

4 Muravyeva M.P. Analiz faktorov tsenoobrazovaniya na rynke zemli urbanizirovannoy territorii / M.P. Muravyeva // Naukovedeniye. - 2012. - № 3. – Rezhim dostupa: <http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-faktorov-tsenoobrazovaniya-na-rynke-zemli-urbanizirovannoy-territorii>.

5 Dougerti K. Vvedeniye v ekonometriku: ucheb. / Dougerti K.; per. s angl. – M.: INFRA-M, 1999. – 402 s.

ТҮЙІН

Н.С. Игнатенко,

А.Г. Бурштин,

Қырғыз-Ресей Славян университеті (Қырғызстан, Бішкек қ.)

У.С. Абибулла

«Al-Star» Меншікті Бағалау және Сараптау орталығы» ЖШҚ (Қырғызстан, Бішкек қ.)

Жер учаскесі нарығында баға белгілеу факторларын талдау

Мақала Бішкек қаласының жер учаскелері нарығында баға белгілеудің негізгі факторларын талдау және айқындауды қамтиды. Нәтижелер бойынша Бішкек қ. 10 ауданы үшін жер учаскелерінің 1 м² құнының экономикалық-математикалық үлгілері жасалды. Жүргізілген зерттеулер негізінде бастапқы мәліметтерді енгізу кезінде жер учаскесінің орташа нарықтық құнын анықтау бойынша бағдарлама жасалды.

Түйін сөздер: *жер нарығы, жылжымайтын мүлік нарығы, жер учаскесінің нарықтық құны.*

RESUME

N.S. Ignatenko,

A.G. Burshutin

Kyrgyz Russian Slavic University (Kyrgyzstan, Bishkek)

U.S. Abibulla

OsOO "Center of Value and Expertize of Real estate "Al-Star" (Kyrgyzstan, Bishkek)

Analysis of pricing factors in the market of land plots

The article contains the analysis and identification of the main factors in the market pricing of land in Bishkek. Economic and mathematical models of the cost of 1 square meter of land for 10 districts of Bishkek have been created by obtained results. The program has been developed to determine the average market value of a land in the source data.

Key words: *land markey, market of real estate, market value of a land plot*

УДК 330.133.7

Н.Ю. Трифонов, кандидат физико-математических наук

Почётный оценщик Республики Казахстан

Совет объединений оценщиков Евразии, Белорусское общество оценщиков (Беларусь, г. Минск)

e-mail: guild@unibel.by

Евразийские стандарты оценки стоимости: начало

Аннотация. *В статье обсуждаются вопросы стандартизации методологии оценочной деятельности в современных условиях меняющихся рынков и евразийской интеграции. Прокомментировано содержание первой редакции региональных стандартов – Евразийских стандартов оценки стоимости.*

Ключевые слова: *Евразийские стандарты оценки стоимости, оценочная деятельность, оценщик, Кодекс этики, компетентность оценщика, меновая стоимость, потребительная стоимость.*

В июне 2014 года на заседании Президиума международной ассоциации «Совет объединений оценщиков Евразии» (СОО Евразии), прошедшем в рамках Международного конгресса оценщиков Евразии в Беловежской пушце, были приняты Евразийские стандарты оценки стоимости (ЕСОС) в первой редакции [1], явившиеся региональными стандартами оценки стоимости на постсоветском пространстве. Стандарты написаны на русском языке, гармонизированные с Международными стандартами оценки

(МСО) [2] и отражают специфику оценки стоимости в регионе. Настоящая статья посвящена истории создания ЕСОС (в значительной степени опираясь на [3]) и комментирует их содержание.

Хронология.

Распад социалистического лагеря принес на его территорию оценочную деятельность, которая возрождалась под сильным влиянием американской оценки, занимавшей доминирующее положение в мире. Как следствие, именно оттуда пришли в страны "переходной экономики" основные понятия и методология оценки стоимости, в сжатом виде представленные в Международных стандартах оценки.

Но вскоре после начала применения традиционной методологии оценки в этих странах оценщики выяснили необходимость её дополнения из-за более сложного устройства рынков, которые позже получили название развивающихся. Постепенно стала ясной потребность выработки специальной методологии оценки на подобных рынках, с одной стороны, основанной на традиционных подходах и стандартах и, с другой, дополняющих их с учётом местных особенностей.

Первая попытка реализации идеи региональных стандартов оценки в Евразийском регионе была предпринята при организации Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО), основанной в 1996 году в Лиссабоне, в числе прочих Белорусским обществом оценщиков (БОО), Латвийской ассоциацией оценщиков собственности, Литовской ассоциацией оценщиков собственности, Российским обществом оценщиков (РОО), Украинским обществом оценщиков. При этом БОО, предложив на встрече ЕГАО в 1998 году в Вене название "Европейские стандарты оценки" вместо используемого в первом издании, отметило необходимость гармонизации региональных стандартов с МСО. Тем не менее, как известно, такая гармонизация проведена не была.

Неудовлетворённость оценщиков бывшего СССР деятельностью ЕГАО была реализована в создании в 2000 году неформального Координационного совета по оценочной деятельности в СНГ, интенсивная работа которого привела к оформлению в 2002 году международной ассоциации "Совет объединений оценщиков СНГ" (СОО СНГ), в который на первоначальном этапе вошли национальные организации оценщиков Азербайджана, Беларуси, Казахстана, Кыргызстана, Молдовы и России. Уже на втором заседании Президиума СОО СНГ 6 декабря 2002 года в Москве был поднят вопрос о региональных стандартах оценки и говорилось о необходимости отражения в них специфики «переходной экономики», отсутствующей в МСО. Эта необходимость отмечалась и в комментарии к МСО, выпущенном в 2001г. (так называемый «Белый документ») и посвященном оценке на развивающихся рынках.

На третьем заседании Президиума СОО СНГ 25 апреля 2003 года в Баку был рассмотрен вопрос о создании из членов СОО СНГ международного технического комитета (МТК) по стандартизации как инструмента разработки Стандартов оценки СНГ, а в протоколе следующего, четвёртого заседания 16 декабря 2003 года в Москве было записано, что все члены СОО СНГ должны войти в состав «Межгосударственного технического комитета по стандартизации «Оценочная деятельность», основной целью которого считать создание Стандартов СНГ оценки стоимости как базовых русскоязычных стандартов оценки стоимости, которые должны быть утверждены на Президиуме СОО СНГ».

На седьмом заседании Президиума СОО СНГ 7 декабря 2005 года в Москве в текст Внутренних правил СОО СНГ был внесен п. 5: «СОО СНГ признает верховенство Международных стандартов оценки и разрабатывает Стандарты СНГ оценки стоимости». Единственный вопрос, обсуждавшийся на заседании Президиума СОО СНГ 24 мая 2010 года в Уфе, был посвящён активизации деятельности МТК по стандартизации «Оценочная деятельность» с целью ускорения создания Стандартов СНГ оценки стоимости. Наконец, протоколом №19 заседания президиума СОО СНГ от 6 октября 2011 года в Кишинёве в связи с переименованием международной ассоциации в Совет объединений оценщиков Евразии (СОО Евразии) название разрабатываемых ею стандартов было изменено на «Евразийские стандарты оценки стоимости».

Наконец, Международные конгрессы оценщиков Евразии 2012 года (в Алматы), 2013 года (в Баку) и 2014 года (в Беловежской пуще) были посвящены рассмотрению создаваемых Евразийских стандартов оценки стоимости и завершились принятием их в первой редакции.

Состав ЕСОС.

Евразийские стандарты оценки стоимости (ЕСОС) являются региональными стандартами оценки и предназначены для использования на территории стран, чьи национальные организации оценщиков входят в СОО Евразии. ЕСОС не являются самостоятельным документом. Они гармонизированы с Международными стандартами оценки, дополняют и уточняют их для применения на территории действия. ЕСОС основываются на законодательстве создаваемого Евразийского экономического союза. ЕСОС включают в себя три стандарта:

- ЕСОС 1. Кодекс этики;
- ЕСОС 2. Виды стоимости;
- ЕСОС 3. Итоговый документ об оценке.

В дальнейшем предполагается включение в состав ЕСОС описания применений оценки для различных целей и объектов оценки.

Ниже воспроизведены основные положения ЕСОС 1, составляющего этический кодекс, неотъемлемый от профессии оценщика. В значительной степени Кодекс этики ЕСОС, базируется на Кодексе профессиональной этики оценщика Совета по международным стандартам оценки.

Утверждается, что только оценка, сделанная при соблюдении данного Кодекса этики, может быть принята разумным заказчиком. Если заказчик заботится о своём имуществе, он должен обращаться к оценщикам, которые, в частности, пользуются Кодексом этики ЕСОС.

Оценки стоимости, выполненные при соблюдении требований ЕСОС, должны быть сделаны честными и компетентными профессиональными оценщиками, свободными от предвзятости или своекорыстия, итоговые документы которых ясны, не вводят в заблуждение и раскрывают все аспекты, существенные для надлежащего понимания оценки. Оценщики должны действовать так, чтобы не нанести вред своим заказчикам, своей профессии или соответствующего национального объединения оценщиков, способствовать сохранению и повышению общественного доверия к профессии оценки стоимости.

Составляющими данного стандарта являются следующие определения: оценщик, этика, компетентность и раскрытие данных.

Оценщик – это человек с хорошей репутацией, который:

- имеет университетский диплом, диплом о профессиональной переподготовке или иное признанное профессиональное свидетельство;

- имеет подходящий опыт и компетенцию в оценивании активов, сопоставимых с объектом оценки, либо использующий помощь одного или нескольких опытных и компетентных лиц, предварительно сообщив об этом заказчику;

- является членом признанного национального объединения оценщиков;

- соблюдает все юридические, договорные и этические требования, связанные с оценкой, включая настоящий Кодекс этики.

Обратим внимание, во-первых, что оценщик – это физическое лицо, это человек. Во-вторых, он должен иметь хорошую репутацию. Далее, он обучался в вузе и это обучение было специализировано по оценке, либо допускаются иные центры обучения по оценке, но в любом случае они должны быть признанными. Кем должны быть признаны эти центры обучения, кто может решить, чему и как надо учить оценщиков? Конечно, только специалисты в данной области, т.е. в области оценки – это сами оценщики. И во многих странах оценочные объединения проводят аккредитацию учебных заведений или курсов, претендующих на обучение оценщиков.

Оценщик должен иметь подходящий опыт и компетенцию в оценивании. Что имеется в виду? Это значит, что оценщик, когда берётся что-то оценивать, должен знать, как это делать, и у него должен быть опыт по оцениванию этого актива на рынке. Иными словами, считается, если оценщик хочет оценить автомобиль, то, в соответствии с профессиональным кодексом, он уже должен иметь некоторый опыт в оценивании автомобилей. Если такой опыт у него есть, то он имеет морально-этическое право делать эту оценку. Если же он раньше автомобили не оценивал, то он не имеет права их оценивать. Оценщик имеет право делать только то, на что он имеет опыт и компетенцию. Но как же получить первый опыт? Первую оценку какого-либо актива оценщик получает, выполнив работу под руководством (или совместно), с помощью опытного коллеги. В случае первоначального вхождения в профессию подобная практика предполагает обязательную стажировку после прохождения обучения. Подписав свой первый итоговый документ об оценке вместе со старшим товарищем, руководившим стажировкой, молодой оценщик получает моральное право на самостоятельную работу в дальнейшем.

Наконец, каждый оценщик, согласно ЕСОС (как и МСО), является членом признанного национального объединения оценщиков.

Этика включает в себя следующие нормы: честность, конфиденциальность, беспристрастность, отсутствие конфликтов интересов.

Честность оценщика подразумевает несколько составляющих. Оценщик не должен действовать в манере, которая может ввести заказчика в заблуждение. Оценщик не должен сознательно разрабатывать итоговый документ об оценке, который содержит ложные, неточные или предвзятые анализ и выводы. Оценщик не должен участвовать в оценке, которую другие разумные оценщики не посчитали бы оправданной. Оценщик должен действовать легально, то есть придерживаться законов и правил государства, в котором он практикует, или государства, где принимает задание на оценку. Оценщик не должен сознательно давать ход ошибочному истолкованию своей профессиональной квалификации. Оценщик не должен сознательно использовать ложные или преувеличенные утверждения, а также рекламу. Оценщик должен гарантировать, что любой из его подчинённых следует этому Кодексу этики.

Конфиденциальность означает следующее. Оценщик должен вести дела заказчика с должной осмотрительностью. Оценщик не должен раскрывать важные фактические данные, полученные от заказчика, либо результаты оценки никому, кроме уполномоченных заказчиком лиц. Исключение может быть сделано лишь для соблюдения закона или правил признанного национального объединения оценщиков, членом которого он является.

Беспристрастность заключается в том, что оценщик должен выполнять своё задание независимо, объективно и без злоупотребления в своих интересах. Оценщик не должен принимать задание, которое подразумевает заранее определённые мнения и выводы. Вознаграждение, связанное с оценкой, не должно зависеть от заранее определённого результата или исхода оценки. Если вознаграждение зависит от какой-либо стороны итогового документа, то это обстоятельство должно быть раскрыто. При использовании в оценке существенной информации, представленной заказчиком или третьим лицом, она должна быть проверена независимым образом, либо о степени доверия к такой информации должно быть сообщено в качестве ограничения итогового документа об оценке. Оценка не должна производиться при гипотетических условиях, которые не будут выполнены в разумные сроки. Беспристрастные суждения оценщик должен выносить и при проверке (экспертизе) итогового документа другого оценщика, обосновывая доводы в пользу согласия или несогласия с выводами документа.

Отсутствие конфликтов интересов прежде всего означает, что оценщик не должен действовать за несколько сторон в одной оценке, кроме как с их письменного согласия. Оценщик должен принять меры предосторожности, чтобы в связи с его действиями не возникли противоречия между интересами его заказчиков и третьих лиц, самого оценщика, его организации, родственников, друзей и сотрудников. Потенциальный конфликт следует раскрыть заказчику письменно до принятия задания на оценку. Если оценщик узнаёт о подобном конфликте в процессе оценки, то раскрытие должно быть немедленным. Наконец, если о конфликте стало известно после окончания оценки, то этот конфликт должен быть раскрыт в разумные сроки.

Компетентность описывает условия принятия задания на оценку, возможного внешнего содействия в оценке, эффективности и добросовестности оценщика. Суть компетентности оценщика в том, что он должен обладать знаниями, навыками и опытом для эффективного выполнения оценки на приемлемом уровне профессиональных требований. При этом до принятия задания оценщик должен рассмотреть предстоящую оценку и быть уверенным, что он обладает знаниями и опытом, необходимыми для выполнения оценки, либо имеет возможность привлечь другого оценщика, обладающего знаниями и опытом, необходимыми для выполнения этой оценки. В случае международного характера компетентность оценщика распространяется и на рынок объекта оценки, и на язык. Если предполагается привлечение для выполнения оценки внешнего содействия, оценщик предварительно должен установить, что привлекаемый имеет требуемую компетенцию и следует настоящему Кодексу этики. Для привлечения внешнего содействия обязательно получение согласия на это заказчика. Привлекаемые лица и степень их участия в оценке должны быть отражены в итоговом документе.

Раскрытие данных описывает, как оценщиком должны раскрываться данные для заказчика: посредством содержательного итогового документа, который, не вводя в заблуждение, отражает всё, что может считаться влияющим на его объективность. В итоговом документе следует ясно и точно описать задание на оценку, цель оценки, а также допущения и ограничения. При этом надо наложить ограничение на публикацию оценки или выводов из неё без согласия оценщика, чтобы он мог сохранять контроль над публичным раскрытием его оценки. В итоговом документе должна быть раскрыта любая прямая или косвенная связь оценщика с объектом оценки или заказчиком, которая могла бы привести к конфликту интересов, а также любые отступления от ЕСОС. Так как ЕСОС разработаны для общих ситуаций, они могут быть непригодны в отдельных случаях. Тогда отступление от ЕСОС, если оно разумно, этично и компетентно.

Содержание ЕСОС 2 достаточно традиционно. Во вводной части кратко излагаются традиционные с точки зрения экономической науки причины возникновения стоимости: полезность объекта оценки, редкость (нехватка, недостаток) объекта оценки, необходимость затрат для создания объекта оценки. Отмечается, что все эти причины действуют одновременно.

Так как стоимость должна быть выражена в определённой денежной единице, то на изменение стоимости могут оказывать влияние как изменение свойств объекта оценки (или отношение к нему людей), так и изменение ценности денежной единицы измерения стоимости. В соответствии с экономической традицией и оценочной практикой, виды стоимости разделены на два класса: меновые стоимости и потребительные стоимости. Приводятся их обобщённые определения

Меновая стоимость – это расчётная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки. Этот класс видов стоимости (меновые стоимости) тесно связан с рынком и условиями обмена на нём. Эти стоимости определяют расчётный денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на объект оценки.

Потребительная стоимость – это расчётная денежная сумма, которую заплатил бы потребитель полезности, связанной с объектом оценки, на дату оценки. Этот класс видов стоимости (потребительные стоимости) представляет собой стоимость, которую конкретный объект оценки имеет для конкретного пользователя и, вообще говоря, при конкретном использовании. Видно, что этот класс стоимостей связан с рынком в меньшей мере. Эти стоимости определяют расчётный денежный эквивалент, отражающий представление потребителя о полезности объекта оценки, в том числе связанных с ним имущественных прав.

Из меновых стоимостей даётся определение рыночной стоимости, из потребительных – определения инвестиционной и пользовательской стоимостей. По поводу остальных видов стоимости даётся отсылка к МСО.

Приведём здесь определение пользовательской стоимости. Пользовательская стоимость объекта оценки – это текущая стоимость будущих доходов от объекта оценки при его наилучшем использовании.

В современных условиях цены часто устанавливаются не прошлым или нынешним состояниями рынка объекта оценки и самого объекта, но будущими потребностями покупателей и продавцов и их ожиданиями. Отметим, что, по большому счёту, это явление было характерно всегда для рынков недвижимости и предприятий, с их ограниченным в силу значительной стоимости числом участников, но в настоящее кризисное время проявилось наиболее ясно.

Определение рыночной стоимости подразумевает информационную прозрачность рынка объекта оценки, дающую возможность его надлежащего исследования для достижения хорошей осведомлённости о последствиях воображаемой сделки обмена. Более того, рыночная стоимость часто отождествляется с равновесной ценой, возникающей на пересечении кривых спроса и предложения, расчёт которой требует, вообще говоря, наличия на рынке так называемой совершенной конкуренции. Иными словами, разумно сделать вывод, что расчёт рыночной стоимости возможен лишь для равновесного (устойчивого) прозрачного конкурентного рынка. Отмечается, что чем более инвестиционен (капиталоёмок) объект оценки, тем менее применимо к нему понятие рыночной стоимости.

Наконец, стандарт ЕСОС 3 посвящён содержанию итогового документа оценки, в большинстве русскоязычных стран называемого отчётом. Отмечено, что основание оценки, которое является приказом для оценщика и которое оценщик обычно формулирует вместе с заказчиком прежде, чем приступить к оценке, включает в себя:

- идентификацию объекта оценки;
- цель оценки;
- соответствующий этой цели вид определяемой стоимости;
- денежную единицу оценки, в которой определяется стоимость объекта оценки.

Дата оценки может подразумеваться, но во избежание недоразумений оценщик должен согласовать её с заказчиком.

Результат оценки должен быть представлен в ясной письменной форме, соответствующей стандарту, прозрачной в отношении полученного задания на оценку, её основания, допущений и ограничений, подходов и методов расчёта стоимости и итоговой её величины. Итоговая величина стоимости должна быть дана в виде цифры или диапазона. В первом случае желательно, чтобы цифра оценки сопровождалась указанием на степень её точности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Евразийские стандарты оценки стоимости 2014. – Минск: Совет объединений оценщиков Евразии, 2014. – 10 с.
- 2 International Valuation Standards 2013. Framework and Requirements. – L.: IVSC, 2013. – 47 p.
- 3 Трифонов Н.Ю. Евразийские стандарты оценки стоимости: история и концепция // Экономические стратегии. – 2013. – №4. – С. 46-50.

REFERENCES

- 1 Evraziyskiye standarty otsenki stoimosti 2014. – Minsk: Sovet objedineniy otsenshchikov Evrazii, 2014. – 10 s.
- 2 International Valuation Standards 2013. Framework and Requirements. – L.: IVSC, 2013. – 47 p.
- 3 Trifonov N.Yu. Evraziyskiye standarty otsenki stoimosti: istoriya i kontseptsiya // Ekonomicheskie strategii. - 2013. – №4. – S. 46-50.

ТҮЙІН

Н.Ю. Трифонов, физика-математика ғылымдарының кандидаты
Қазақстан Республикасының құрметті бағалаушысы
Еуразия бағалаушылары бірлестіктерінің кеңесі, Белорус бағалаушыларының қоғамы (Белорус, Минск қ.)

Құнды бағалаудың Еуразиялық стандарттары: басталуы

Мақалада өзгеріп тұратын нарықтар мен еуразиялық интеграцияның қазіргі жағдайларындағы бағалау қызметінің әдіснамасын стандарттау мәселелері талқыланады. Аймақтық стандарттардың бірінші редакциясы – құнды бағалаудың Еуразиялық стандартының мазмұнына түсінік берілген.

Түйін сөздер: құнды бағалаудың Еуразиялық стандарттары, бағалау қызметі, бағалаушы, Әдеп кодексі, бағалаушының біліктілігі, айырбас құн, тұтыну құны.

RESUME

N.Yu. Trifonov, *Candidate of Physical and Mathematical Sciences*

Honourable valuer of the Republic of Kazakhstan

Council of associations of Eurasia valuers, Belarusian society of valuers (Belarus, Minsk)

Eurasian Valuation Standards: beginning

Issues of methodology standardization of valuation activity under current conditions of changing markets and Eurasian integration are discussed in the paper. The first edition of Eurasian Valuation Standards has been commented.

Keywords: *Eurasian Valuation Standards, valuation activity, appraisers, Code of ethics, competence of appraiser, exchange value, customer value.*