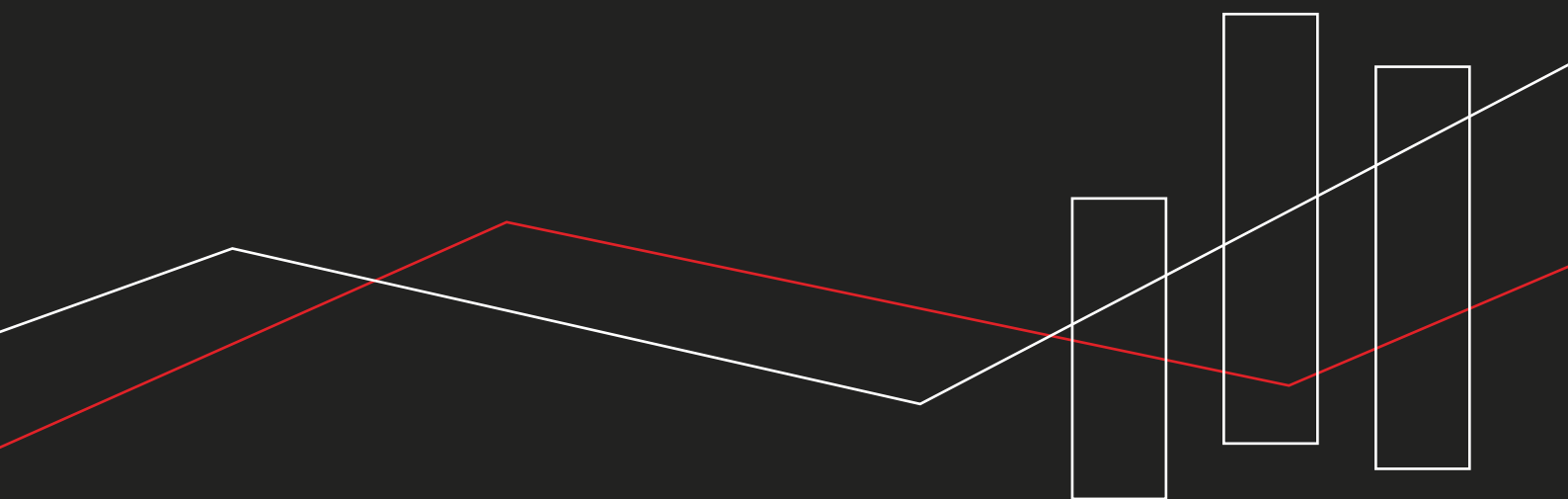


Методология рэнкинга технических заказчиков

2025, Москва





Оглавление

I. Область применения методологии	2
II. Источники информации.....	3
III. Структура анализа и метод расчета баллов	4
IV. Веса ключевых факторов	5
V. Ключевые факторы	5
1.1. Рыночные позиции	5
1.2. Диверсификация бизнеса по направлениям	6
1.3. Численность персонала	7
1.4. Рентабельность.....	7

I. Область применения методологии

В соответствии с настоящей методологией АО «Эксперт Бизнес-Решения» (далее – агентство) составляет рэнкинги технических заказчиков¹ (далее – компания).

В перечень услуг, которые оказывают компании-участники рэнкинга, входят следующие услуги (также перечисленные в Анкете Претендента на вступление в НОТЕХ):

1. Технический заказчик;
2. Строительный контроль;
3. Стоимостной инжиниринг (Финансовый консалтинг);
4. Технический консалтинг;
5. Технологический консалтинг;
6. ЕРС(М);
7. Инженерно-консультационные услуги в строительстве.

Данная методология может применяться в том числе к группам компаний. При анализе групп компаний агентством могут применяться дополнительные корректировки, связанные с отражением специфики внутригрупповых операций.

Результаты рэнкинга представляют собой интегральные оценки деятельности технических заказчиков, где компании ранжируются по итогам анализа четырех количественных показателей: рыночные позиции (оценка выручки от оказания услуг технического заказчика и строительного инжиниринга), диверсификация бизнеса по направлениям, численность персонала, рентабельность; косвенно отражающих способность компаний своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства в рамках заключенных договоров на услуги технического заказчика, в том числе организацию, планирование и управление строительством.

Настоящая методология предусматривает системное применение всех приведенных в ней методов и инструментов анализа, моделей, оцениваемых ключевых количественных факторов и бенчмарков как единого комплекса. Никакие заключения, сделанные на основании части настоящей методологии, не могут рассматриваться в качестве полноценных выводов – методология может использоваться только системно. Компания может быть включена в рэнкинг только на основании анализа всех ключевых показателей, используемых в настоящей методологии.

Настоящая методология применяется на постоянной основе до утверждения ее новой версии.

В случае недостаточности или недостоверности информации (в соответствии с разделом «Источники информации») для применения методологии, в т. ч. в случае кардинального и резкого изменения бизнес-модели объекта рейтинга при отсутствии репрезентативных данных для оценки рисков новой бизнес-модели агентство отказывается от включения компании в рэнкинг.

¹ Согласно ст. 1 п. 22 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021), технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика осуществляет следующие функции: заключение договоров о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства; подготовку задания на выполнение указанных видов работ; предоставление лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ; утверждение проектной документации; подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 настоящего Кодекса

II. Источники информации

Для включения компании в рэнкинг используется следующая информация:

- заполненная анкета по форме агентства;
- отчетность компании по РСБУ (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменениях собственного капитала, отчет о потоках денежных средств и примечания к отчетности) за последний завершившийся год;
- оборотно-сальдовая ведомость по счету 90.01 за последний завершившийся год;
- выписка из штатного расписания по состоянию на конец предыдущего года;
- оборотно-сальдовая ведомость и сводная таблица распределения выручки технического заказчика по ОКВЭД клиентов;
- структура собственности компании (список лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится компания);
- информация из СМИ и других открытых источников (в т. ч. данные Банка России (www.cbr.ru), Министерства финансов РФ (www.minfin.gov.ru)), сведения о государственной регистрации юридических лиц (egrul.nalog.ru), официальный сайт Федеральной службы судебных приставов (fssprus.ru/iss/ip), сведения о ликвидации или банкротстве юридического лица (fedresurs.ru), картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru), информационный ресурс «СПАРК-Интерфакс» (www.spark-interfax.ru) и т. д.);
- макроэкономические и отраслевые прогнозы Банка России и Минэкономразвития России.

Агентство может запрашивать и использовать иную информацию, необходимую для формирования рэнкинга (например, анкету, расшифровки отдельных показателей и т. д.).

При формировании рэнкинга может быть использована комбинация различных источников информации, перечисленных выше.

Достаточность информации для формирования рэнкинга определяется исходя из возможности или невозможности проведения анализа в соответствии с настоящей методологией. Основным критерий, используемый для определения достаточности информации:

- обеспечение возможности проведения анализа деятельности технического заказчика в соответствии с факторами, приведенными в настоящей методологии (раздел «Ключевые факторы»).

Агентство обеспечивает получение информации из достоверных источников и несет ответственность за выбор источника данных, за исключением случаев, когда такие сведения были предоставлены участником рэнкинга.

Если два или более источника информации, применяемых при анализе, противоречат друг другу, при этом участником рэнкинга расхождения в должной мере не обоснованы, агентство использует данные, которые наиболее консервативно отражают риски участника рэнкинга.

III. Структура анализа и метод расчета баллов

1. Рэнкинг технических заказчиков формируется на основе взвешенной суммы балльных оценок (далее – итоговый балл) четырех количественных показателей: рыночные позиции (оценка выручки от оказания услуг технического заказчика и строительного инжиниринга), диверсификация бизнеса по направлениям, численность персонала, рентабельность.
2. Каждый фактор оценивается в соответствии с правилами, указанными в разделе «Ключевые факторы».
3. Веса, с которыми балльные оценки факторов оказывают влияние на итоговый балл, приведены в разделе «Веса ключевых факторов».
4. Все параметры, используемые в методологии, масштабируются и оцениваются по шкале от 1 до 0. При этом чем более позитивно влияние фактора на итоговый балл, тем ближе оценка к 1, и наоборот, чем негативнее, тем ближе к 0.

5. В непрерывных оценках ряда факторов зависимость баллов от значений взвешиваемых показателей определяется линейной функцией. Если значение показателя находится вне заданного бенчмарками диапазона, соответствующий ему балл устанавливается на уровне 0 или 1 без учета названной выше функциональной зависимости. При линейной зависимости балла от значения показателя он определяется следующей формулой:

$$z = (x - a)/(b - a),$$

где: z – балл;

x – фактическое (оцениваемое) значение показателя;

a – значение показателя, соответствующее минимальному баллу (бенчмарк на 0);

b – значение показателя, соответствующее максимальному баллу (бенчмарк на 1).

6. На основании полученного итогового балла формируется рэнкинг, где первое место занимает компания, получившая наивысший балл, и наоборот. Таким образом, участники рэнкинга ранжируются по убыванию итогового балла.
7. Рэнкинги формируются агентством в 4 группах:
 - 1) компании с госучастием, выполняющие функции технического заказчика или строительного инжиниринга;
 - 2) независимые профессиональные технические заказчики: частные компании, не аффилированные с какой-либо финансово-промышленной группой, не являющиеся внутренним техническим заказчиком инвестиционной или девелоперской структуры, оказывающие услуги технического заказчика/строительного инжиниринга, объем выручки от услуг технического заказчика/строительного инжиниринга у которых составляет не менее 50% от общего объема выручки за год (то есть является основным видом деятельности);
 - 3) внутренние технические заказчики: частные компании, аффилированные с девелоперскими компаниями или инвестиционными, финансово-промышленными группами, участвующие в реализации внутренних инвестпрограмм (признак: объем выручки по внутренним заказам составляет не менее 50% от общего объема выручки);
 - 4) представители строительной отрасли, деятельность которого в рамках оказания услуг строительного инжиниринга/технического заказчика носит неосновной характер (признак: объем выручки от услуг технического заказчика/строительного инжиниринга составляет менее 50% от общего объема выручки).

Также агентством составляется общий рэнкинг всех технических заказчиков.

IV. Веса ключевых факторов

Раздел, фактор	Вес
1.1. Рыночные позиции (оценка выручки от оказания услуг технического заказчика и строительного инжиниринга)	40
1.2. Диверсификация бизнеса по направлениям	20
1.3. Численность персонала	25
1.4. Рентабельность	15
Итого	100

V. Ключевые факторы

1.1. Рыночные позиции

Цель анализа

Оценить рыночные и конкурентные позиции компании. Сильные конкурентные позиции, как правило, позволяют компании оставаться устойчивой даже в условиях внешнего шока, способствуют более высокой рентабельности за счет экономии на масштабе и сильной переговорной позиции. Слабые конкурентные позиции могут существенно подорвать финансовые показатели, особенно в условиях кризиса.

Алгоритм выставления оценки

Оценивается объем выручки на основе всех предоставленных услуг компанией, входящих в спектр услуг технического заказчика и строительного инжиниринга, перечисленных в I разделе настоящей методологии. Бенчмарки приведены ниже, оценка – непрерывная линейная.

Показатель	0 (не более)	1 (не менее)
Выручка от услуг технического заказчика и строительного инжиниринга	25 млн рублей	2 000 млн рублей

Разъяснения:

- Показатель выручки считается по строке 2110 Бухгалтерской отчетности (Отчет о финансовых результатах) за выбранный отчетный период (последний заверченный год) и не включает НДС.
- Допускается представление данных о выручке по группе компаний. Группой компаний для целей настоящего рейтинга считается группа из несколько компаний, объединенных сходными видами деятельности в области услуг технического заказчика и строительного инжиниринга, перечисленных выше в I разделе методологии, и одним владельцем (или одной группой владельцев).
- К зачету принимается выручка от контрактов с внешними заказчиками, не принимается выручка от контрактов между компаниями одной группы компаний.
- Выручка от работ по проектированию и подрядной деятельности (собственно строительные работы) к зачету не принимаются.

1.2. Диверсификация бизнеса по направлениям

Цель анализа

Анализ рисков концентрации бизнеса компании технического заказчика на отдельных отраслевых направлениях.

Алгоритм выставления оценки

Оценка диверсификации бизнеса компании технического заказчика представляет собой анализ количества отраслей, в которых клиентам организация оказывала свои услуги, в общем объеме доходов.

1. Агентство оценивает опыт компании технического заказчика в оказании услуг с учетом наличия компетенций в нескольких отраслевых направлениях. Оценивается опыт оказания услуг за последний завершившийся год по нижеприведенному списку отраслей (организациями с основными видами экономической деятельности):

№	Секторы
1	CRE (офисы, МФК, ТРЦ)
2	АПК (Агропромышленный комплекс)
3	Аэровокзальные комплексы
4	Добыча и переработка
5	Жилье
6	Инженерные сети и прочая инфраструктура
7	Легкая промышленность
8	Лесопромышленный комплекс
9	Логистическая инфраструктура
10	Машиностроение
11	Металлообработка
12	Пищевая промышленность
13	Порты торговые и пассажирские
14	Производства строительных материалов
15	Прочие промышленные отрасли
16	Социальная инфраструктура (Образование, спорт, здравоохранение и культура)
17	Транспортная инфраструктура (Дороги, метрополитен, ж/д, ТПУ, вокзалы и паркинги)
18	Туристическая инфраструктура
19	Фармацевтическая промышленность
20	Химическая промышленность
21	Дата-центры (также ЦОДы)
22	Энергетика

Критерии оценки приведены в таблице. Оценка производится за последний завершившийся год.

Оценка	Критерий
1	Технический заказчик оказывал услуги компаниям в 7 или более из указанных выше отраслей
0,5	Технический заказчик оказывал услуги компаниям в 3 или более (но менее 7) из указанных выше отраслей
0	Технический заказчик оказывал услуги компаниям менее чем в 2 из указанных выше отраслей

1.3. Численность персонала

Цель анализа

Определить степень укомплектованности технического заказчика штатными (исключая работающих по совместительству) сотрудниками для исполнения заключенных договоров.

Алгоритм оценки

Используется непрерывная линейная оценка.

Показатель	0 (не более)	1 (не менее)
Численность персонала, участвующего в оказании услуг технического заказчика и строительного инжиниринга	0	700

1.4. Рентабельность

Цель анализа

Определить способность компании показывать высокие операционный и финансовый результаты. Положительное влияние на итоговый балл оказывают высокая операционная рентабельность и свободный денежный поток, зарабатываемые компанией. Низкая эффективность бизнеса компании является существенной угрозой как для возможности обслуживать долговые обязательства в будущем, так и для рефинансирования обязательств.

Алгоритм выставления оценки

Критерии оценки приведены в таблице. Балл за рентабельность представляет собой непрерывную линейную оценку в соответствии со следующими бенчмарками:

Показатель	0 (не более)	1 (не менее)
Рентабельность по EBITDA	5%	15%

Рейтинги, которым доверяют

Крупнейшее российское рейтинговое агентство

Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодняшний день является старейшим и крупнейшим в России.

Включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России

Рейтинги агентства используют Банк России, Министерство финансов, Министерство экономического развития, Московская биржа, а также сотни компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

Лидер российского рынка рейтинговых услуг

Агентством поддерживается более 1 000 кредитных рейтингов. Мы прочно занимаем лидирующие позиции по рейтингам кредитных организаций, страховых компаний, компаний финансового и нефинансового секторов.

Наши контакты

Получение рейтингов

Роман Ерофеев,
**коммерческий директор –
член правления
АО «Эксперт РА»**
erofeev@raexpert.ru

Стратегическое сотрудничество

Павел Митрофанов,
**генеральный
директор компании
АО «Эксперт Бизнес-Решения»**
pmitrofanov@expert-business.ru

Информационное сотрудничество

Сергей Михеев,
**руководитель отдела
по связям с общественностью
АО «Эксперт РА»**
mikehev@raexpert.ru

Коммерческие вопросы

Мариам Яндиева,
**директор
клиентской службы компании
АО «Эксперт Бизнес-Решения»**
yandieva@expert-business.ru



Следите за нашими
новостями в Telegram
@expert_ra

Участие в конференциях

Юлия Барыбина,
**директор направления конференций
и спецпроектов компании
АО «Эксперт Бизнес-Решения»**
barybina@expert-business.ru

АО «Эксперт РА»
Москва, ул. Николоямская,
д. 13, стр. 2

+7 (495) 225 3444
www.raexpert.ru

АО «Эксперт Бизнес-Решения»
Москва, ул. Николоямская,
д. 13, стр. 2

+7 (499) 418 0040
www.expert-business.ru

© 2025 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не должны копироваться, воспроизводиться, переиздаваться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителей сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащиеся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.