиционировании группы головная (или управляющая) компания предоставляет по электронной почте от имени группы подтверждающие документы всех компаний, выручка которых консолидирована в анкете; берет на себя право заверять данные по группе; несет ответственность за достоверность предоставленных сведений.

Если при верификации организатор находит существенные отличия, указывающие на искажение данных со стороны участника, то он вправе отказать в предоставлении услуг в связи с несоответствием информации условиям участия. Если преднамеренное искажение информации выявлено организатором после размещения рейтингов, то опубликованные сведения опровергаются и компания к участию в следующем проекте не допускается.

Заверяя анкету, участник подтверждает право организатора рейтингов получить из иных источников (в том числе государственных, СРО), информацию, подтверждающую сведения, направленные для рейтингов.

Если выручка и средняя численность сотрудников, отраженные в анкете, отличаются от аналогичных показателей в системах проверки (СПАРК, ГИР БО), то приоритетными для



рэнкингов являются показатели из систем проверки. При отличии показателей организатор вправе опровергнуть опубликованные им сведения.

Методика рэнкинга делового потенциала

Рэнкинги делового потенциала оценочных компаний и групп предусматривают анализ критериев, характеризующих их деятельность. Анализируются три блока критериев – **масштаб бизнеса, квалификация, репутация**. В результате анализа у каждого участника определяется коэффициент рейтингового функционала для ранжирования в списке. Чем больше этот коэффициент, тем выше уровень делового потенциала.

Нормирование критериев в блоках позволяет определить коэффициенты для их взвешенного суммирования в блоках и последующего взвешенного суммирования коэффициентов по блокам. В каждой выборке показатели могут нормироваться с учётом выбывающих максимальных значений (как правило, три максимальных значения) — если эти значения существенно отличаются в большую сторону от остальных. При наличии в выборках подобных максимальных значений им автоматически присваивается наивысший коэффициент в соответствующей выборке — 1.

По результатам нормирования критериев в каждом блоке участник **получает коэффициент по каждому блоку**. Итоговый коэффициент — рейтинговый функционал, он определяется взвешенным суммированием коэффициентов блоков. **!New: с 2024 года все блоки критериев имеют разный вес**. Согласно полученному итоговому коэффициенту рейтингового функционала компании ранжируются в списке с присвоением позиции в рейтинге. Позиция также отражается в свидетельстве рейтингового агентства RAEX.

Для подтверждения информации организатор вправе запросить любые документы и информацию, достаточную для верификации сведений. Отсутствие подтверждений не позволяет организатору учитывать показатели в рэнкинге.

!New: Начиная с рэнкингов по итогам 2023 года все показатели, относящиеся к **оценщикам-совместителям, при расчёте коэффициентов учитываются с весом 0.1**. Критерий «Оценщики – члены дисциплинарных комитетов СРО», начиная с рэнкингов по итогам 2023 года, для расчёта делового потенциала не учитывается.

Блоки и критерии делового потенциала оценочных компаний.

Блок	Критерии блока	Вес критерия	Условия
блок: масштаб бизнеса. Максимальный коэффициент блока: 1. Вес блока: 0,4.			
	Выручка от оценочной деятельности	0,35	Показатель за 2023 год; подтверждается формой №2 или налоговой декларацией. Верификация проводится организатором в системах проверки. При разнице показателей приоритет отдается показателям из систем проверки
	Сумма страховки ответственности компании	0,15	Рассматриваются страховки, действующие на 31.12.2023; подтверждается полисом. Страховки от 2024 года в рэнкинге по итогам 2023 года не учитываются
	Лицензия на работу с государственной тайной в 2023 году	0,05	Подтверждается скан-копией лицензии или ссылкой на нее при размещении на сайте
	Численность оценщиков (членов СРО)	0,15	Показатель по состоянию на 31.12.2023; подтверждается справкой или выпиской из СРО о месте, периоде и характере работы оценщиков с указанием Ф. И. О. Дополнительно для сопоставимости организатор может

			запросить титульный лист формы расчётов по страховым взносам, если в системе проверки нет сведений о среднесписочной численности сотрудников компании.
	!New: средняя выручка на одного оценщика	0,15	Показатель эффективности работы. Показатель, рассчитываемый организатором рэнкинга
	!New: средняя страховка на одного оценщика	0,15	Показатель, рассчитываемый организатором рэнкинга. Рассматриваются страховки, действующие на 31.12.2023; подтверждается полисами. Страховки от 2024 года в рэнкинге по итогам 2023 года не учитываются
блок: квалификационный уровень. Максимальный коэффициент блока: 1. Вес блока: 0,35.			
	!New: количество квалификаций в результате сдачи квалификационного экзамена в расчёте на одного оценщика	0,3	Показатель, рассчитываемый организатором рэнкинга. Суммарное количество квалификаций, полученных при сдаче квалификационного экзамена, делимое на число оценщиков. Подтверждение: скан-копия аттестата
	Количество международных квалификаций у оценщиков	0,1	Квалификации в области оценки за весь стаж работы оценщика из перечня: RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), EECO (Eurasian economic cooperation organization, Zurich), IACVA (International Association of Consultants, Valuators and Analysts), ASA (The American Society of Appraisers), CCIM (Certified Commercial Investment Member). Подтверждение: копия свидетельств
	Численность оценщиков – членов экспертных советов СРО	0,3	Подтверждение: протокол, реестр СРО
	Численность оценщиков, имеющих одновременно стаж в оценке от 10 лет и три квалификации по состоянию на 31.12.2023.	0,3	Подтверждение: копии аттестатов, реестр СРО
блок: репутация. Максимальный коэффициент блока: 1. Вес блока: 0,25.			
	Количество имеющихся у компании и / или её оценщиков национальных и международных премий и наград за заслуги в области оценки за последние три года (2021, 2022, 2023 гг.)	0,3	Учитываются имеющиеся у компании и / или её оценщиков награды и премии открытого, публичного типа за последние три года (2021, 2022, 2023 гг.). В том числе награды «Юниправэкс» (медали, золотые сертификаты, национальные и международные премии), а также первые три места в рэнкинге наиболее стратегичных оценочных компаний России, составляемого журналом «Экономические стратегии»). Подтверждение: скан-копии
	Количество пройденных отборов и аккредитаций федерального уровня из перечня,	0,7	Для рэнкинга по итогам 2023 года учитывается 19 аккредитаций и отборов федерального уровня (перечень см. ниже по тексту)

	приводимого организатором рэнкинга		

Список аккредитаций и отборов федерального уровня, рассматриваемых организатором рэнкингов (RAEX) в рамках рейтинга делового потенциала оценочных компаний по итогам 2023 года:

1. АСВ (бизнес, НМА, права требований).
2. АСВ (недвижимость и движимое имущество).
3. АФК «Система» (бизнес, недвижимость, НМА и ИС).
4. Банк «ТРАСТ» (квалификационный отбор).
5. Банк «ТРАСТ» (дополнительный квалификационный отбор).
6. ВЭБ.РФ (бизнес, недвижимость, права требований, НМА).
7. ВЭБ.РФ (движимое имущество).
8. ДОМ.РФ (земельные участки, в т. ч. с объектами недвижимости).
9. Минфин РФ (стоимость активов).
10. «Промсвязьбанк» (бизнес, комплексы, недвижимость, недвижимое имущество, спец. активы).
11. «Россельхозбанк» (аккредитация).
12. АБ «Россия» (аккредитация).
13. «Сбербанк» (оценка крупных комплексов и девелоперских проектов).
14. «Сбербанк» (оценка бизнеса и крупных активов).
15. «Сбербанк» (работа с не крупнейшими клиентами).
16. ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» (аренда).
17. «Газпром» (проведение независимой оценки объектов).
18. ЛУКОЙЛ (аккредитация или её продление).
19. «Роснефть» (аккредитация или её продление).

Описание и ссылки на реестры организаторов аккредитаций и отборов приведены в отдельном файле **Otbory.doc**.

Справочная информация о деятельности компании / группы

В рэнкингах по итогам 2023 года в качестве справки может быть отражена информация:

- количество отчётов об оценке, из них по оценке объектов стоимостью более 1 млрд рублей (опыт масштабных проектов и оценки крупных активов), а также по оценке объектов госсектора и ВПК (ОПК);
- наличие у компании системы менеджмента качества;
- среднесписочная численность сотрудников компании (по форме РСВ).

По вопросам предоставления информации, пожалуйста, обращайтесь по электронной почте appraiser@raex-a.ru или по телефону (495) 617-07-77 (доб. 1668).

Благодарим вас за сотрудничество!