

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Светлана Юрени,

Председатель ассоциации оценочных организаций Республики Беларусь;

Владимир Шабека, Дарья Акулович,

Ассоциация оценочных организаций, Республика Беларусь

This article deals with pricing issues in the valuation services market in the Republic of Belarus. The characteristic features of pricing, various factors that have a direct impact on pricing and the market of valuation services in the Republic of Belarus as a whole are analyzed. The need to improve approaches in the pricing of services for independent valuation and optimization of independent evaluation processes has been identified and substantiated. Based on the study, the author proposes to introduce more comprehensible methods and approaches during the valuation, including the valuation of real estate objects, based on actual and systematic data obtained through the exchange of data between market participants

Определение стоимости услуг является важной темой не только для оценочной деятельности в Республике Беларусь, но и в других странах. Калькулирование стоимостей может проводится различными методами, и каждый из них имеет свои вполне определенные характеристики, а также различную степень эффективности, зависящую от многих факторов. Ценообразование в условиях рыночной экономики непосредственно зависит от реакций конечного получателя услуг, однако самостоятельное проведение полноценных маркетинговых исследований оценочной организацией в целях получения клиентов и формирования обоснованной стоимости услуг, учитывая тот факт, что на рынке услуг независимой оценки преобладают организации с небольшой численностью сотрудников, непосредственно занятых оценочной деятельностью, является не всегда оправданным.

Изменить сложившуюся ситуацию на наш взгляд возможно, организовав обмен информацией между оценочными организациями, что, позволит усовершенствовать ценовую политику, повысить эффективность работы каждого из участников рынка услуг по независимой оценке.

С целью изучения фактической рыночной ситуации с формированием стоимости услуг в оценочной деятельности Ассоциацией оценочных организаций в 2018 году были привлечены специалисты Белорусского национального технического университета и проведено совместное исследование.

В рамках этого исследования, по инициативе Ассоциации оценочных организаций, совместно с Автотракторным факультетом Белорусского наци-

онального технического университета, был проведен научный семинар, направленный на обсуждение аспектов текущей деятельности оценочных организаций. Цель семинара состояла в сборе сведений и апробации методики исследования, в соответствии с действительным состоянием рынка.

Если рассматривать внутренние и внешние факторы, формирующие внутрикорпоративные подходы к ценообразованию у оценочных организаций, ситуация будет различной и, в первую очередь, будет зависеть от размеров, организованности, эффективности внутренних процессов и компетенций.

Так у оценочной организации с портфелем компетенций проведения более сложных и более дорогих «оценок», стоимость проведения более простых «оценок» выше, поскольку устанавливается в соответствии с усредненным значением прибыли, приносимой с одного нормо-часа работ. Кроме фактора ожидаемой прибыли ощутимыми факторами являются наличие достаточного количества заказов, их предсказуемость или ожидаемость.

На факторы ожидаемого получения заказов в свою очередь будет оказывать влияние «портфель» заказов или заказчиков оценочной организации. Так организации, имеющие постоянные договоры оказания услуг с несколькими заказчиками оценки, с достаточной загруженностью, не стремятся получить дополнительный объем работ по низкой стоимости. В противном случае, оценочные организации без достаточного количества заказов стремятся в конкурентной борьбе получить заказы путем снижения стоимости, вплоть до ситуации неполучения прибыли с таких заказов. Тем самым, с большой долей вероятности возможно предположить, что качество услуги по проведению независимой оценки будет снижаться вместе с увеличением риска возникновения ошибки для самого оценщика и заинтересованных в оценке сторон и, как следствие, риска экономической несостоятельности и завершения деятельности для самой оценочной организации.

Большое влияние на подходы в ценообразовании для многих категорий объектов оценки и в особенности для недвижимости безусловно оказывает географический признак. Невозможность перемещения объекта недвижимости приводит к тому, что территориальное расположение и отда-

ленность объекта недвижимости от места расположения оценочной организации и ее сотрудников влияют не только на увеличение транспортных расходов, но и повышают временные и финансовые затраты оценочных организаций, которые в свою очередь не могут не учитываться при определении стоимости оказания услуг по независимой оценке недвижимости.

Значимым элементом в формировании стоимости рассматриваемого вида услуг в Республике Беларусь сегодня являются сами заказчики оценки. Преследуя цель снижения своих затрат, такие заказчики оценки проводят довольно агрессивную и умелую процедуру закупок услуг, диктуя правила игры оценочным организациям.

Структура заказчиков оценки, их платежеспособность по-разному влияет на объем, поступающих в оценочные организации заказов, как следствие, на формирование ими стоимости своих услуг, а это в свою очередь, влияет на размер возможной итоговой прибыли. Так у крупных оценочных организаций есть крупные заказчики, которые часто и много заказывают независимую оценку различных видов объектов недвижимости, стоит отметить, что условия взаимоотношений между такими сторонами могут и содержать немалые скидки за саму возможность получения непрерывного потока заказов.

Плотность поступления заказов на оценку является существенным фактором для формирования стоимости услуг, так как позволяет оптимизировать не только временные издержки при планировании загрузки, но и минимизировать период простоев без оплаченных заказов, а также оптимизировать время, затрачиваемое оценочной организацией на коммерческие, юридические и бухгалтерские вопросы заключения и ведения ряда новых договоров для единичных заказов.

В качестве добавочных элементов стоимости услуг по независимой оценке недвижимости оценочные организации используют надбавки с целью покрытия расходов на свои плохо организованные внутренние процессы и неоптимизированные затраты по ведению хозяйственной деятельности в целом. Такой подход в свою очередь не всегда позволяет получать достаточное число заказов и в целом влияет на структуру выставляемых цен, особенно для регионов Республики Беларусь, в которых, как правило работают филиалы и представительства крупных столичных оценочных организаций.

Одним из факторов риска в ценообразовании для направления оценки недвижимости является сложность, уникальность объекта оценки и самой работы для оценщика. Неправильная оценка трудоемкости труда оценщика в таком случае может

привести к рискам нарушения сроков оказания услуг, возможному последующему срыву планируемой к заключению сделки с объектом недвижимости или непредвиденным прямым затратам, как со стороны заказчика оценки, так и со стороны оценочной организации.

Независимая оценка объектов недвижимости является индивидуальной и исключительной, её выполнение требует детальной проработки перечня многочисленных факторов и условий непрерывно изменяющихся во времени, настолько же индивидуальной является и оценка стоимости услуг, которая вытекает из подхода конкретной оценочной организации, временных затрат оценщиков, задействованных в процессе, а также финансовых затрат, как предвиденных, так и непредвиденных.

В результате исследования в отношении 6 групп объектов недвижимости (квартиры, усадебные дома, здания, нежилые помещения, сооружения, земельные участки) были получены значения основных параметров, таких как трудоемкости, сроки, стоимости услуг независимой оценки, для 50 категорий типовых объектов оценки, были выделены 67 корректирующих коэффициентов усложнения реализации процедуры оценки. Значение усредненного минимального тарифа на оказание услуги по независимой оценке типовой (без учета корректировок) однокомнатной квартиры составило 77,19 €, двухкомнатной 71,85 €, трехкомнатной 89,81 €, четырех комнатной 77,67 €. Значение усредненной трудоемкости составило 17,82 € за 1

человеко-час типовых работ оценщика. В исследовании были использованы фактические данные, полученные через опросные листы от 23 оценочных организаций и индивидуальных предпринимателей, добровольно и безвозмездно участвовавших в исследовании.

Уменьшение неопределенностей при определении стоимости услуг независимой оценки является важной задачей для всех участников рынка независимой оценки, как для заказчика, так и для исполнителя оценки. Доступность и открытость такой информации позволит потенциальным заказчикам независимой оценки прогнозировать и оптимизировать свои временные и финансовые затраты при выборе исполнителя оценки, а самим исполнителям оценки позволит более эффективно планировать свою деятельность и развитие.

По результатам исследования для целей совершенствования подходов в ценообразовании услуг по независимой оценке и оптимизации процессов проведения независимой оценки, предлагается внедрить более понятные методы и подходы при проведении оценки, включая оценку объектов недвижимости, основанные на актуальных и система-

тизированных данных получаемых путем обмена данными между участниками рынка. Также в дальнейшем предлагается обеспечить открытый доступ к основным параметрам, таким как трудоемкость, а также и иным коэффициентам, характеризующим различные виды оценки, и напрямую влияющим на ценообразование, через создание и использование «Калькулятора стоимости услуг по независимой оценке», функционирующего на базе электронного ресурса независимого объединения оценочных организаций различных форм собственности в лице Ассоциации оценочных организаций, тем самым будет реализован принцип не регуляторного опосредованного влияния на ценообразование.

Последующий мониторинг ситуации, совершенствование и оптимизация применяемых оценочными организациями параметров, обновление данных «Калькулятора стоимости услуг по независимой оценке» позволит рынку услуг по независимой оценке в Республике Беларусь следовать быстро изменяющимся тенденциям экономики и заложат основу для стабильного развития каждой оценочной организации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. <http://pravo.levonevsky.org/bazaby11/republic28/text188.htm>
2. Дерябин А.А. Система ценообразования и финансов, пути совершенствования, Политиздат, М.: -2006 г.
3. Левшин Ф.М. Мировой рынок: конъюнктура, цены и маркетинг М.: - 2007 г.
4. Проблемы развития механизма ценообразования, МНИИ по ценообразованию, М.: 2000 г.
5. Цены и ценообразование / под редакцией В. Е. Есипова. – СПб.: Питер, 2002. – 464 с.
6. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: Хрестоматия –М.: Интерреклама, 2003- 240с
7. Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13.10.2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
8. ТКП 52.2.07–2018 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков», утвержденный приказом Государственного комитета по имуществу от 7 февраля 2018 г. № 17.