

и конкретные проблемы применения подходов и методов оценки в отдельных странах СНГ должны быть четко сформулированы и найдены пути их решения.

Так, в г. Бишкек была проведена серия учебных семинаров по оценке недвижимости на опыте российских коллег при инструктаже Мягкова Владислава Николаевича, эксперта по недвижимости, сертифицированного оценщика недвижимости РОО, профессора кафедры экономики недвижимости СПбГТУ, одного из видных мэтров оценки России.

Члены ОКО провели глобализацию стандартов на международном конгрессе оценщиков, с привлечением экспертов других государств, провели экономическое зонирование, разработана методика, предназначенная для определения рекомендуемой цены платежей для застроенных земельных участков с последующей экспертизой этой стоимости и утверждением на комиссии.

Территория города разделяется на 28 оценочных зон. Размер стоимости за отдельный земельный участок должен зависеть от градостроительной ценности экономико-планировочной зоны, ее обеспеченности инженерными коммуникациями и дорогами, индивидуальных особенностей места расположения земельного участка в экономико-планировочной зоне, его разрешенного функционального использования и влияния экологических факторов, степени риска, и многие другие факторы, которых учитывает оценщики.

Основная цель — создание справедливого рынка недвижимости на основе реальной рыночной оценки для расчета платежей, которая с первых дней рыночных отношений применяется на вторичном рынке. Что позволит в будущем иметь сбалансированный рынок земельных участков, развитие ипотечного кредитования, залогового, лизингового, самое главное дает карманного юридического право бизнеса с привлечением частных инвесторов, дополнительных рабочих мест. Поступление в городскую казну денежных средств, для решения многих проблем города Бишкек.

"Спящая красавица" в Кыргызской Республике начала просыпаться, нам осталось объединить усилия, помогая, принимая положительные моменты и развивать независимую оценочную деятельность на следующих принципах:

- принцип конкурентной среды;
- принцип разумного регулирования;
- принцип единого методологического пространства;
- принцип единого информационного пространства;
- принцип равных возможностей.

О ЕДИНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ

Н. Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков

В теории и практике оценочной деятельности известны три подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный. В настоящем докладе предпринимается попытка объединять эти три подхода в одном, так называемом, едином подходе.

Для решения этой задачи удобно рассмотреть концепцию жизненного цикла объекта оценки, начинающегося с его создания (постройки, приобретения), проходящего в общем случае через периоды развития, стабильности и упадка объекта, и оканчивающегося его ликвидацией. Поскольку для дальнейших рассуждений не существенно, будет ли в некотором периоде эксплуатации проводиться реконструкция объекта оценки, то ликвидация может означать и полную амортизацию объекта оценки, и его перепродажу.

Предполагая в качестве главной цели собственности извлечение дохода, для определения стоимости объекта оценки предлагается подсчитать все доходы и расходы, связанные с объектом в течение всего его жизненного цикла. В начале этого цикла возникнут расходы, связанные с созданием объекта оценки. Традиционно это описывается затратным подходом. Расходы, естественно, учитывать отрицательными, отмечать знаком "-", доходы должны подсчитываться положительными, со знаком "+". Потоки дохода, обычно принимаемые во внимание в рамках доходного подхода, являются характерными для среднего, главного, периода жизненного цикла объекта оценки. Наконец, для подсчета отдачи от конечной перепродажи объекта, необходимо привлечь информацию об объектах-аналогах, присутствующих на рынке, используемую в сравнительном подходе.

Очевидно, что набор расходов и доходов, в совокупности со временем их совершения, уникально характеризует объект оценки. Таким образом, стоимость объекта оценки может быть записана формулой:

$$V = \sum N_k \cdot t_k, \quad (1)$$

где N_k — полученная (израсходованная) в определенный момент времени денежная сумма, взятая с "+" (соответственно с "-"),

t_k — соответствующий временный множитель.

Для того, чтобы конкретизировать вид временных множителей, необходимо выбрать начало координаты времени. Его удобно совместить с датой оценки. Помимо этого, необходимо принять гипотезу относительно нормы дохода на рынке. В простейшем случае, приводимом лишь для простоты изложения, возможно, рассмотреть норму дохода как ставку процента i , постоянную в течение всего жизненного цикла объекта оценки.

Тогда временные множители для сумм, предшествующих дате оценки, будут накопительными, например, в виде:

$$t_k = (1+i)^m.$$

Временные множители для сумм после даты оценки естественно выбрать дисконтными в виде:

$$t_k = (1+i)^{-m},$$

для даты оценки

$$t_k = 1.$$

Конечно, эти формулы могут быть обобщены на переменную ставку процента. В качестве накопительных временных множителей может применяться разного рода индексация.

Отметим, наконец, что, настоящие методические рассуждения относятся к оценке любого объекта (недвижимости, движимости, интеллектуальной собственности и т. д.) и могут рассматриваться также как одна из возможных процедур согласования традиционных (затратного, доходного и сравнительного) подходов.