

Факторы	Коэффициенты (К)
Зона радиоактивного загрязнения, на которой находится объект ¹	K_1
зона проживания с периодическим радиационным контролем	0,9
зона с правом на отселение	0,8
зона последующего отселения	0,7
зона первоочередного отселения	0,6
Степень готовности объекта незавершенного строительства (в процентах)	K_2
до 20 включительно	0,4
свыше 20 и до 40 включительно	0,6
свыше 40 и до 60 включительно	0,8
свыше 60 и до 80 включительно	0,9
Превышение срока строительства объекта над нормативными (лет)	K_3
от 2 до 3 включительно	0,95
свыше 3 и до 4 включительно	0,9
свыше 4 и до 6 включительно	0,8
свыше 6 и до 8 включительно	0,7
свыше 8	0,6
Местонахождение объекта	K_4
г. Минск	1,0
областные центры	1,0
города областного подчинения	0,9
города районного подчинения, прочие городские поселения, сельские населенные пункты	0,8
территория, расположенная за пределами населенных пунктов	0,6

Факторы понижения стоимости подтверждаются соответствующими документами.

2. При наличии одного из факторов, перечисленных в пункте 1 настоящего Порядка, понижение стоимости объекта приватизации осуществляется путем умножения его оценочной стоимости, устанавливаемой согласно законодательству, на соответствующий коэффициент по формуле

$$C_k = C_o \cdot K,$$

где C_k - скорректированная стоимость объекта приватизации;

C_o - оценочная стоимость объекта приватизации;

K - коэффициент изменения оценочной стоимости объекта приватизации.

В случаях, если к объекту приватизации применимы несколько факторов, используется обобщающий коэффициент, определяемый как произведение соответствующих коэффициентов.

¹ Определяется на основании утверждаемого Правительством Республики Беларусь перечня территорий (населенных пунктов других объектов), относящихся к зонам радиационного заражения.

16-18 апреля в Раубичах состоялся форум "Информационно-аналитические системы в финансовой деятельности". Для участия в секции, посвященной инвестиционному проектированию, была приглашена делегация Белорусского общества оценщиков. Мы помещаем ниже изложение доклада президента БОО, так как он во многом касается общих вопросов независимой профессиональной оценочной деятельности в нашей стране.

Н.Ю. ТРИФОНОВ

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА В БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИИ

Связь оценки имущества и бизнес-планирования носит комплексный характер. С одной стороны, при составлении бизнес-плана используются данные о стоимости имущества разного рода (недвижимость, оборудование, транспортные средства, интеллектуальная собственность и др.), точность которых определяет ценность составленного бизнес-плана. С другой стороны, процедуры, принятые Белорусским обществом оценщиков (БОО) в качестве

стандартных, требуют при оценке практически всех видов собственности в качестве одного из подходов использование доходного подхода, во многих модификациях требующего составления бизнес-плана.

Эти требования базируются на Международных стандартах оценки, предписывающих при проведении оценочной экспертизы использование затратного, доходного и сравнительного подходов с последующим согласованием

результатов, полученных различными подходами.

Для проведения независимой оценочной экспертизы в республике существует необходимая правовая база. Основой ее является "Закон о бухгалтерском учете". В этом законе в разделе о переоценке основных фондов сказано, что производить ее можно не только по традиционной методике Министерства статистики и анализа, но и с привлечением независимых экспертов. Этим в законодательстве, в частности, отмечено несовершенство применения затратного подхода к оценке в отрыве от иных подходов, и предусмотрена возможность работы независимых оценщиков. Такая же формула продублирована во всех последних нормативных актах о переоценке основных фондов.

Все это позволило развиваться рынку независимой профессиональной оценки. При этом переоценка составляет пока лишь небольшую его долю. В силу достаточной развитости рынка банковских услуг, в большей мере проявляется потребность в независимой оценке объектов имущества в этой сфере. В настоящее время она наиболее часто применяется для нужд кредитования под залог, т.к. банки не могут использовать цифры, не соответствующие реальной стоимости. Следующий по величине крупный сегмент формирующегося рынка оценочных услуг - оценка вкладов в уставный фонд, далее - оценка квартир для купли-продажи. Оценка для нужд бизнес-планирования заказывается достаточно редко.

Отметим, что государством предусмотрено регулирование еще двух аспектов оценочной деятельности. Экспертизу оценки имущества, вносимого в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица, можно производить, лишь обладая специальным разрешением (лицензией) на это, выдаваемым Министерством экономики. Кроме того, специальным образом регламентируется оценка стоимости объектов государственной собственности для различных нужд. В остальных случаях государственное регулирование оценочной деятельности не предусмотрено.

Это и естественно. Во всем мире основное регулирование профессиональной оценочной деятельности происходит не на государственном уровне, а на уровне профессиональных общественных объединений. Большое внимание уделяется выработке внутрипрофессиональных стандартов оценки. Как правило, эти стандарты разрабатываются на основе Международных стандартов оценки и Европейских стандартов оценки.

В прошлом году Министерство юстиции Республики Беларусь под № 0674 зарегистрировало новое республиканское общественное объединение - Белорусское общество оценщиков (БОО). Так было положено формальное начало становлению на Беларуси рыночного института независимой оценки.

Эта общественная организация объединяет физических лиц из разных областей республики, знающих, как оценить стоимость имущества в рыночных условиях - экспертов-оценщиков. Целью Белорусского общества оценщиков является содействие развитию деятельности по независимой оценке стоимости имущества в Республике Беларусь. В основные задачи БОО входит:

- поддержка деятельности специалистов по оценке всех видов собственности;
- сотрудничество с государственными структурами с

целью формирования института независимой оценки в республике;

- представительство и защита профессиональных интересов БОО и его членов в государственных, международных и иных структурах;
- контроль деятельности членов БОО в части соблюдения ими этических норм предпринимательской деятельности в области оценки;
- консультирование, информационная и юридическая поддержка участников рынка оценки;
- разработка правовых и нормативных документов, регулирующих оценочную деятельность;
- организация обучения оценщиков.

Согласно своему уставу, БОО входит как коллективный член в Белорусскую гильдию специалистов по недвижимости. Это и понятно - до создания БОО именно БГН объединяла в своих рядах большинство практикующих оценщиков республики. Членами Гильдии недвижимости являются юридические лица, занимающиеся оценочной деятельностью, а также иностранные общественные оценочные организации, заинтересованные в становлении независимой оценки в республике, такие как Восточноевропейский союз экспертов из Берлина и Московское областное общество оценщиков. БГН принята в Европейское общество недвижимости, в котором работают не только оценщики-практики, но и теоретики, разрабатывающие новые подходы к оценке. Приглашаются в БГН и будущие оценщики.

А вот чтобы стать членом Белорусского общества оценщиков, оценщиком следует *уже быть*. Для приема в члены БОО следует представить персонально выполненный отчет о проделанной оценке. Со времени своего создания общество пополнилось новыми членами. Недавно в БОО появился и первый иностранный член-оценщик из России.

На взгляд специалистов, объединившихся в Белорусском обществе оценщиков, в нашей республике сейчас необходимо, наряду с практическим производством оценки, совершенствовать ее методику на основе мирового опыта. Ведь в каждой стране, с учетом специфики законодательства и, например, строительства, выработались свои подходы к оценке имущества, и БОО ставит перед собой цель нахождения методов оценки, наиболее соответствующих нашим условиям.

С прошлого года издается научно-практический двухмесячный журнал "Бухгалтерский учет и анализ", в каждом номере которого печатаются нормативно-методические материалы по оценке.

Итогом работы БОО на этапе становления стало принятие Беларуси в лице Белорусского общества оценщиков ассоциированным членом организации европейских оценщиков ТЕГОВА. В результате в настоящее время оценки, выполненные белорусскими специалистами, признаются европейскими фирмами как выполненные на должном уровне. Также это позволяет Беларуси участвовать в разработке Европейских стандартов оценки, получать помощь от мирового сообщества оценщиков в методическом и образовательном плане.

Нет сомнения, что оценщики и специалисты по бизнес-планированию должны работать в тесном контакте, используя достижения в своих областях для взаимного обогащения опытом и получения высоких профессиональных результатов.