

# От машины до газопровода

Марина  
ВЕРБИЦКАЯ

*Ускорение акционирования унитарных предприятий в последние годы повысило спрос на услуги профессиональных оценщиков. Они позволяют государству вести более предметный разговор с потенциальными инвесторами. То же можно сказать и о сделках по слиянию и поглощению среди частных компаний. Профессиональный оценщик дает стоимостный ориентир, а окончательная цена определяется в процессе переговоров. О нюансах этого процесса беседуем с генеральным директором РУП «Институт недвижимости и оценки» Александром КЛИМЧУКОМ.*



**Александр КЛИМЧУК,**  
генеральный директор РУП  
«Институт недвижимости и  
оценки»

**- Александр Иванович, какова формула справедливой оценки и что для обеспечения объективности делает ваш институт?**

- В начале нашего разговора я хотел бы отметить, что в отношении предприятий имеется два

отдельных не зависящих друг от друга процесса, так называемое акционирование, или преобразование государственных предприятий в акционерные общества, и приватизация путем отчуждения государственного имущества. В качестве него могут выступать недвижимое и движимое имущество, ценные бумаги, в том числе акции, доли предприятий и иные объекты гражданских прав.

Основной задачей первого процесса является трансформация государственного предприятия в виде унитарного в акционерное общество с соблюдением всех норм законодательства. Данный процесс трудоемкий, направлен на определение величины уставного капитала исходя из стоимости активов и обязательств, отраженных в бухгалтерском балансе. Необходимо понимать, что определенный размер уставного капитала - это фактически стоимость чистых активов государственного предприятия, которая является вкладом в будущее акционерное общество.

Акционерное общество может создаваться с привлечением частного инвестора и без него. Акционирование предприятия с привлечением инвестора предполагает относительно льготный режим вхождения частного капитала в государственное предприятие, так как вклад инвестора также определяется в соотношении с балансовой оценкой. Ры-

ночной оценки предприятия при таком акционировании не производится, поэтому данный способ привлечения инвесторов оправдан для тех, кто сильно нуждается в глобальной модернизации, реконструкции, а также для небольших социально-значимых предприятий и там, где слияние государственных активов и частного капитала может привести к значительному синергетическому эффекту.

Ряд консалтинговых структур в республике, в том числе и РУП «Институт недвижимости и оценки», оказывает поддержку государственным предприятиям в процессе преобразования в акционерные общества и для этого в институте имеются высококвалифицированные специалисты с бухгалтерским, экономическим, юридическим образованием и большим опытом работы в данной сфере. Оценочные знания здесь необходимы лишь в части индексной оценки, а профессиональные оценщики оценивают незначительную часть активов, в основном те, по которым имеются проблемы в бухгалтерском учете предприятия.

Второй процесс, связанный с приватизацией, вплотную связан с рыночной оценкой. Государство заинтересовано в отчуждении своих активов по максимальной стоимости. Покупатель намерен приобрести актив по минимальной стоимости. Задача

оценщика - определить цену сделки, соответствующую рыночной стоимости, и убедить участников рынка в адекватности результатов оценки. В данном процессе без оценщиков не обойтись, и наше предприятие имеет огромный опыт в этой работе.

Если говорить о формуле справедливой оценки, то как таковой единой формулы для оценки не существует. Процесс оценки можно охарактеризовать как независимый процесс определения стоимости с выявлением всех позитивных и негативных факторов, влияющих на стоимость объекта. В Беларуси используют три классических метода оценки: доходный, затратный и сравнительный, как и в международной практике оценки. Не реализовав их, мы не можем быть объективными.

**- Сколько в среднем длится и стоит оценка среднего по величине унитарного предприятия как имущественно-го комплекса? Каковы временные затраты и стоимость оценки разного рода активов?**

- Мы пытаемся оказывать услуги по оценке в удобные для заказчика сроки и при необходимости подключаем к работе несколько специалистов или даже предприятий, подконтрольных Институту недвижимости и оценки. Максимальный срок - один месяц с исключениями по очень большим заказам. При небольших заказах институт стремится к минимизации сроков исполнения и может ограничиваться даже одним днем.

Стоимость услуг по оценке объектов гражданских прав зависит от трудоемкости и стоимости услуг оценщика за единицу времени. Основной статьей затрат в оценке являются заработная плата работников предприятия и налоги. Качество оценочных услуг зависит от квалификации сотрудников, важное значение имеет опыт оценщиков. Поэтому наш институт стремится к объединению под своей крышей высококвалифицированных и опытных оценщиков и иных специалистов, готовых постоянно повышать свою квалификацию, в том



числе и за рубежом, с достойной оплатой труда для минимизации текучести кадров. Необходимо понимать, что временно оценщиком работать нельзя, он как губка должен постоянно накапливать информацию, которая может сейчас или в будущем повлиять на результат оценки. Хороший оценщик должен быть одержим своей работой, для него результат - превыше всего, в том числе и его материальное стимулирование. В связи с этим для достижения независимых подходов в работе оценщик должен получать достойную зарплату, что в конечном итоге и влияет на стоимость услуги. Во всем мире услуги по независимой оценке дорогостоящие, и хотя в нашей республике цены гораздо ниже мировых, но они все же относительно высокие в сравнении с доходами населения. В нашем институте основную долю заказчиков составляют юридические лица.

**- На слуху громкие дела, связанные с претензиями контролирующих органов к определению стоимости активов предприятий в ходе приватизации в прежние годы. Почему такое происходит, как этого избежать и может ли институт помочь в предотвращении подобных проблем в будущем?**

- По моему мнению, проблема связана с тем, что в период ак-

ционирования были допущены ошибки или халатность при проведении инвентаризации. К сожалению, за это приходится расплачиваться нынешнему инвестору. Поэтому, чтобы не допускать подобных ситуаций в будущем, надо совершенствовать законодательство и повышать качество работ при акционировании предприятий. Что касается ранее допущенных ошибок, необходимо анализировать их влияние на результат и проверять на наличие умысла.

При приватизации госсобственности выполняется рыночная оценка объекта и важное значение имеет потенциал предприятия генерировать доход. Отсутствие в балансе предприятия какого-либо отдельного элемента учета может не существенно повлиять на его рыночную стоимость, при этом оценка считается качественной, если погрешность составляют до  $\pm 20\%$ . Поэтому при совершении сделки исходя из рыночной стоимости покупатель скорее всего приобретает, по его мнению, качественный актив и строит планы по его дальнейшему использованию. Любое вмешательство в его собственность в будущем вызывает негатив со стороны всех участников рынка ценных бумаг и в целом снижает доверие к стране инвестирования.



Государство должно контролировать процесс акционирования госпредприятий и совершенствовать данный процесс, чтобы в будущем не возникали проблемы. Важное значение необходимо уделять независимой оценке предприятий при приватизации госсобственности. Вскрытие проблем после сделки может плохо повлиять на решение инвесторов и их доверие к приватизационным сделкам. По проблемным вопросам необходимо проводить глубокий анализ, принимать меры по недопущению таких ошибок впредь, при доказанном наличии виновных наказывать их и в исключительных случаях предъявлять претензии новым собственникам. По моему мнению, покупатель приобрел то, что ему продали и как минимум по цене продавца, и его вины в ошибках государства нет. Государство в таких случаях должно показать свою ошибку новому собственнику, убедить его, что он из-за нее получает дополнительный доход, и найти компромисс в сложившейся ситуации. Но такие вопросы необходимо поднимать перед инвестором при высокой цене ошибок в сравнении со стоимостью всего объекта.

**- Насколько в стране развит рынок услуг по оценке недвижимости и бизнеса? Сколько на нем игроков?**

- Развитие оценочной деятельности в Беларуси началось с обретением суверенитета. В 90-е гг. оценочная деятельность в основном базировалась на индексной оценке с различными нормируемыми коэффициентами. В на-

чала 2000-х гг. в республике стал развиваться институт рыночной оценки, который базировался на международных и российских стандартах оценки. С выходом Указа Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. №615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» были предъявлены определенные требования к оценщикам и оценочным компаниям, разработаны нормативные документы, регулирующие процесс оценки. В настоящее время в стране выдано около 900 аттестатов оценщиков, но их меньше, потому что некоторые имеют по несколько аттестатов. Пока учет оценочных компаний не ведется, но в стране более 50 предприятий занимаются оценочной деятельностью. Среди оценочных компаний имеется конкуренция, в целом рынок испытывает дефицит оценщиков высокой квалификации. Если оценщик добросовестен и профессионален, у него всегда есть работа. Больше всего оценочных компаний в г.Минске, в некоторых районных центрах вообще отсутствуют оценщики. Разветвленную сеть компаний, занимающихся оценкой, имеют областные агентства по государственной регистрации и земельному кадастру, РУП «Институт недвижимости и оценки», Торгово-промышленная палата.

**- Аукцион - один из инструментов продажи активов по максимальной цене. Насколько он перспективен?**

- Да, действительно, аукцион зачастую позволяет наиболее выгодно реализовать имущество. На его успех большое влияние оказывает реклама, которая

должна быть направлена на целевую аудиторию. Чтобы найти покупателей, нужны время и средства. И этим должен заниматься не только организатор аукциона, но и продавец имущества. Месячный срок позиционирования объекта недвижимости на рынке недостаточен, некоторые объекты необходимо продавать годами. К сожалению, практика показывает, что только около половины аукционов завершается успешно. К тому же иногда покупатели не могут трезво определить цену объектов продажи, так как в ходе аукциона включается элемент ажиотажа, приводящий к значительному росту стоимости, и в итоге победитель аукциона не может выкупить объект по названной им цене.

Механизм продажи через аукционы подходит не во всех случаях. Работа с целевым покупателем более привлекательна, если речь идет о стратегическом инвесторе.

#### СПРАВКА «ДИРЕКТОРА»

*РУП «Институт недвижимости и оценки» создано 27 декабря 1999г. и первоначально занималось сертификацией риелторских услуг. Однако вскоре основным направлением работы стала оценочная деятельность. В 2001 г. в Институте создается отдел оценки недвижимости, в 2002 - отдел оценки оборудования, в 2003 - отдел оценки имущественных комплексов и т.д. В настоящее время Институт недвижимости и оценки - ведущая оценочная организация, клиентами которой являются физические лица, предприятия частной и государственной форм собственности от малого до крупного бизнеса и выполняет оценки для любых целей. Также предприятие оказывает услуги экспертизе достоверности оценки, помощь в преобразовании государственных предприятий в акционерные общества и занимается аукционной деятельностью.*

**РУП «Институт недвижимости и оценки»**

220030, г. Минск,

ул. Комсомольская, 11

Тел.: (+375 17) 226 40 63, 220 25 33

Факс: (+375 17) 327 51 21

e-mail: ino@tut.by

http://ino.by