

УДК 338.5 : 338.24

Е. В. Россоха, Е. С. Малащук, А. С. Соболевский
Белорусский государственный технологический университет

РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В статье рассматриваются особенности функционирования сферы оценочной деятельности в Республике Беларусь. Авторами проведено исследование, подтверждающее тесную взаимосвязь между макроэкономическими показателями развития страны и сферой оценки, проанализирован кадровый потенциал, имеющийся в отрасли. На основании чего выделены основные макроэкономические драйверы рынка оценочных услуг и фундаментальные проблемы, с которыми столкнулись субъекты оценки в условиях сжатия рынка, определены основные точки роста функционирования рынка оценочных услуг Республики Беларусь в будущем. Предложены направления реформирования сферы оценки на уровне субъекта оценки (диверсификация услуг, переход к полноценному консалтингу, разработка подходов к расчету трудоемкости и ценообразованию работ по оценке), на уровне Государственного комитета по имуществу (введение профессиональных стандартов подготовки специалистов, пересмотр требований по «входу в профессию» в соответствии с международными требованиями, усиление роли саморегулируемой организации), на уровне саморегулируемой организации: разработка критериев выбора поставщика оценочных услуг для различных категорий объектов оценки. В заключении авторами отмечена необходимость разработки Концепции развития оценочной деятельности в Республике Беларусь и приведены требования к ее реализации.

Ключевые слова: оценочная деятельность, экономическое развитие, перспективы роста, концепция.

Y. V. Rassokha, Y. S. Malashchuk, A. S. Sabaleuski
Belarusian State Technological University

DEVELOPMENT OF VALUATION ACTIVITY IN MODERN CONDITIONS OF THE REPUBLIC OF BELARUS

In the article is considered the features of the valuation sphere in the Republic of Belarus. The authors concluded that the valuation sphere is closely correlated with macroeconomic development of the country. Also authors analyzed staff potential in the valuation sphere. As a result authors determined: the main macroeconomic drivers of the valuation sphere; the fundamental problems of the valuation sphere during market recession; the points of growth in the valuation sphere of the Republic of Belarus in the future. In the article are proposed the directions of valuation sphere reforming at the different levels: at the level of valuation subject (diversification and extending of valuation services, development of approaches to the calculation of the productivity of valuation work and pricing valuation services), at the level of the State Property Committee (introduction of professional standards for valuers, review of requirements for “entrance into the profession” in accordance with international standards, strengthening the role of self-regulatory organization), at the level of self-regulatory organization: the development of selection criteria for supplier of valuation services for different categories of valuation objects. In conclusion, the authors noted the need to develop the Concept of development of valuation activity in the Republic of Belarus and the requirements for its implementation were recommended.

Key words: valuation activity, economic development, growth perspectives, concept.

Введение. Независимая оценка в Республике Беларусь – сфера, которая имеет свои стандарты, профессиональное сообщество и устоявшиеся традиции. Но новые вызовы белорусской экономике ставят перед специалистами задачи, характерные, как правило, при переходе на следующий более качественный уровень развития отрасли.

Анализ мнения зарубежных экспертов [1] показывает, что в пострецессионный (или трансформационный) период необходимо усилить

регулирование сфер оценочной деятельности, связанных с: повышением требований к квалификации оценщиков и контролю качества оценочных услуг; ценообразованием на рынке оценочных услуг; наличием кодекса этики оценщика; функционированием саморегулируемых организаций (СРО); оптимизацией численности оценщиков и условиями «входа в профессию».

Для того чтобы разобраться в сложившейся ситуации и определить направления развития,

целесообразно рассмотреть и дать оценку по следующим позициям:

1. Взаимосвязь состояния макроэкономики страны и рынка оценочных услуг.

2. Имеющийся в отрасли кадровый потенциал.

3. Точки роста функционирования рынка оценочных услуг.

Основная часть. Анализируя данные о прогнозных и фактических макроэкономических показателях Республики Беларусь за 2015 год [2, 3], можно отметить следующие закономерности:

1. Прирост ВВП впервые за много лет оказался отрицательным.

2. По показателю промышленной продукции отсутствует положительная динамика.

3. По показателю «Инвестиции в основной капитал» доверие инвесторов к Беларуси остается на низком уровне. При этом собственная экономика уже не в состоянии генерировать прежние объемы инвестиций в основной капитал.

4. Высокая инфляция.

Таким образом, официальные статистические данные свидетельствуют об отсутствии предпосылок к быстрому восстановлению экономики Беларуси. При этом отдельные показатели и в 2015, и в начале 2016 года продолжают демонстрировать негативные тенденции в отношении инфляции, инвестиций в основной капитал, экспорта, роста дебиторской задолженности (в том числе внешней), реальных доходов населения.

Поскольку белорусская экономика «уязвима» к угрозам извне, формируется новая парадигма развития, реагирующая на внешние вызовы. В таблице систематизированы ключевые внешние «факторы», а также вынужденные меры, традиционно предпринимаемые фискальными и финансовыми институтами.

Ключевые внешние «факторы» и ответные меры

Вызовы извне	Неблагоприятный макроэкономический сценарий развития ситуации на сырьевых рынках (низкие цены на углеводороды) Стагнация экономики основного торгового партнера – России Отсутствие значимых внешних источников финансирования
Ответная реакция	Политика «дорогих» денег Отказ от стимулирования роста доходов Повышение цен и тарифов для связывания избыточной денежной массы

Взаимосвязь ключевых макроэкономических показателей и рынка оценочных услуг. Как было отмечено, сложившаяся в 2015 и начале 2016 года ситуация в экономике привела

к резкому сокращению инвестиционной активности. Это подвигло большинство предприятий различных отраслей экономики к решению первоочередной задачи – сокращению издержек под объемы сжавшегося спроса, посчитав вопросы расширения бизнеса и реинвестирования свободной наличности в развитие неактуальными в краткосрочной перспективе.

Учитывая, что инвестиционная активность напрямую влияет на количество заказов по оценке объектов, рынок оценочных услуг также продемонстрировал отрицательную динамику по доходам участников рынка.

Снижение объема заказов по оценке объясняется двумя факторами:

– на фоне кризисных явлений предприятия, работающие на внутренний рынок и рынки основных торговых партнеров Беларуси, показывают ухудшение финансовых показателей, рыночная стоимость таких предприятий также снижается и уже не покрывает первоначально вложенных собственником средств, т. е. суммы сделок уменьшаются;

– на основании вышеизложенной тенденции собственник не готов реализовать актив за бесценок, а покупатель не готов переплачивать за него в текущий момент времени, соответственно и количество сделок снижается.

В таких специфических условиях к услугам консультантов по стоимости обращаются только по мере необходимости, например, если привлечение независимого оценщика требует законодательство.

Основные макроэкономические драйверы рынка оценочных услуг. Традиционно основными драйверами развития рынка оценочных услуг являлись оценки для целей продажи и для обеспечения обязательств по кредитным договорам, но новая экономическая ситуация обусловила структурные изменения в спросе на услуги и, как следствие, в портфеле заказов по оценке для субъектов рынка, сформировав новую парадигму развития рынка оценочных услуг.

Таким образом, весь прошлый год бизнес адаптировался к новым условиям хозяйствования, что с середины 2015 года привело к росту спроса на оценочные услуги, но со смещением акцента на оценку имущества в процессе вынужденной реализации, т. е. основными заказчиками стали антикризисные управляющие, отделы принудительного исполнения, экономические суды и т. п.

С первого взгляда можно сделать вывод, что произошедшие структурные изменения требуют от оценочных компаний лишь перепрофилировать своих оценщиков на новые направления. Однако практика показала, что смещение акцентов в оценочных услугах

привело к следующим фундаментальным проблемам субъектов оценки:

1. Условия финансирования оценочных работ (снижение стоимости, значительные отсрочки платежей) привели к проблеме недостаточности собственных оборотных средств у оценочных организаций.

2. В новых экономических условиях многие оценочные организации, пытаясь сохранить долю рынка, избрали стратегию кардинального снижения стоимости услуг (при этом предлагаемый уровень стоимости услуг в долгосрочной перспективе скорее всего не позволит поддерживать уровень заработной платы квалифицированных оценщиков, обеспечивать их обучение, «социальный» пакет, что вызовет необходимость у работодателя прибегать к услугам низкоквалифицированных специалистов).

3. Следствием второй проблемы является то, что заказчики, привыкнув к низким ценам на оценочные услуги, не считают целесообразным переплачивать за опыт, квалификацию и качество работы, при этом требуют индивидуальный подход к каждому объекту оценки.

Поскольку кардинальных изменений на рынке оценочных услуг (в том числе по отдельным направлениям, например, оценка бизнеса) в краткосрочной перспективе не предвидится, опытные высококвалифицированные оценщики будут стремиться уходить в финансово более обеспеченные сферы (даже не связанные напрямую со стоимостной оценкой, например, банковское дело, IT-индустрия), что в перспективе может привести к кризису кадрового потенциала отрасли.

Оценка количества оценщиков и их квалификации. Поскольку особенности функционирования оценочной отрасли определяются не только внешними факторами, но и внутренними, нами проанализирован количественный и кадровый состав оценщиков. По мнению авторов, на сегодняшний момент рынок чрезмерно насыщен оценщиками. Так, в 2007–2008 годы (начало действия Указа об оценочной деятельности) рынок был наполнен оценщиками в объеме, достаточном для того периода экономического развития страны: объем аттестованных оценщиков в тот период составил 530 человек, т. е. 59% от всех оценщиков, получивших аттестаты за период регулирования оценочной деятельности. В нынешнем же периоде при существенном сжатии рынка оценки число действующих оценщиков на 33% больше общего уровня 2007–2008 годов.

Приведенные выше данные следует рассматривать в контексте требований по входу в профессию оценщика, которые в настоящее время на рынке Республики Беларусь достаточно

невысоки: необходимо иметь высшее образование (экономическое, юридическое или техническое) и пройти аттестацию при Государственном комитете по имуществу и Государственном комитете по науке и технологиям по видам объектов оценки. Поэтому при сохранении «входных» требований прирост численности оценщиков в ближайшие годы будет формироваться за счет выпускников ВУЗов по профильным специальностям и переквалификации специалистов из других профессий, что приведет к ценовой борьбе за уменьшающееся количество заказов.

По мнению авторов, в таких условиях необходимо не допустить снижение качества оказываемых услуг. Для чего необходимо пересмотреть требования по входу в профессию и усилить роль саморегулируемой организации оценщиков, приняв за основной ориентир развития отрасли в текущих экономических условиях снижение темпов прироста низкоквалифицированных оценщиков, а впоследствии и сокращение их числа.

Точки роста рынка оценочных услуг. Подводя итог по представленному выше материалу, можно сделать вывод, что существует устойчивая взаимосвязь между экономическим развитием страны и уровнем развития оценочной отрасли. А учитывая, что в прогнозах авторитетных международных организаций по основным макроэкономическим показателям наблюдается сдержанность, необходимо сосредоточиться на развитии следующих точек роста:

1. Развитие оценки бизнеса будет связано с необходимостью поиска резервов для разгрузки и финансирования бюджета, что должно привести к активизации приватизации.

2. Привлечение прямых иностранных инвестиций, концентрация вложений в активные основные средства, в передовые технологии, информационные системы, робототехнику [6].

3. Вынужденный поиск относительно дешевых и «длинных» денег заставляет предприятия обращать внимание на международные финансовые институты (оценка имущества для обеспечения обязательств).

4. Применение международных стандартов финансовой отчетности (оценка справедливой (рыночной) стоимости активов).

5. Стремление к обеспечению комплексной услуги (например, оценка-экспертиза; бизнес-планирование-оценка бизнеса; оценка-организация аукциона, сопровождение сделок слияния и поглощения – оценка бизнеса).

6. Дальнейшее развитие инициатив ассоциации оценочных организаций, важнейшие из которых: обязательное членство, передача ассоциации вопросов продления аттестатов, страхование профответственности.

7. Пересмотр Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь допуска в профессию через введение института стажеров, повышение роли саморегулируемой организации в вопросе входа в профессию.

8. Переход к необходимости осуществления всех публичных сделок, иных значимых действий по рыночной стоимости.

Развивая перспективы роста, необходимо понимать, что стоимостная оценка – это узкоспециализированное направление консалтинга, спрос на которое ограничен, а специалисты, занятые в оценке, должны иметь познания в различных отраслях знаний (строительство, экономика и финансы, юриспруденция и т. д.).

Заключение. Подводя итог вышесказанному, необходимо консолидировать усилия регулятора и участников рынка оценочных услуг по следующим направлениям:

1. На уровне оценочных организаций:

– диверсификация услуг, расширение комплекса услуг, переход от сугубо оценочных направлений к полноценному консалтингу (юридический, финансовый, технический);

– разработка подходов к расчету трудоемкости и ценообразованию работ по оценке [4].

2. На уровне регулятора (Государственный комитет по имуществу):

– введение профессиональных стандартов подготовки специалистов и пересмотр требований по «входу в профессию» в соответствии с международными требованиями [5];

– усиление роли саморегулируемой организации.

3. На уровне саморегулируемой организации и Государственного комитета по имуществу: разработка критериев выбора поставщика оценочных услуг для различных категорий объектов оценки.

Для реализации указанных направлений целесообразно разработать Концепцию развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, которая должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ и способствовать преодолению рецессионных проявлений, проведению полноценной

структурной перестройки, активизации инвестиционных процессов. В концепции необходимо учесть следующие основные положения и принципы:

1. Оценка является самостоятельным (профессиональным) видом деятельности.

2. Оценка в первую очередь является новым научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т. д.

3. Социальный и экономический эффект от развития оценочной деятельности может быть достигнут только при условии соблюдения принципа равенства прав и обязанностей всех участников оценочного процесса, включая и органы государственной власти.

4. Государство на рынке услуг по оценке выполняет две роли: во-первых, института, устанавливающего нормы и правила, и, во-вторых, одного из участников этого рынка, поэтому необходимо:

– юридически закрепить статус независимой оценки как самостоятельного вида деятельности и создать систему правового регулирования этого вида деятельности;

– установить права и обязанности участников этого рынка;

– реализовать равные права для государственных и частных субъектов оценки, которые должны иметь равные возможности для реализации своих профессиональных навыков и работать в общем правовом, методологическом и информационном пространстве;

– обеспечить процедуры включения этого вида деятельности в общую систему законодательной, исполнительной и судебной власти;

– гарантировать выполнение основных систем обеспечения деятельности по оценке, включающих в себя, в частности, системы стандартов, систем аттестации качества услуг, используемых нормативных материалов и т. д.

5. Диверсификация портфеля оценочных услуг и развитие сравнительно новых направлений оценки, таких как оценка для налогообложения, переоценка основных средств, оценка для целей приватизации.

Литература

1. French N. Regulation, promulgation and certification // Journal of Property Investment & Finance. 2016. Vol. 32. Issue 6. P. 3.
2. Макромонитор СНГ (март 2016). Евразийский банк развития. URL: http://www.eabr.org/general/upload/MM_CIS_2016_03_final.pdf (дата обращения: 12.05.2016).
3. World Economic Outlook: Too Slow for Too Long // International Monetary Fund. Washington, April. 2016. URL: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2016/01/pdf/text.pdf> (дата обращения: 12.05.2016).
4. Малащук Е. С., Россоха Е. В. Перспективные направления автоматизации оценочной деятельности // Труды БГТУ. 2015. № 7: Экономика и управление. С. 294–298.
5. Competency Framework for Professional Valuers // International Valuation Standards Council. September. 2012. URL: <https://www.ivsc.org/files/file/download/id/562> (дата обращения: 12.05.2016).

References

1. French N. Regulation, promulgation and certification. *Journal of Property Investment & Finance*. 2016, vol. 32, issue 6, p. 6.
2. *Makromonitor SNG (mart 2016). Evraziyskiy bank razvitiya*. Available at: http://www.eabr.org/general/upload/MM_CIS_2016_03_final.pdf (accessed 12.05.2016).
3. World Economic Outlook: Too Slow for Too Long. *International Monetary Fund*. Washington, April. 2016. Available at: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2016/01/pdf/text.pdf> (accessed 12.05.2016).
4. Malashchuk Y. S., Rassokha Y. V. Perspective directions of valuation process automation. *Trudy BGTU* [Proceedings of BSTU], 2015, no. 7: Economics and Management, pp. 294–298 (In Russian).
5. Competency Framework for Professional Valuers. *International Valuation Standards Council*. September, 2012. Available at: <https://www.ivsc.org/files/file/download/id/562> (accessed 12.05.2016).

Информация об авторах

Россоха Евгений Вячеславович – кандидат экономических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: Rassokha.Yauheni@belstu.by

Малашук Евгений Станиславович – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: mal_86@ Rambler.ru

Соболевский Александр Сергеевич – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: sabaleuski.aliaksandr@belstu.by

Information about the authors

Rassokha Yauheni Vyachaslavovich – PhD (Economics), Associate Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: rassokha.yauheni@belstu.by

Malashchuk Yauheni Stanislavovich – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: malashchuk.yauheni@belstu.by

Sabaleuski Aliaksandr Sergeevich – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: sabaleuski.aliaksandr@belstu.by

Поступила 12.05.2016