

Н. Ю. Трифонов

## ОЦЕНКА В СТРАНАХ ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКИ

**С**татья представляет собой сокращенный перевод доклада, сделанного на Первой объединенной конференции Европейского общества недвижимости и Американской ассоциации недвижимости и городской экономики в Маастрихте (Голландия) 10-13 июня 1998 г.

В статье рассматривается главное событие европейского рынка оценки последнего времени, а именно, его расширение на страны Центральной и Восточной Европы. В таком контексте проблема прежде не поднималась. Отметим, что в подробной книге по европейской практике оценке [1] не уделено внимание этой проблеме.

### ВВЕДЕНИЕ

Около 10 лет назад европейский рынок собственности начал меняться принципиально. Главным событием явилось то, что страны Центральной и Восточной Европы начали свое продвижение к рыночной экономике. Это означало, что уклад хозяйствования, игнорирующий объективные экономические процессы и закономерности, был разрушен. И это повлекло за собой все-европейскую интернационализацию инвестиционной активности и начало становления подлинного Общеввропейского рынка. Статья предполагает осветить схожесть в практике и методологии оценки в некоторых странах этого региона. Автор имеет связи с оценочными сообществами Албании, Беларуси [2], Болгарии, Венгрии, Латвии, Литвы, Польши, России, Румынии, Словакии, Словении, Украины, Чехии, Эстонии. Объем информации по различным странам различается, но главные тенденции очевидны.

Естественно, такой обзор не может быть полным. В частности, необходимо описать отдельно по каждой стране ситуацию на рынке недвижимости (по Беларуси см., напр. [3-4]), особенности строительства, характеристики риска и возврата инвестиций, такие как национальную специфику регистрации земли, нормы владения и распоряжения собственностью, риски, связанные с бизнесом, валовой доход, уровень инфляции, налоговые режимы, законодательство в области предпринимательства и даже местные отличия от национальных экономик. Мы сосредоточимся на текущем состоянии сообществ оценщиков и особенностях методов оценки в этих странах.

### НАЧАЛО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

Страны Центральной и Восточной Европы двинулись в новую эру, приносящую широкий диапазон реформ, необходимых для перехода к рыночной экономике и широкий диапазон про-

блем, связанных с этим процессом. В прошлом отсутствовал институт независимой оценки. С переходом появился рынок собственности и повлек за собой потребность в профессионалах, понимающих рынок и способных произвести оценку на рыночной основе.

Для удовлетворения этой потребности во всех странах переходной экономики появилась объективная необходимость института независимой оценки. В области недвижимости независимая оценка необходима в первую очередь в банковской сфере в силу значительного развития рынка банковских услуг. Типичной является часто используемая оценка для обеспечения залога, так как банки не могут использовать стоимость, не соответствующую рыночной.

Следующим большим сегментом рынка оценки является оценка для бухгалтерских нужд, в частности, для ежегодной оценки. В силу высокой инфляции (до 100% в год) в большинстве стран принята обязательная ежегодная переоценка основных фондов. Близка к ней оценка для уставных целей, обычно оценивают не денежные вклады в уставный фонд какого-либо общества.

Оценка недвижимости для нужд купли-продажи не столь распространена. В этом случае цели оценки те же, что и на Западе: для эксплуатации, для инвестиции, для развития или реконструкции. Очень редко встречается оценка для рынка акций или для нужд слияния или разделения. В последнее время в некоторых странах, таких как Польша, Россия и Словения, появилась потребность в оценке для налогообложения, так называемой массовой оценке.

### СОЗДАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОБЩЕСТВ

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 существует тенденция создания системы жесткого государственного контроля. Экспертное заключение по оценке в этом случае может быть выполнено лишь при наличии специального разрешения (лицензии). Но во многих странах главное регулирование профессиональной деятельности оценщиков является прерогативой профессиональных общественных союзов, а не государства.

Большое внимание уделяется разработке внутри профессиональных стандартов оценки. Как правило, эти стандарты разрабатываются на основе Международных стандартов оценки [5] Международного комитета стандартов оценки фондов (TIAVSC) и новых Европейских стандартов оценки собственности [6], выработанных Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA), образовавшейся при слиянии TEGOVOFA и EUROVAL. Во многих странах профессиональные сообщества прямо применяют международные и европейские стандарты, не разрабатывая собственных.

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 получения помощи от мирового сообщества оценщиков в методологическом и образовательном аспектах.

### 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 осуществления 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.

Важное значение имеет проблема валютных единиц. Есть страны, такие как Беларусь, где реально 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.

### ЛИТЕРАТУРА

1. European Valuation Practice / Adair A.S., Downie M.L., VcGreal S. and Vos G., eds. - L.: E & FN Spon, 1996. - 337 p.

2. Trifonov N. Yu. Property Valuation in Belarus // 4th Conference of the European Real Estate Society, Berlin, 1997.

3. Trifonov N. Yu. Legislative Base of Real Estate Market in the Republik of Belarus // 2th Conference of the European Real Estate Society, Stockholm, 1995.

4. Trifonov N. Yu. Real Estate Market in Belarus // 4th Conference of the European Real Estate Society, Berlin, 1997.

5. International Valuation Standards IVS 1 Throught 4 and Preface to Standards. Vol. 1. - L.: Toronto: TIAVSC, 1994. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки МСО 1-4 и предисловие к стандартам МКСОИ. Том. 1. - М.: ПОО, 1995).

6. Approved European Property Valuation Standards. - L.: TEGoVA, Estate Gazette, 1997. - 116 p.