

# 20 ЛЕТ БЕЛОРУССКОЙ ОЦЕНКЕ

В НОРМАЛЬНО ФУНКЦИОНИРУЮЩЕЙ ЭКОНОМИКЕ ВСЕ ИМЕЕТ СВОЮ СТОИМОСТЬ, ОПРЕДЕЛЕНИЕМ КОТОРОЙ ЗАНИМАЮТСЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОЦЕНЩИКИ. О БЕЛОРУССКОМ РЫНКЕ ОЦЕНКИ «ДЕЛУ» РАССКАЗАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ БЕЛОРУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (БОО) НИКОЛАЙ ТРИФОНОВ



**«Дело»:** Николай Юрьевич, Вы стояли у истоков создания БОО. Расскажите, с чего все начиналось?

**Николай Трифонов:** Еще 20 лет назад слово «оценщик» часто вызывало недоумение. В советское время такой профессии не существовало: частной собственности не было, а значит, не было и потребности в оценке. При переходе к рыночной экономике такая потребность возникла. В начале 1990-х годов я занимался недвижимостью, и ко мне стали обращаться с просьбами – оценить

определенный дом, здание, предприятие. В основном это требовалось для обеспечения залогов в банках или для создания субъектов хозяйствования, при формировании уставного фонда которых вносится неденежный вклад. Назрела необходимость как-то организовать оценочную деятельность, тем более, что подобные организации были созданы в России и Украине.

И вот первые оценщики – всего 15 человек – 5 февраля 1996 года учредили Белорусское общество оценщиков

(БОО). Сейчас в Беларуси уже почти 1000 оценщиков, причем около четверти из них – члены общества.

Сегодня белорусская школа оценки высоко копируется в мире. Приведу пример. На одной из международных конференций, посвященной десятилетию Европейского общества недвижимости, рассматривался вклад различных европейских стран в оценку недвижимости. И после Великобритании и Нидерландов была названа Беларусь.

**«Д»:** С какими объектами приходится работать белорусским оценщикам?

**Н.Т.:** Мы производим оценку всех видов имущества (недвижимости, включая землю, зданий и сооружений, оборудования, транспортных средств, нематериальных активов, основных фондов, товаров в обороте, предприятий в целом и др.), а также прав собственности, ущерба и услуг. Оценка может производиться с целью переоценки, акционирования, получения займа под залог, купли-продажи, внесения доли в уставной фонд, разработки инвестиционного проекта, для нужд судопроизводства и в других случаях. Заказчиками выступают как физические, так и юридические лица – все, кто заинтересован в развитии своего дела, или, наоборот, сталкивается с экономическими проблемами. К нам обращаются и крупнейшие металлургические комбинаты, и мобильные операторы, и предприятия химической отрасли, автозаправочные станции...

Оценка бывает перспективной и ретроспективной. Например, по заказу Мингорисполкома белорусские специалисты оценивали дома, которые только планируется построить. Еще был интересный случай. В 90-х годах одно здание было продано частной организации, которая его достроила на несколько этажей. Затем это здание потребовалось вернуть городу, и нужно было оценить, сколько вложил в него предыдущий владелец.

ФОТО: Вадим Новиков

**«Д»:** Существует ли некая универсальная форма проведения оценки?

**Н.Т.:** Да, конечно. Несмотря на все разнообразие объектов оценки, все они подчиняются определенной процедуре. Но сразу стоит сказать, что оценщик, который, например, занимался исключительно оценкой автомобилей, не должен самостоятельно начинать заниматься оценкой недвижимости. В кодексе этики Белорусского общества оценщиков, да и международных стандартах оценки, предусматривается, что оценщик должен иметь опыт работы в той или иной сфере. Первую оценку в новой для себя сфере он должен совершить с кем-то, кто уже имеет подобный опыт работы. В белорусском законодательстве такое ограничение никак не прописано, но оценщики придерживаются этого правила, а члены БОО приносят присягу при вступлении в общество.

Процедура оценки начинается с основания для проведения оценки. Необходимо определить, что является объектом оценки, сформулировать цель оценки. Причем, она должна быть сформулирована заранее, так как от этого зависят методы и ответы проводимого исследования. Выявить объект оценки не так просто, как может показаться на первый взгляд. Например, клиент просит оценить землю своего предприятия, а выясняется, что земля не принадлежит предприятию, является собственностью государства и сдана в аренду на 49 лет. В этом случае надо оценивать уже не землю, а право аренды.

Далее, если известны объект и цель оценки, мы определяем вид стоимости. Чаще всего речь идет о рыночной стоимости, но бывают и исключения. Иногда заказчику нужна инвестиционная, специальная или иные виды стоимости.

Затем необходимо определиться в валюте расчетов: будут это белорусские или российские рубли, доллары или евро. Это правило жестко определено в белорусском законодательстве об оценке. Провести конвертацию не так просто – нельзя взять и перевести стоимость по курсу Национального банка Беларуси. Ведь на рынке объ-

екта оценки курс может быть совсем другой! И, наконец, нужно зафиксировать дату оценки. Иногда она очевидна – день сделки или начало года (когда проводится переоценка основных средств).

Дальше собираются данные об объекте и о рынке, на котором он функционирует. Оценщик неоднократно осматривает объект, сравнивает документы, которые ему дают, и то, что есть в реальности, отмечает несоответствия.

И, наконец, расчеты, которые, возможно, продельваются несколько раз, различными методами.

**«Д»:** Помогает ли БОО повседневной работе белорусских оценщиков какими-нибудь справочными материалами?

**Н.Т.:** Эта задача была поставлена перед обществом с самого его основания. Буквально через несколько дней после учредительного собрания мы вместе с Белорусским государственным экономическим университетом и другими заинтересованными основали научно-практический журнал «Бухгалтерский учет и анализ», в котором за это время были опубликованы десятки статей по вопросам оценки стоимости. С октября 1997 года по сей день каждые две недели (кроме зимних и летних каникул) проходит научно-методический семинар, который стал республиканским, где оценщики (в том числе и иностранные) обмениваются своими последними наработками.

С 2000 года рассчитываются еженедельные квартирные индексы БОО, служащие ориентиром рынка недвижимости для Минска и страны в целом. В 2004 году БОО начало публиковать ежемесячные значения странового риска Республики Беларусь (по доллару США), которые используются для расчетов, в том числе и иностранными инвесторами. В 2009 году появилось первое издание (совместно с ООО «Ко-Инвест» из России) многолетнего справочника укрупненных показателей стоимости строительства для условий Республики Беларусь. В 2012 году был издан первый в стране учебник по теории оценки стоимости.

**«Д»:** Какие стандарты используются оценщиками?

**Н.Т.:** Наиболее общими являются международные стандарты оценки, разрабатываемые Международным комитетом стандартов оценки. С 2000 года они отражают гармонизацию, достигнутую Международным комитетом стандартов оценки с представителями других отраслей, связанных с управлением и финансами, – инвесторами, специалистами по ценным бумагам, входящими в международные объединения организаций по ценным бумагам, и бухгалтерами, аудиторам, работающими по международным стандартам финансовой отчетности.

В приветствии Международной конференции, посвященной 20-летию Белорусского общества оценщиков, заместитель Премьер-министра Республики Беларусь Владимир Семашко отметил:

*«Являясь членом Совета по международным стандартам оценки, Белорусское общество оценщиков обеспечивает тем самым легальность применения Международных стандартов оценки в Республике Беларусь, что чрезвычайно важно для привлечения прямых иностранных инвестиций в нашу экономику».*

С Международными стандартами оценки гармонизированы региональные Евразийские стандарты оценки стоимости. Наконец, по отдельным видам объектов оценки есть и белорусские стандарты. К сожалению, они иногда противоречат международным, что создает определенные трудности.

**«Д»:** Насколько в целом развит рынок оценки в Беларуси?

**Н.Т.:** Пока в Беларуси нельзя говорить о сложившемся и полноценном рынке оценки. В Минске существует достаточно большая конкуренция, в первую очередь – в простых проектах (оценка ущерба от ДТП, типовых квартир, автомобилей и др.). Но в целом в Беларуси оценщиков не хватает, особенно – на периферии. А ведь при нормальном развитии экономики потребность в оценке у предприятий возникает часто и она не может быть удовлетворена нынешним количеством специалистов.