

КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ СНГ

В Минске 16-20 мая произошли события, которые, несомненно, окажут влияние на развитие оценочной деятельности в Республике Беларусь и странах СНГ.

16 Мая в малом конференц-зале гостиницы "Беларусь" прошел **4-й Съезд общественного объединения "Белорусское общество оценщиков"** (БОО). Число членов этой республиканской организации профессионалов оценки превысило 100. На съезде были приняты решения, направленные на дальнейшее внедрение независимой оценки в экономическую жизнь страны, расширены составы Совета и Суда чести, особенно за счет региональных представителей.

17 Мая в большом конференц-зале были проведены пленарные заседания **Конгресса оценщиков СНГ**. Более ста человек из разных стран, оценщики недвижимости, оборудования, транспорта, интеллектуальной собственности, драгоценностей, обязательств, ущерба и других объектов, а также представители заинтересованных министерств и ведомств, банковских и страховых структур Республики Беларусь обсудили актуальные проблемы этой важной отрасли, необходимой для развития экономики. Материалы Конгресса были собраны на компакт-диске. Завершился Конгресс 18 мая дискуссией за круглым столом в Исполнительном комитете СНГ.

18 Мая в Овальном зале Исполнительного комитета СНГ прошло **учредительное собрание международной ассоциации "Совет объединений оценщиков СНГ"** (СОО СНГ). Руководители национальных организаций оценщиков Азербайджана, Беларуси, Молдовы, Казахстана, Кыргызстана и России торжественно подписали учредительный договор об образовании на территории СНГ новой международной профессиональной организации со штаб-квартирой в Минске. Председателем СОО СНГ был единогласно избран президент Белорусского общества оценщиков Н. Ю. Трифонов. Украинское общество оценщиков и Инвестиционный комитет Союзного государства вошли в новую организацию в качестве наблюдателей. Создание СОО СНГ дает основу для образования единого оценочного пространства на территории стран-участниц, в первую очередь с целью облегчения процедур взаимных инвестиций и разрешения экономических споров.

20 Мая было подписан договор о сотрудничестве между Белорусским обществом оценщиков и Национальной палатой недвижимости Республики Молдова. Следует отметить, что для БОО это лишь еще один шаг к построению широкой международной системы взаимного признания и сотрудничества. Всего месяц назад был заключен подобный договор с Институтом оценки (США).

В этом и последующих номерах журнала будут опубликованы доклады, прозвучавшие на Конгрессе оценщиков СНГ, текст которых представлен докладчиками. Доклады публикуются в порядке, соответствующем программе Конгресса.

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА В СТРАНАХ ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКИ

*Н. Ю. Трифонов, президент Совета объединений оценщиков СНГ,
президент Белорусского общества оценщиков*

1. Введение

С распадом в 1991 году Советского Союза и обретением бывшими союзными республиками независимости в них начали формироваться элементы рыночной экономики. При этом предшествовавший уклад хозяйствования, игнорирующий объективные экономические процессы и закономерности, в значительной степени был разрушен. Независимые страны двинулись в новую эру, приносящую широкий диапазон реформ, необходимых для перехода к рыночной экономике и широкий диапазон проблем, связанных с этим процессом. В частности, в прошлом в них отсутствовал институт независимой оценки. С переходом к новой системе хозяйствования появился рынок собственности, что повлекло за собой потребность в профессионалах, понимающих рынок и способных произвести оценку на рыночной основе. Именно описание этого процесса и составляет предмет доклада.

Естественно, такой обзор не может быть полным. В частности, необходимо описать отдельно по каждой стране ситуацию в экономике и, особенно, на рынке недвижимости, как наиболее важном для оценки рынке, особенности строительства, характеристики риска и возврата инвестиций, такие как национальную специфику регистрации земли, нормы владения и распоряжения собственностью, риски, связанные с бизнесом, валово-

вый доход, уровень инфляции, налоговые режимы, законодательство в области предпринимательства и даже местные отличия от национальных экономик. Автор с 1998 года исследует эту проблему [1-2]. В данном докладе мы сосредоточимся на текущем состоянии сообществ оценщиков и особенностях методов оценки в этих странах.

2. Начало независимой оценки

Для нужд обслуживания нарождающегося рынка во всех странах переходной экономики появляется объективная необходимость института независимой оценки. Следует подчеркнуть здесь слово "независимая". Это означает, что субъекты хозяйствования, в том числе и государство, могут влиять на производство оценки лишь как заказчики.

Независимая оценка необходима в первую очередь в банковской сфере в силу значительного и опережающего развития рынка банковских услуг. Типичной является часто используемая оценка для обеспечения залога, так как банки не могут использовать для обеспечения стоимость, не соответствующую рыночной. При этом клиенты банка могут вполне обоснованно не доверять внутренним оценщикам банка и требовать независимой оценки.

Следующим большим сегментом рынка оценки является оценка для бухгалтерских нужд, в частности, для ежегодной оценки. В силу высокой инфляции (до 100% в год и более) в большинстве стран принята обязательная ежегодная переоценка основных фондов, неустановленного оборудования, жилищного фонда, незавершенного строительства, а в некоторых случаях и других активов [3]. Близка к ней оценка для уставных целей, обычно оценивают неденежные вклады в уставный фонд какого-либо общества.

Чрезвычайно важна оценка для нужд приватизации. Обычно это касается недвижимости и предприятий как действующих комплексов, хотя часто по различным причинам государства-собственники заказывают оценку предприятий для акционирования и приватизации как совокупности его активов. Оценка недвижимости для нужд купли-продажи не столь распространена. В этом случае цели оценки достаточно стандартны: для управления (эксплуатации), для инвестиции, для развития или реконструкции. В силу неразвитости фондового рынка реже встречается оценка для рынка акций или для нужд слияния или разделения. В последнее время в некоторых странах, таких как Россия и страны Балтии, появилась потребность в оценке недвижимости для налогообложения, так называемой массовой оценке.

3. Создание национальных профессиональных саморегулируемых организаций

Все страны переходной экономики идут одним путем и имеют схожие проблемы в области оценки.

В первую очередь они должны были сформировать свои собственные профессиональные общества и ассоциироваться в мировое сообщество оценщиков. В последний период подобные общества в большинстве стран были созданы. Цели их хорошо известны:

- поддержка активности специалистов по оценке всех видов собственности;
- сотрудничество с государством для установления института независимой оценки;
- представление профессиональных интересов общества и его членов перед государственными международными и иными структурами;
- контроль деятельности членов общества в сфере этических правил оценки;
- консультационная, информационная и юридическая поддержка участников рынка оценки;
- разработка юридической и нормативной документации, регулирующей оценочную деятельность;
- организация обучения оценщиков.

Взаимодействие с правительством в разных странах происходит по-разному. В некоторых странах, например, в России, существовала тенденция создания системы жесткого государственного контроля. Экспертное заключение по оценке в этом случае может быть выполнено лишь при наличии специального разрешения (лицензии). Иногда, как в Беларуси, это касается отдельных видов оценки или оценки отдельных видов собственности. (В настоящее время правительством готовится значительное сокращение лицензируемых видов деятельности, и по предварительным проектам, какая-либо оценка не попадает в их число).

Но в большинстве стран мира регулирование профессиональной деятельности оценщиков является прерогативой профессиональных общественных союзов, а не государства. Промежуточным является положение Украины и Кыргызстана, в которых государство и общество оценщиков совместно лицензируют специалистов по оценке. В настоящее время главенствующим является мнение, что оценочная деятельность должна быть саморегулируемой.

Большое внимание уделяется разработке внутрипрофессиональных стандартов оценки. Как правило, эти стандарты разрабатываются на основе Международных стандартов оценки [4] Международного комитета стандартов оценки фондов (IVSC) и Европейских стандартов оценки [5], выработанных Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA). Отметим, что последняя редакция европейских стандартов, появившаяся в 2000 г., носит название "Европейские стандарты оценки". Изменение названия связано с тем, что эти же стандарты в переходной экономике применяются для оценки не только собственности, но и, например, задолженности, ущерба, услуги. Российское общество оценщиков и Украинское общество оценщиков разработали системы своих национальных стандартов оценки. Во многих странах профессиональные сообщества прямо применяют Международные и Европейские стандарты, не разрабатывая собственных. В Беларуси есть лишь один государственный стандарт — об оценке интеллектуальной собственности.

Специалисты-оценщики в этих странах нуждаются не только в расширении оценочной практики, но также в улучшении методологии на базе мирового опыта. Каждая страна вырабатывает собственные подходы к оценке собственности в зависимости от особенностей законодательства, бухгалтерского учета и местных условий строительства. Членство в международных обществах, таких как Европейское общество недвижимости и Европейская группа ассоциаций оценщиков дает возможность участия в международной оценочной деятельности, а также надежды на получение помощи от мирового сообщества оценщиков в методологическом и образовательном аспектах.

Тем не менее, очевидно, что региональная специфика и специфика переходной экономики резко выделяют страны постсоветского пространства. Именно по этой причине в 1998 году был образован Координационный совет по оценочной деятельности в СНГ как неформальный форум национальных профессиональных оценочных объединений. В прошлом году на форуме на Иссык-Куле он был преобразован в Совет объединений оценщиков СНГ, и было принято решение о формальной регистрации Совета в качестве международной ассоциации по белорусскому законодательству. В прерогативу Совета входит, в числе прочего, проведение ежегодных конгрессов оценщиков СНГ, а также вопросы стандартизации и методологии оценки.

4. Техника оценки

Оценка в странах переходной экономики основана на трех широко известных подходах (затратном, доходном и сравнительном) в различных модификациях. Для расчета рыночной стоимости земли в городах применяется метод остатка. Отметим, что в рамках марксистской экономики существовала лишь единственная методология на основе затратного подхода.

В силу слабого развития рынка исходные данные для оценки ненадежны. Это требует осуществление независимой оценки одного и того же объекта различными вышеотмеченными подходами.

Главные особенности оценки в странах переходной экономики следующие.

1. **В затратном подходе:** местная строительная база отличается от западноевропейской. Помимо этого, в странах бывшего СССР индексы строительства не публиковались в первой половине столетия, поэтому базисными ценами строительства обычно принимаются цены 1984 или 1991 годов, а не 1913, как, например, в Германии.

2. **В доходном подходе:** значительная инфляция и большие риски. Это ведет к необходимости использовать переменные ставки в дисконтной процедуре для длинного периода

3. **В сравнительном подходе:** отсутствие развитого рынка и вследствие этого недостаток подходящих аналогов. Это обычно ведет к усложнению статистических процедур [6].

Важное значение имеет проблема валютных единиц. В странах переходной экономика, как правило, существует несколько обменных валютных курсов. И при производстве оценки необходимо выбрать валютную единицу, адекватную рынку объекта оценки.

В целом ситуация такова, что даже крупнейшие мировые оценочные компании, получив заказ в стране с переходной экономикой, не могут производить оценку традиционными способами. Именно в силу этого обстоятельства чрезвычайно велика роль Совета объединений оценщиков СНГ, еще и как единого методического центра.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н. Ю. Оценка в странах переходной экономики/ Бухгалтерский учет и анализ.— 1998.— № 8.
2. Trifonov N. Appraisal in Transition Economies/ The Appraisal Journal. 2002. LXX. #1.
3. Трифонов Н.Ю. Переоценка: стратегия управления активами/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2001.— № 2.
4. International Valuation Standards 2000.— L.: TVSC, 2000.

5. European Valuation Standards 2000.— L.: Estate Gazette, 2000.

6. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Применение регрессионного анализа в сравнительном подходе оценки недвижимости в условиях переходной экономики/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2002.— № 4.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

А. Н. Тур, заместитель Министра экономики Республики Беларусь

Формирование законодательной базы по оценке имущества в Республике Беларусь началось одновременно с процессом реформирования и структурной перестройкой отраслей, разгосударствлением и появлением различных форм собственности. Однако, в последний год развитие законодательной базы для оценочной деятельности стало, особенно актуальным. Акционирование предприятий, отчуждение государственной собственности, поиск инвесторов для модернизации оборудования и внедрения новых технологий требует грамотного и взвешенного подхода к оценке государственного имущества, учета влияния стоимости земельных ресурсов, кадровых ресурсов республики.

Оценочная деятельность является той областью, которая может и должна обеспечивать информационную основу структурной перестройки экономики и формирование конкурентной рыночной среды, предоставлять объективную информацию для принятия хозяйственных управленческих решений, способствовать активизации инвестиционных процессов. Поэтому развитие оценочной деятельности в Республике Беларусь является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства.

Междисциплинарный и межведомственный характер оценочной деятельности требует решения вопроса о распределении полномочий по регулированию оценочной деятельности между республиканскими, областными и местными органами управления; решения вопроса о месте и роли частной и государственной оценки; создание системы подготовки специалистов по оценочной деятельности, создание организаций, обеспечивающих инфраструктуру по оценке и взаимодействие оценщиков.

Необходимость целенаправленного создания полноценной системы оценки в максимально сжатые сроки требует принятия закона об оценочной деятельности, который в настоящее время находится на рассмотрении в парламенте и должен быть принят по предварительным оценкам не позднее 2003 г.

Проект об оценочной деятельности предусматривает введение в действие основной терминологии, используемой оценщиками, (в том числе понятие рыночной стоимости), процедуры оценки, прав и обязанностей оценщиков, правового регулирования оценочной деятельности.

Стратегическая цель введение этого закона — создание в Республике Беларусь саморазвивающейся и адаптивной к внешним условиям системы оценочной деятельности, обеспечивающей качественные услуги по оценке стоимости, признаваемые и используемые всеми субъектами права, в том числе и международными.

Тактическая цель — создание нормативно-правовой базы, обеспечивающей полноценное включение оценочной деятельности в социально-экономические процессы.

Важно подчеркнуть, что введение закона об оценочной деятельности позволит выделить независимую оценочную деятельность в самостоятельный вид предпринимательской деятельности с научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований.

Базируясь на мировом опыте оценочной деятельности, в Республике Беларусь необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо как копирование зарубежного опыта, так и создание "принципиально новых" подходов, которые не отвечают международным стандартам оценки, и будут замедлять развитие рыночных отношений в нашей стране.

Основной функцией государства в сфере оценочной деятельности является создание системы её правового регулирования. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность, должно базироваться на законе "Об оценочной деятельности", а также, принимаемых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов и международных договоров Республики Беларусь.

Развитие оценочной деятельности возможно только на основе общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории республики. Создание изолированных региональных или ведомственных нормативных и инструктивных и иных документов, противоречащим Закону об оценочной деятельности, является недопустимым.