

ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ  
НАЦИОНАЛЬНОЙ АКАДЕМИИ НАУК КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
Диссертационный совет Д.08.06.330

На правах рукописи  
УДК 33:333.003.12:336.1

Михайлов Роман Николаевич

**ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОЦЕНКИ  
ИМУЩЕСТВА В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД ЭКОНОМИКИ  
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Бишкек 2008

Диссертационная работа выполнена в Академии управления  
при Президенте Кыргызской Республики  
на кафедре «Экономики и менеджмента»

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор  
Койчуев Турар Койчуевич

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
Идинов Кубанычбек Идинович

кандидат экономических наук, доцент  
Пиримбаев Жусуп Жунусбаевич

**Ведущая организация:** Научно-исследовательский институт  
инновационной экономики при КЭУ  
(720001, г. Бишкек ул. Исанова, 87)

Защита состоится «1» февраля 2008 г. в 14.00 часов на заседании  
диссертационного совета Д.08.06.330 по защите диссертаций на соискание  
ученой степени доктора (кандидата) экономических наук в Центре  
экономических исследований НАН КР по адресу: 720071, г. Бишкек, проспект  
Чүй 265-а НАН КР, 1 этаж, Малый зал.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Национальной  
академии наук КР.

Автореферат разослан «27» *сентября* 2007 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
к.э.н., профессор

И. Атантаев

## I. Общая характеристика работы

**Актуальность темы исследования.** Для экономической науки Кыргызской Республики проблема оценки стоимости различных видов имущества достаточно нова и малоизучена, хотя имеет определенную значимость. Это связано с тем, что на протяжении всего периода функционирования в Кыргызской ССР административно-командной системы хозяйствования отсутствовала потребность в независимой экспертизе стоимости имущества. Единственным способом являлась оценка на основе балансовой стоимости, что соответственно, исключало учет существенно влияющих на величину стоимости имущества таких факторов, как его конъюнктура и позиционирование на рынке, фактический и прогнозируемый уровень доходности, степень риска, качество строительства и других.

В условиях социальной рыночной экономики, которая является моделью экономического развития демократической Кыргызской Республики, концепция устойчивого роста предполагает глубокое переосмысление стратегии и тактики реформ с позиции придания им взвешенности, продуманности и реалистичности. Следовательно, разработка, упорядочивание и совершенствование процессов оценки стоимости имущества являются важными факторами успешного формирования новой экономической системы и экономического роста нашей страны.

В настоящих условиях возникла острая необходимость решения задач научного изучения и практического внедрения адекватных теоретических и методологических подходов к оценке стоимости имущества, а также этой сфере присуща недостаточность разработанности проблемы, малым количеством данных, а по некоторым вопросам – отсутствием информационной базы.

Актуальность и острота этих проблем предопределила выбор темы диссертационного исследования, его цели и основные задачи.

**Степень изученности проблемы.** Данная отрасль для Кыргызской Республики довольно нова, нет большого систематизированного накопленного опыта, отсутствуют сложившиеся традиции, довольно слабая и неполная база нормативно-правовых актов об оценочной деятельности.

Анализ литературных источников позволяет сделать вывод, что оценочная деятельность находится только на начальном этапе институционального развития, а становление теории оценки стоимости имущества в Кыргызской Республике осуществляется, прежде всего, через адаптацию западного, а в последнее время и российского опыта. Однако этот процесс, в основном, проходит без учета исторических особенностей кыргызской экономики, без преломления через особенности оценки стоимости различных видов имущества. Речь идет о комплексе проблем – от решения вопросов теоретического характера, связанных с определением категориального аппарата, до разработки методологических подходов к расчету стоимости для определенных целей.

Вопросам формирования, развития и проблемам оценки имущества посвящены работы таких известных ученых стран дальнего зарубежья и СНГ,

как Н. Ордуэй, Ш.П. Пратт, Дж. Фридман, Г. Харрисон, С. Росс, В.В. Григорьев, И.М. Островский, О.Н. Щербаков, А.Г. Грязнова, М.К. Грабовой, А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Козырь, Е.И. Тазихина, Н.К. Мамыров, Ж.О. Ихданов, Н.Н. Хамитов.

В работах указанных ученых, наряду с рассмотрением применения западных технологий оценки, освещаются отдельные вопросы использования различных видов оценки с учетом факторов и особенностей имущества, присущих исключительно конкретному уровню развития экономики страны.

Определенный вклад в решение проблемы оценки имущества в Кыргызской Республике внесли такие кыргызские ученые как: Т.К. Койчув, Ш.М. Мусакожоев, Р.Б. Джиенбеков, Л.Н. Лемякина, К.О. Орозбаев, Р.О. Оморов, Л. Констанц, Р.К. Осмоналиева и др.

**Связь темы диссертации с крупными научными программами.** Применение оценочной практики для совершенствования экономики обширно. Так стоимостная оценка имущества определяется вопросами налогообложения. При этом оценка имущественных прав на земельные участки и на недвижимость зависит от места расположения, то есть от оценочного зонирования территории. Данное зонирование периодически проводится Проектом Земельных Реформ в Кыргызстане.

Положения диссертационного исследования представляют значительный интерес для органов государственного и муниципального управления и включены в Программу приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике на 2006-2007 годы.

**Целью настоящего исследования** является разработка теоретико-методологических основ, методов, принципов оценки имущества в переходный период экономики Кыргызской Республики. Выявление факторов, влияющих на подходы к оценке имущества и проблем систематизации структуры оценочной деятельности. Разработка и рекомендация путей совершенствования стоимостной оценки имущества в условиях развития рыночной экономики.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие основные задачи:

- уточнить экономическую сущность категории «имущество», как объекта оценки и исследовать теоретические основы оценки стоимости имущества;
- провести анализ формирования нормативно-правовой базы оценки стоимости имущества в Кыргызской Республике;
- выявить и проанализировать наиболее значимые факторы, влияющие на формирование стоимости имущества и выбор метода оценки (на примере рынка недвижимости);
- исследовать состояние и особенности института стоимостной оценки и рынка недвижимости в Кыргызской Республике и обозначить пути его совершенствования, рассмотреть существующую проблему институционализации понятийного аппарата стоимостной оценки имущества;

- рассмотреть возможность применения механизма определения реальной стоимости имущества и социальной защищенности населения.

**Объект исследования** – оценочная деятельность в переходный период экономики Кыргызской Республики.

**Предмет исследования** – совокупность теоретических, методических и практических вопросов оценки стоимости имущества в условиях рыночной экономики в Кыргызской Республике.

**Информационно-эмпирическая база исследования** представлена официальными статистическими данными Национального статистического Комитета КР, а также данными, предоставленными общественным объединением «Объединение кыргызских оценщиков» КР, независимыми оценочными организациями и ризлтерскими компаниями.

**Теоретической и методологической основой исследования** послужили теоретические исследования и труды зарубежных и отечественных экономистов, социологов и других ученых.

Достоверность и обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в работе, обусловлена глубоким и всесторонним изучением и творческим использованием:

- законодательных и нормативных актов Кыргызской Республики;
- трудов отечественных и зарубежных ученых-экономистов по вопросам теории стоимости, теории спроса и предложения, теории опционов, инновационного менеджмента, оценки различных видов имущества и вопросов налогообложения недвижимости;
- публикаций по проблеме исследования в общих и специализированных периодических изданиях.

**Метод исследования.** Решение поставленных задач осуществлялось с использованием системного подхода и общенаучных методов исследования – метода научной абстракции, анализа и синтеза, единство исторического и логического подходов, сравнительного коэффициентного анализа, экономико-математического метода. Диссертационное исследование осуществлялось на нормативно-правовой основе Кыргызской Республики, а также законов и нормативных актов в сфере имущественных отношений и непосредственно, оценки имущества.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в следующем:

- в теоретическом аспекте уточнены понятия и специфические особенности развития института стоимостной оценки;
- предложена методика преодоления информационного недостатка в сфере стоимостной оценки имущества;
- предложен метод определения реальной стоимости имущества, суть которого заключается в обобщении данных, полученных разными подходами оценки для возможности рационального использования имущества;
- рекомендована методика социальной защищенности населения;
- обоснована необходимость и раскрыта структура информационной обеспеченности оценочной деятельности;

- предложена многофункциональная структура оценочной деятельности;
- обоснованы и предложены направления использования оценки стоимости имущества, такие как кредитование, страхование, инвестирование, судебные разбирательства и т.п.

**Практическая значимость полученных результатов** заключается в возможности их использования для внесения поправок к нормативно-правовой базе оценочной деятельности Советом по оценке стоимости имущества Кыргызской Республики и Объединения кыргызских оценщиков.

Основные положения и выводы могут служить теоретической и методологической базой для дальнейшего исследования проблем стоимостной оценки имущества. Рекомендации и предложения по совершенствованию методик оценки имущества могут быть использованы в профессиональной практике оценки, как частными лицами, так и Фондом государственного имущества при Госкомимуществе КР.

**Экономическая значимость полученных результатов.** Результаты проведенного анализа могут быть применены и использованы в бизнесе для принятия экономически обоснованных и юридически разрешенных управленческих решений, как на микро-, так и на макро-уровнях, а также могут быть внедрены в систему бизнес-образования – в том числе по рабочей программе «Мастер делового администрирования» (МВА) с дополнительным освоением практических навыков для таких дисциплин, как: «Оценка стоимости недвижимости», «Оценка бизнеса».

**Апробация результатов работы.** Основные положения и выводы диссертационного исследования докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях профессорско-преподавательского состава Академии управления при Президенте Кыргызской Республики, Кыргызского национального университета им. Ж. Баласагына, Международного университета Ата-Тюрк-Алатоо, а также на международных научно-практических и научно-теоретических конференциях и семинарах.

#### **Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

##### *1) Теоретические и научно-методологические основы стоимостной оценки имущества.*

- определены особенности имущества и имущественных прав как объекта стоимостной оценки;
- обобщена и дополнена классификация целей оценки и факторов, влияющих на определение стоимости имущества;
- исследованы особенности развития оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества в Кыргызской Республике;

##### *2) Анализ применения подходов к оценке недвижимости.*

- выявлены достоинства и недостатки традиционных методов оценки стоимости имущества, рассмотрено применение опционного метода оценки;
- рассмотрена проблема недостатка информации и предложена система обеспечения и совершенствования информационной обеспеченности оценочной деятельности;

- рекомендована обязательность проведения процесса оценки в современных условиях развития экономики, выявлены объекты и субъекты оценочной деятельности;
- раскрыта проблема сбора и формирования данных относительно рынка оценочных услуг, систематизирована многофункциональная структура оценочной деятельности;

##### *3) Перспективы и пути совершенствования оценочной деятельности.*

- выявлены и выделены ключевые вопросы, от решения которых зависит развитие оценочной деятельности в Кыргызской Республике;
- предложена адаптированная к рыночным условиям Кыргызской Республики методика определения реальной стоимости имущества;
- обосновано, что увеличение объема оценочных услуг будет являться индикатором развития рынка оценки и степени доверия профессионалам при инвестиционном планировании.

**Личный вклад соискателя.** Автором обобщены теоретические и практические особенности формирования и развития института стоимостной оценки имущества в условиях переходной экономики. На основе теоретических обобщений и комплексного анализа разработаны пути совершенствования оценки имущества. Автор сотрудничал с Объединением кыргызских оценщиков, независимыми экспертами-оценщиками и Государственным комитетом Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом.

**Публикация результатов исследования.** По теме диссертационного исследования опубликовано 12 работ в различных журналах и научных трудах общим объемом 6,4 п.л.

**Структура и объем диссертационной работы** обусловлены выбранной темой, уровнем ее разработанности, предметом и объектом ее исследования и отражает ее цели и задачи. Диссертационное исследование структурно состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Объем диссертационного исследования составил 177 страниц машинописного текста, подготовленного в соответствии с предъявленными требованиями. В работе содержится 11 таблиц, 4 рисунка и 6 приложений. Список использованных источников содержит 131 наименование.

## **II. Основное содержание диссертации**

**Во введении** обоснована актуальность работы, степень изученности проблемы, сформулированы цели и задачи исследования, определены объект и предмет исследования, раскрыты научная новизна, теоретическая и практическая значимость диссертационной работы.

**В первой главе** – «Теоретико-методологические вопросы оценки объектов имущества» рассмотрены теоретические разработки об экономической сущности имущества, определена роль вещественного фактора в рыночной экономике. Проанализированы цели, задачи оценочной

деятельности и ее необходимость, а также принципы и факторы, обуславливающие оценку стоимости имущества. Раскрыта сущность массовой и индивидуальной оценки имущества. Проведен анализ мирового опыта развития института стоимостной оценки имущества.

Процесс экономических реформ в Кыргызской Республики, начиная с 1992 года, убедительно показал, что одним из таких направлений, своего рода «узловой точкой» системных преобразований, является рынок имущества, и особенно, недвижимости.

Опыт становления национального рынка имущества стал убедительным подтверждением тех тенденций, которые характерны для всех стран с развитой экономикой, а именно:

– рынок имущества является своеобразным генератором экономического роста страны. Именно в объекты имущества, как недвижимости различного назначения, осуществляется первоначальное инвестирование значительной части средств, что, в конечном итоге, приводит к качественным преобразованиям спроса и предложения и обеспечивает положительную макроэкономическую динамику развития;

– имущество составляет основу национального богатства страны. Именно в объектах недвижимости – зданиях, сооружениях, обустроенных территориях, – последовательно и неуклонно аккумулируется труд предшествующих поколений, обеспечивая надлежащий уровень жизни, как в настоящем, так и в будущем. По различным оценкам, недвижимость во всех ее формах составляет около половины всего накопленного мирового богатства;

– недвижимость, будучи базовой основой жизнедеятельности человека и общества в целом, представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Это обстоятельство общепризнанно и учитывается государством через создание системы контроля над эффективным использованием недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла.

Кроме того, согласно национальных стандартов оценки, имущество – это еще и та совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя<sup>1</sup>.

Поэтому нельзя не учитывать огромную социальную роль имущества. С одной стороны, нормальное функционирование рынка имущества всегда вызывает положительный социальный эффект, – прежде всего, за счет такого вида недвижимости, как жилье, которое имеет первостепенный потребительский приоритет. С другой стороны, отсутствие эффективной государственной системы, включающей нормативно-правовые, финансово-экономические и управленческие механизмы, способно резко снизить рыночный потенциал имущества, привести к нежелательным социальным последствиям.

В силу сложности и многогранности видов имущества, разнообразия возможностей его рыночного обращения и видов использования существует необходимость создания эффективной системы, которая должна:

- охватывать все этапы жизненного цикла имущества;
- формулировать единую плановую систему целевых и ценовых показателей результата и ликвидности для различных объектов имущества, а также организовать информационную обеспеченность сферы оценки;
- обеспечивать эффективность управления всеми видами и формами использования имущества или имущественных прав.

Именно последнее является наиболее значимым в условиях становления и развития и дальнейшего развития национальной экономики.

Необходимость стоимостной оценки и ее совершенствование призвано обеспечить достоверной информацией бухгалтерию, аудит, фондовый рынок и другие рыночные финансовые инструменты. Научно и практически обоснованная методология оценки имущества позволяет сформировать начальную точку отсчета для включения объектов оценки в рыночный оборот, а проведение независимой оценки призваны предотвращать проявление злоупотреблений и искажения стоимостных показателей.

Объектом оценки является имущество, имущественные права и обязательства, которые предоставляют собой совокупность вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования.

Материальная собственность и право собственности (нематериальная собственность) представляют собой две взаимосвязанные характеристики объекта собственности.

Таблица 1.  
Взаимосвязь видов имущества, характера и форм существования объектов

Форма существования объекта собственности	Характер имущественного объекта		
	Недвижимый	Движимый	Неосязаемый
1	2	3	4
Материальная	Недвижимое имущество	Движимое имущество	----
Нематериальная	Право на недвижимое имущество	Право на движимое имущество	Право на интеллектуальный

Как сама собственность в материальной форме, так и право на нее являются результатами человеческой деятельности, имеют стоимостную оценку, подлежат использованию и могут приносить доход.

В диссертации утверждается, что движимые и недвижимые объекты имущества имеют не только осязаемую форму, но и характеристики неосязаемости имущественных прав, что указано в столбце № 4 Таблицы 1.

В свою очередь, права имеют такое же качество, что и их субъект: права на недвижимую собственность (если материальная собственность - недвижимость) и права на движимую собственность (если материальная собственность - движимость). Таким образом, каждый имущественный объект владения подпадает под одну из пяти разновидностей собственности в соответствии с двумя вышеуказанными классификационными признаками.

<sup>1</sup> Национальный стандарт оценки КР «Основные понятия и принципы оценки», часть 2, 3 с.

Наряду с указанными выше правами на имущество существуют права владения неосязаемым объектом имущественных прав. Примером может быть лицензия, репутация фирмы, авторские права, владение новыми технологиями. Данная группа имущественных прав не подпадает под указанные выше группы. Поэтому право на эти объекты можно выделить в обособленную группу – право на интеллектуальный продукт.

Оценка стоимости имущества (бизнеса) – это расчет и обоснование стоимости имущества на определенную дату. Оценка стоимости имущества, как и любого другого объекта собственности, представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении, с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

Довольно громоздкое, на первый взгляд, определение сущности оценки стоимости раскрывает, тем не менее, основные (сущностные) черты данного процесса, которые могут быть рассмотрены и сгруппированы<sup>2</sup>. Во-первых, – это определенный процесс. Для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов. Вместе с тем, можно выделить общие для всех случаев этапы оценки, например, определение цели оценки, выбор вида стоимости, подлежащего расчету, сбор и обработка необходимой информации, обоснование методов оценки стоимости; расчет величины стоимости объекта, внесение поправок; выведение итоговой величины, проверка и согласование полученных результатов. Ни один из этапов нельзя пропустить или «переставить» на другое место. Такие «вольности» приведут к искажению конечного результата.

Из этого, соответственно, вытекает вторая сущностная характеристика оценки, а именно то, что этот процесс – упорядоченный и поэтапный, то есть все действия совершаются в определенной последовательности.

В-третьих, оценка стоимости – процесс целенаправленный. Эксперт-оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью. Естественно, что он должен рассчитать величину стоимости объекта. Но вот какую стоимость определить, зависит как раз от цели оценки, а также от характеристик оцениваемого объекта. Например, если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается рыночная стоимость, если же целью оценки является определение стоимости бизнеса в случае его ликвидации, то рассчитывается ликвидационная стоимость.

Четвертая черта процесса оценки стоимости заключается в том, что оценщик всегда определяет величину стоимости как количество денежных единиц, следовательно, все стоимостные характеристики должны быть показаны, независимо от того, насколько просто они поддаются точному измерению и денежному выражению.

<sup>2</sup> Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербаква. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. -10 с.

Пятая сущностная черта стоимостной оценки имущества заключается в ее рыночном характере. Это означает, что оценщик не ограничивается учетом лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта, его технических характеристик, местоположения, генерируемого им дохода, состава и структуры активов и обязательств и т. п. оцениваемого объекта. Он обязательно должен учитывать совокупность рыночных факторов: рыночную конъюнктуру, уровень и модель конкуренции, рыночное реноме оцениваемого бизнеса, его макро- и микроэкономическую среду обитания, риски, сопряженные с получением дохода от объекта оценки, среднерыночный уровень доходности, цены на аналогичные объекты, текущую ситуацию в отрасли и в экономике в целом.

Помимо указанного выше, можно еще добавить одну особенность оценки имущества. Это относительная независимость мнения оценщика. Мнение оценщика должно быть объективным.

Профессиональный оценщик в своей деятельности всегда должен руководствоваться конкретной целью. Четкая, грамотная формулировка цели позволяет правильно определить вид рассчитываемой стоимости, выбрать метод оценки. Метод оценки должен определяться причинами ее проведения.

Как правило, цель оценки состоит в определении какого-либо вида оценочной стоимости, необходимой клиенту для принятия инвестиционного (управленческого) решения, для заключения сделки, для внесения изменений в финансовую отчетность и т.п. В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны, от государственных структур до частных лиц: контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и другие организации, частные владельцы бизнеса, инвесторы и т.п.

Однако не следует забывать, что каждая из сторон, заинтересованная в проведении оценочных работ, стремясь реализовать свои экономические интересы, определяют конкретные цели оценки.



Рис. 1. Стороны, заинтересованные в оценке бизнеса

Таким образом, обоснованность и достоверность оценки во многом зависит от того, насколько правильно определена область использования оценки: купля-продажа, получение кредита, страхование, налогообложение, реструктуризация и т. д. В зависимости от цели проводимой оценки и от

количества и подбора учитываемых факторов, оценщик рассчитывает различные виды стоимости.

В начале любой оценки имущества перед экспертом-оценщиком стоит проблема выбора вида стоимости для расчетов. Эта проблема связана с тем, что в зависимости от целей и функций оценки выбирается тот или иной вид стоимости. Последний, в свою очередь, обуславливает выбор метода оценки объекта недвижимости. Например, в случае ипотеки важно знать наиболее вероятную цену продажи объекта недвижимости, если заемщик не вернет долг. В этом варианте подходящим видом стоимости будет рыночная стоимость недвижимости. При налогообложении в западных странах в большинстве случаев также используется рыночная либо восстановительная стоимость, основанная на издержках воспроизводства объектов недвижимости. В случае реконструкции объектов недвижимости обычно используется инвестиционная стоимость, т.е. стоимость для конкретного инвестора. При страховании недвижимости используется либо восстановительная стоимость, либо стоимость замещения. Эти же виды стоимостей используются и при оценке зданий специального назначения, объектов в «пассивных» секторах рынка недвижимости, когда для определения рыночной стоимости нет достаточной информации.

Однако, при наличии довольно обширного ряда определения видов стоимости, следует учесть тот факт, что не все виды стоимости применимы к одному и тому же виду имущества. Так, например, термин восстановительная стоимость неприемлем к таким объектам неосязаемого имущества, как интеллектуальная собственность и активы типа goodwill. Если речь идет о правах на изобретение, то утраченные права восстановить не возможно, а изобретать заново уже изобретенное бессмысленно.

Стоимость является важнейшим элементом теории и практики операций с имуществом и исходным пунктом при принятии решений об инвестициях в нее. В этом и заключается его специфика.

Вынося заключение по оценке, оценщик также должен рассматривать еще и все факторы, которые могут повлиять на стоимость имущества: физические, социальные, экономические и политические; местоположение, а также основные градостроительные принципы, характеризующие местоположение; циклы развития, местоположение и их влияние на стоимость.

Система учета ценообразующих факторов породила два вида оценки – индивидуальную и массовую.

Индивидуальная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, включающая все известные подходы (доходный, сравнительный, затратный и опционный) по полной схеме, в соответствии со Стандартами, является достаточно трудоемким, длительным и дорогим мероприятием. Известны случаи из мировой практики, когда стоимость работ по оценке достигала сотен тысяч долларов. Затраты же на проведение массовой оценки недвижимости не входят ни в какое сравнение с затратами на проведение индивидуальной оценки. Массовая оценка дешевле индивидуальной оценки в сотни раз.

Массовая оценка основывается на систематическом подходе и единообразии применения методов и способов для получения расчетных значений стоимости, которые учитывают данные статистического обзора и анализа.

Таким образом, в силу экономии затрат при массовой оценке (определения стоимости) имущества предпочтение отдается подходу сравнения продаж. В случае отсутствия информации для определения оценочной стоимости имущества с использованием подхода сравнения продаж, используется доходный подход. В случае отсутствия информации для определения оценочной стоимости имущества с использованием доходного подхода, используется затратный подход.

Принцип оценки имущества массовым способом заключается в определении стоимости однотипного объекта и отнесении данной стоимости на ряд подобных объектов. Однако могут возникнуть противоречия отдельных слоев населения, так как налогооблагаемая стоимость имущества не является рыночной стоимостью. При оценке рыночной стоимости необходимо учесть по возможности все ценообразующие факторы, тогда как при оценке налогооблагаемой стоимости круг этих факторов искусственно (нормативно) ограничивается для обеспечения технической возможности проведения массовой оценки.

**Во второй главе** – «Анализ состояния оценки недвижимости и подходы к оценке имущества» проведен анализ широко используемых в практике подходов (затратный, сравнительный и доходный) оценки имущества. Определены достоинства и недостатки каждого из подходов, относительно современного состояния экономики.

В современных условиях рыночной экономики анализ перспектив увеличения стоимости имущества и его коммерческого использования должен опираться на строгий экономический расчёт, точную и профессиональную оценку действительной рыночной стоимости имущества. Оценка – это обоснованное знаниями, опытом, использованием строго определенных подходов, принципов и методов, а также процедурных и этических норм, мнение специалиста или группы экспертов, как правило, профессиональных оценщиков о стоимости объекта недвижимости.

Предпосылки формирования и развития подходов оценки были заложены еще Адамом Смитом, который писал, что «в целом цена все же сводится непосредственно или в конечном счете – к ... трем составным частям: к ренте, заработной плате (затратам) и прибыли»<sup>3</sup>.

Теория оценки стоимости, в отличие от теории стоимости, начала формироваться в конце девятнадцатого века. Альфред Маршал (1842-1924), сформулировавший неоклассическую теорию стоимости как синтез ранее сформулированных теорий, предвосхитил и разработал концепции, используемые в современной оценочной практике. Маршал также

<sup>3</sup> Антология экономической классики. В 2 т. М., 1991 Т. I. – 121 с.

сформулировал три общепринятых в настоящее время подхода к определению стоимости<sup>4</sup>:

- метод сравнения сопоставимых продаж;
- затратный метод (затрат на замещение);
- метод капитализации доходов.

Для практического определения особенностей подходов оценки в этой работе проведен системный анализ применения каждого подхода относительно реально существующего объекта оценки.

В диссертации также рассмотрен появившийся в 70-х годах в западной экономике еще один подход – опционный подход оценки.

Его применение в постсоветском пространстве, по сравнению с указанными выше, незначительное. Однако последние несколько лет как теоретическое, так и практическое его применение начинает играть довольно значимую роль в развитии оценки имущества. Конечно, в нашей реальности применение этого подхода значительно затруднено или практически невозможно из-за неразвитости всех экономических институтов, однако оставлять его без внимания, на мой взгляд, нелепо. Более того, опционный подход при развитости общественных отношений, является наиболее приемлемым и учитывающим все факторы рыночной экономики.

Принципиальная значимость применения опционного подхода оценки имущества как для кыргызского рынка, так и для рынков всех стран постсоветского пространства заключается в следующем.

В условиях современных перемен (страна с переходной экономикой) традиционные способы оценки, и, прежде всего, метод дисконтированных денежных потоков, недооценивают потенциал кыргызского рынка различных видов имущества: высокий уровень риска, характерный для кыргызского рынка, приводит к повышению ставки дисконтирования денежных потоков и снижению оценки стоимости имущества.

Диссертация раскрывает, что в рамках данного подхода акцент делается на субъекты процесса оценки, а не на объекты – они имеют второстепенное значение. Таким образом, этот подход не имеет определенной привязки к имуществу. Наверное, именно поэтому данный подход игнорировался и не раскрывался в литературе.

Основная привлекательность опционов для покупателей в том, что им заранее известен максимально возможный размер убытков – это величина премии, уплаченной за опцион, тогда как величина потенциальной прибыли теоретически неограниченна.

Опционный подход более обширен и не столько конкретен, и также может применяться как на микроуровне, так и на макроуровне. Поэтому, помимо уже указанных сфер, можно отметить еще несколько применений опционного ценообразования:

- оценка стоимости страны (да, именно страны и в полной мере вероятно Кыргызской Республики) или ее субъектов – оправданность применения этого подхода обусловлена тем, что размеры внутреннего и внешнего долга страны в ближайшем будущем, могут превысить стоимость ее активов;

- оценка изменения структуры доходов населения в условиях экономического спада.

Приведенные выше выводы относительно степени влияния субъективных и объективных факторов на различные подходы оценки (степени подверженности подходов оценки влиянию со стороны факторов) можно сгруппировать в следующую схему:



Рис. 2. Уровни влияния факторов на существующие подходы оценки

Единого рецепта применения рассмотренных в диссертации подходов не существует. Однако практическое исследование показывает, что стоимость имущества, определенная рыночным подходом, занимает в настоящее время первостепенное значение, но это не объясняется тем, что рост предложения не успевает за ростом спроса.

Однако это не препятствует тому, что необходимо строить квартирные дома, вводить новые жилые площади, развивать инфраструктуру города, а также продвигать ипотечное кредитование.

В современных условиях развития экономики необходимо должно внимание отдавать доходному подходу определения стоимости. Данный подход стремится к динамизму развития предпринимательской деятельности, а, следовательно, эффективному использованию имущества. Таким образом, уровень применения данного подхода зависит от степени и темпов перехода к рыночной экономике.

Проведенный анализ различных подходов оценки имущества показывает, что в период 2001-2003 годов стоимость имущества, определенная затратным подходом занимала первостепенное значение (таблица 2). То есть выгодно было продавать имущество на слом, что и происходило с частными домами, а квартиры продавались за бесценок.

<sup>4</sup> Мижерия Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 69 с.



Таблица 2  
Сравнение различных стоимостей

Стоимость, сом/1кв.м.	Подходы оценки							
	Затратный		Рыночный		Доходный		Опционный	
	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры
На 2001 год	1686	688	1579	270	---	333	---	---
На 2002 год	1645	662	1435	285	1257	360	1419	289
На 2003 год	1604	637	1680	308	1600	397	1706	315
На 2004 год	1564	611	1709	400	1828	431	1720	432
На 2005 год	1524	560	2150	568	2171	505	2195	636
На 2006 год	1483	561	5126	756	2400	571	5786	851

Анализ данных показывает, что величина стоимости 1 кв.м. для домов в 2002 году понизилась на 9,11 %, а затем приобретает тенденцию повышения. В 2004-2005 годах приоритет отдавался доходному подходу, что свидетельствует о росте доходов населения и организации предпринимательских площадей.

В 2005-2006 годах стоимость 1 кв.м. повысилась практически в 2 раза, а рыночный подход оценки имущества стал занимать первостепенное значение. Это обусловлено увеличением притока населения с отдаленных районов области, которое как не странно, может себе позволить приобретать имущество в большем объеме, чем оно существует на рынке и отсутствием ввода новых жилых площадей. Аналогичная ситуация характерна и для опционного подхода, так как для его расчета используются данные рынка.

Таким образом, как показывает исследование, наметилась следующая тенденция – имущество с течением времени приобретает больший спрос, и величина стоимости на него возрастает. Имущество необходимо сохранять, восполнять, а не разбирать и продавать по частям. В настоящее время становится выгодно дорожить имуществом и эффективно его использовать.

При существовании таких же условий, а именно, при отсутствии ввода новых площадей, процветания предпринимательской деятельности, стоимость имущества ежегодно будет повышаться, и приносить ее владельцам определенный доход.

Стоимостная оценка имущества – это исследовательская работа, поэтому ее результат можно признать достоверным, если он может быть повторен другими оценщиками. При этом, полученная экспертом рыночная стоимость объекта при повторной оценке не должна отличаться от первоначальной более чем на 10 или максимум 15%. Для этого необходимо, на мой взгляд, более жестко формализовать процесс определения чистого операционного дохода, дисконта и общего накопленного износа на основе применения современных методов финансового анализа.

**В третьей главе** – «Проблемы и перспективы дальнейшего развития оценочной деятельности в Кыргызской республике» обобщены существующие проблемы оценочной деятельности в Кыргызской Республике и предложены

методики преодоления информационного недостатка в этой сфере. Обоснованы направления использования стоимости имущества в системе управления и принятия обоснованных решений, представлена для рассмотрения система управления стоимостью.

В диссертации раскрыта проблема неточности языка, особенно в международном общении, что на самом деле приводит к ошибочному толкованию и восприятию понятий и, соответственно, к недоразумениям. Это особенно становится проблемным тогда, когда слова, широко употребляемые в повседневном языке, используются и для обозначения специфических понятий в рамках конкретной дисциплины. Именно так обстоит дело с употреблением в сфере оценочной деятельности терминов цена, затраты, рынок и стоимость.

Единственное, что сейчас крайне необходимо сообществу профессиональных оценщиков, – это единство самого этого сообщества в осмыслении и освоении существенно обновляющихся методологических основ своей профессии, что не противоречит соперничеству (конкуренции) на рынке оценочных услуг. Неточность языка, особенно в международном общении, может приводить (и на самом деле приводит) к ошибочным толкованиям понятий и к недоразумениям.

В научной литературе Кыргызской Республики политико-экономический аспект изучения законов и закономерностей оказался несколько в тени. Не уделялось должного внимания исследованию меняющихся производственных отношений. Нормативно-правовой аппарат оценочной деятельности не стал исключением. В стратегии Комплексных основ развития Кыргызской Республики до 2010 года значительная роль отведена законодательной власти в реализации долгосрочной стратегии развития. Именно ее работа должна обеспечить своевременное и действенное законодательное подкрепление реформ – своего рода каркас строящейся общественной системы<sup>5</sup>.

Более того, в решении экономических и социальных проблем координирующая и регулирующая роль государства должна быть действенной<sup>6</sup>. Государственный сектор также вполне может работать адекватно рынку, при этом служа гарантом национальной целостности экономики. Его правовые, действительно демократические механизмы должны обеспечивать внедрение рынка и при этом сохранение целостности экономики и гражданского согласия в обществе. Однако в нашей стране рыночные механизмы более похожи на базарные отношения. Государство не должно ограничивать свободу экономики, но и не должно самоустраняться от экономики.

Согласно концепции развития рынка недвижимости, основной задачей формирования и развития инфраструктуры рынка недвижимости является создание институтов профессиональной деятельности на рынке недвижимости, в число которых входит и развитие оценочной деятельности. А также увеличение объемов и потребление товаров, работ и услуг на рынке

<sup>5</sup> Общенациональная стратегия КОР до 2010 года. Расширение возможностей страны. С.17-19.

<sup>6</sup> Койчуева М.Т. Становление социальной экономики в постсоветском пространстве. Б.: ОО «Экономисты за реформу», ЦЭиСР МЭРПТ КР, 2004. – 108 с.

недвижимости путем... организации независимой и профессиональной оценочной деятельности.

Проблема обеспечения оценочной деятельности достоверной информацией также важна, как и стандартизация, совершенствование методологии или сертификация оценочной деятельности. В решении этой проблемы не должно руководить только государство в лице государственных органов. Заниматься этим также должны оценочные организации и профессиональные объединения, причем проявляя инициативу. Стремление в решении этого вопроса, установлении определенных рейтинговых шкал приведет к совершенствованию оценочной деятельности, а также к следующему шагу развития рынка оценки имущества.

Следующий негативный аспект информационного обеспечения оценочной деятельности сводится к отсутствию какой-либо достоверной информации о реальном рынке оценочных услуг в силу чего, определить последний не представляется возможным. Проведенный анализ выявил проблему отсутствия (завуалированности) таких данных. Оценочные организации в форме малых предприятий представляют статистические данные по суммам выручки за год, по установленной форме<sup>7</sup> в статистические органы для дальнейшей группировки данных. Казалось бы, бери и обобщай – вот и будет величина рынка оценочных услуг. А не тут то было. При итоговой группировке статистическими органами данных объемов выполненных работ и оказанных услуг данные по оценке имущества включаются в сферу аудиторских услуг и бухгалтерского учета, либо относятся к сфере услуг, связанных с имуществом (аренда, купля-продажа и т.п.).

Данный алгоритм группировки данных, на наш взгляд, может иметь два аспекта:

- документальный;
- экономический.

Первый аспект обусловлен разработанной формой, предоставляемой статистической отчетности. Когда разрабатывались формы отчетности, наверное, уклон на оценочную деятельность как таковой не делался. Второй аспект также может иметь место, в силу того, что объемы оценочной деятельности не столь велики, что выделение их обособленно не целесообразно.

Информационная обеспеченность может быть довольно полной и наиболее достоверной при условии достижения ряда конкретных этапов и принятых мер. Если рыночная среда и современное общество требуют конкретных шагов развития – их необходимо делать, но делать не сломя голову, а обдуманно, взвешенно и уверенно. В диссертации отмечается, что информационная обеспеченность оценочной деятельности определяется исполнением конкретных условий:

– конкретная нормативная законодательная база. Современная разработка и введение законопроектов призваны обуславливать стремление вперед и

развитие информационной структуры общества в сфере оценочной деятельности. Здесь же необходимо учитывать ситуационное дополнение нормативных документов друг другом, а не их дублирование или, более того, введение в заблуждение;

– практическое применение законодательных актов, на основе которых будет формироваться база данных объектов и субъектов оценочной деятельности;

– определенная группировка данных о субъектах и объектах рыночных отношений данной сферы деятельности;

– проведение ситуационного и комплексного анализа собранных данных, получения выводов и сравнение с уже ранее собранными данными;

– наличие обратной связи и определение поступательного влияния результатов полученных данных на сложившуюся рыночную ситуацию.

При этом, данные условия необходимо выполнять всем субъектам, имеющим непосредственное отношение к оценочной деятельности, как в сфере бизнеса, общественных объединений, так и в сфере государственного управления. Государство должно быть заинтересовано в совершенствовании сфер экономики страны, а дальнейшее развитие невозможно без отсутствия определенных конкретных данных.

Сущность рыночной экономики состоит в том, чтобы рынки различных видов услуг и имущества приносили экономическую выгоду. Так, для продавца имущества получение наибольшей прибыли или выгоды представляет собой экономический смысл, которым он руководствуется. Это и есть принцип потребительского рынка. Однако в нерегулируемой, кроме рыночными механизмами, экономике должны существовать рычаги воздействия и поддержания принципа социальной защищенности.

Поэтому оценка стоимости имущества должна быть правильной – экономически выгодной и социально значимой, а тем самым, должна быть основой политики формирования цен и поддерживать интересы наименее защищенных слоев населения.

В работе апробирована модель с помощью которой это искусственное завышение цен можно приблизить к реальной стоимости имущества, с помощью применения коэффициента, учитывающего уровень балансовой стоимости:

$$K_k = (1 - C_{T_6} / C_{T_{n/n}}) / C_{T_{n/n}}$$

где  $K_k$  – коэффициент корректировки, измеряемый в %;

$C_{T_{n/n}}$  – стоимость, определенная преобладающим подходом;

$C_{T_6}$  – балансовая стоимость имущества.

Реальная стоимость 1 кв.м. жилого имущества, рассчитанная с помощью коэффициента, в г. Кара-Балта на 2005-2006 г.г., приведена в Таблице 3:

<sup>7</sup> Закон КР «О государственной статистике», ст. 11.

Таблица 3  
Приведение реальной стоимости имущества

Года	Виды стоимостей							
	Балансовая		Рыночная		Доходная		Реальная	
	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры	Дома	Квартиры
2005	1517	584	2150	568	2171	467	2140	587
2006	1451	558	5126	756	2400	553	5054	730

Проведенный анализ раскрывает действительную ситуацию на рынке недвижимости в городе Кара-Балта. В большинстве случаев, рыночная стоимость имущества является завышенной и иногда носит спекулятивный характер. Субъекты купли-продажи имущества в городе Кара-Балта – это местные, не богатые люди, коренные жители, а не магнаты из зарубежных стран, для которых малые города не представляют особой значимости.

Апробированная методика определения реальной стоимости имущества может быть использована для возможности соблюдения социальной защищенности определенных слоев населения.

Проведенный анализ показал, что эффективное использование процесса оценки в руках государственных и муниципальных органов должно стать важным элементом общественных отношений и рычагом, воздействующим на баланс между смыслом экономической выгоды и социальной защищенностью определенных слоев населения. Результаты исследования убеждают нас в том, что использование приведенной модели определения реальной стоимости имущества, с учетом временных и ситуационных особенностей, возможно не только в городе в Кара-Балта, но и в других равнозначных городах республики.

**В заключении** обобщены итоги исследования, сформулированы теоретические выводы и практические рекомендации. Даны предложения и выводы в теоретико-методологическом аспекте о сущности и необходимости совершенствования оценочной деятельности, всестороннем использовании различных методов оценки, применение которых может способствовать дальнейшему развитию отечественной профессиональной практики оценки.

### Выводы.

Теоретическое и аналитическое исследование вопросов оценки имущества в переходный период экономики Кыргызской Республики позволило сделать следующие теоретические выводы и практические предложения:

1. Имущество (совокупность различных его видов и форм) – это характеристика степени развития экономических отношений в стране в целом, то есть составляет основу национального богатства страны. В свою очередь рынок имущества является своеобразным генератором экономического роста государственной целостности. Именно в объекты имущества, как недвижимости различного назначения, осуществляется первоначальное

инвестирование значительной части средств, что, в конечном итоге, приводит к качественным преобразованиям спроса и предложения и обеспечивает положительную макроэкономическую динамику развития.

2. Первоочередной мерой для совершенствования отношений относительной сферы оценочной деятельности должно стать развитие и принятие соответствующей законодательной основы. Необходимо принять Закон «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике».

3. Несоввершенство законодательной базы, отсутствие полноценного информационного обеспечения и слаборазвитая культура общества порождают и провоцируют возникновение непрофессиональных институтов и их перерождение в «псевдоинституты». Формально эти институты присутствуют, сохраняется внешняя атрибутика, а содержательно эти институты не только не способствуют повышению общей эффективности экономики, в наоборот, усиливают влияние негативных тенденций, легализуя и закрепляя эти негативные тенденции посредством использования профессиональных навыков и формальных (внешних) форм представления результатов своих работ.

В обществе в целом, и, у потенциальных потребителей услуг, в частности, вырабатывается устойчивое мнение об отсутствии сколько бы то ни было существенных затрат на проведение этих работ. Основным критерием при выборе агента (подрядчика) становится вопрос о стоимости услуг и наличии определенных “административных” рычагов у агента, оказывающего данную услугу по легализации результатов его работы.

Одним из методов решения этого вопроса может быть антидемпинговое регулирование, то есть установление государством общепризнанных тарифов, которые определяют нижнюю границу затрат в человеко-часах, обеспечивающих качественное оказание оценочных услуг силами профессионально подготовленных оценщиков.

4. Необходимо сформировать систему информационной обеспеченности оценочной деятельности. Именно ее полнота – это ключевые факторы, влияющие на достоверность оценки. С помощью профессионального информационного обеспечения рынка оценочных услуг можно наиболее эффективно сформировать и реализовать экономически обоснованную дивидендную политику в акционерных обществах; рассчитать и определить объективную плату за пользование различными ресурсами, например, недрами; а также создать концепции управления, ориентированные на увеличение стоимости объектов управления.

Проблема обеспечения оценочной деятельности достоверной информацией также важна, как и стандартизация, совершенствование методологии или сертификация оценочной деятельности. Информационное обеспечение оценочной деятельности необходимо рассматривать через систему взаимоотношений: оценщик - потребитель оценочных услуг - информационные агентства (носители информации). Поэтому заинтересованным лицом в обеспечении достоверности предоставляемой информации, в первую очередь, должен являться потребитель оценочных услуг.

5. Отчет об оценке имущества или заключение эксперта-оценщика в настоящее время начинает приобретать такую же значимость, как бухгалтерский баланс или аудиторское заключение. Причина этому – требования современной жизни и законодательства.

Необходимость стоимостной оценки и ее совершенствование призвано обеспечить достоверной информацией бухгалтерию, аудит, фондовый рынок и другие рыночные финансовые инструменты. Именно от качества, корректности оценки, во многом, зависит принятие правильных административных и финансовых решений. Научно и практически обоснованная методология оценки имущества позволяет сформировать начальную точку отсчета для включения объектов оценки в рыночный оборот.

6. Определено, что неотъемлемой характеристикой, присущей развивающейся экономике, свидетельствующей о возможности применения подходящих методик, является применение определенного подхода к оценке имущества в конкретный момент времени.

Соответственный вывод – стоимость имущества, воплощающая общественный труд и материальные затраты, прямо пропорциональна развитию экономики, а реальная стоимость имущества определяется уровнем дохода населения.

7. Практика показывает что, в большинстве случаев рыночная стоимость имущества является завышенной. Однако это, искусственное завышение цен можно приблизить к реальной стоимости имущества, с помощью применения коэффициента, учитывающего уровень балансовой стоимости.

В диссертации проведен анализ и предложена практическая методика определения реальной стоимости имущества с условием соблюдения социальной защищенности определенных слоев населения, суть которой заключается в обобщении данных, полученных разными подходами оценки для возможности рационального использования имущества.

Таким образом, эффективное использование процесса оценки в руках государственных и муниципальных органов должно стать важным элементом общественных отношений и рычагом, воздействующим на баланс между смыслом экономической выгоды и социальной защищенностью определенных слоев населения не только в городе Кара-Балта, но и в других равнозначных и отдаленных городах республики.

#### Список опубликованных работ по теме диссертации:

1. Михайлов Р.Н. Проблемы оценки имущества в Кыргызской Республике/Матер. междунар. конфер. «Проблемы и факторы успеха в бизнесе: перспективы развивающихся рынков и стран с экономикой переходного периода». – Бишкек, 2004. – стр. 269-278.
2. Михайлов Р.Н. Роль вещественного фактора в стоимостной оценке имущества// Реформа. 2005.– № 2 (26). – стр. 55-58.
3. Михайлов Р.Н. Современная оценка в стоимостной модели управления//Экономика и статистика, 2005.– № 3 – стр. 16-25.

4. Михайлов Р.Н. Сравнительные особенности методов оценки//Реформа. 2005. – № 4 (28). – стр. 51-55.
5. Михайлов Р.Н. Стоимостной вопрос налога на имущество и перспективы его решения//Наука. Образование. Техника. 2006. – № 1. – стр. 104-105.
6. Михайлов Р.Н. Особенности различных видов оценки//Вестник КНУ им. Ж. Баласагына. Труды института целевой подготовки специалистов. 2006. – выпуск 5, серия 6. – стр. 82-92.
7. Михайлов Р.Н. Нормативная база оценочной деятельности и ее обязательность//АльПари № 1, 2006 (Алматы). – стр. 124-130.
8. Михайлов Р.Н. Состояние рынка оценки и пути его совершенствования//Известия Национальной академии наук КР. 2006. – № 2. – стр. 143-146.
9. Михайлов Р.Н. Сущность опционного метода оценки//Вестник КНУ им. Ж. Баласагына. Труды центра магистратуры, аспирантуры и национальных образовательных программ. 2006. – выпуск 1, серия 5, том 2. – стр. 197-199.
10. Михайлов Р.Н. Влияние принципов оценки стоимости имущества на ее рыночную величину//Вестник КРСУ. 2006. – № 4, том 6. – стр. 26-30.
11. Михайлов Р.Н. Современная проблема институционализации понятийного аппарата стоимостной оценки имущества//Вестник Иссык-кульского государственного университета. 2006. – № 16. – стр. 46-54.
12. Михайлов Р.Н. Обязательность оценки имущества//Вестник БГУЭП. 2006. – № 3. – стр. 64-67.

#### Резюме

**Михайлов Роман Николаевич**

**Вопросы совершенствования оценки имущества**

**в переходный период экономики Кыргызской Республики**

**Специальность 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами)  
на соискание ученой степени кандидата экономических наук**

*Ключевые слова:* имущество, вещественный фактор, стоимостная оценка, обоснованная стоимость, обязательность, методы и цели оценки, виды стоимости, объекты и субъекты процесса оценки, информационная обеспеченность, нормативно-правовая база, социальная защищенность.

*Объект исследования:* стоимостная оценка имущества в Кыргызской Республике и эффективное ее использование в условиях рыночной экономики в Кыргызской Республике.

*Цель диссертационного исследования:* рассмотреть роль вещественного фактора в рыночной экономике, обобщить общеизвестные и практически используемые методы оценки имущества (рыночный, затратный, доходный и опционный). Раскрыть проблему информационной необеспеченности и сформировать систему ее решения. Систематизировать структуру оценочной деятельности. Найти возможность социальной защищенности населения.

*Методы исследования:* системный подход, метод научной абстракции, коэффициентный анализ, экономико-математический метод и др.

*Полученные результаты:* проанализированы существующие методы оценки стоимости, выявлены достоинства и недостатки каждого из них в условиях современного развития рынка. На основе проведенного анализа по формированию количественных и суммовых данных, относительно оценочной деятельности, предложена комплексная система по решению данной проблемы. Также исследованы теоретические основы оценки стоимости имущества для различных целей оценки и условий, влияющих на их определение.

Проанализированы наиболее значимые факторы, влияющие на стоимость имущества и выбор метода оценки (на примере рынка недвижимости); исследовано состояние рынка оценки имущества в КР и обозначены пути его совершенствования, в том числе обязательность проведения оценки; апробирована методика определения реальной стоимости имущества и определена возможность ее применение в целях социальной защищенности населения.

*Степень использования:* основные положения и выводы могут служить теоретической и методологической базой для дальнейшего исследования проблем стоимостной оценки имущества. Рекомендации и предложения по совершенствованию методик оценки имущества могут быть использованы в профессиональной практике оценки.

*Область применения:* результаты проведенного анализа могут быть применены и использованы бизнесом и государством для принятия экономически обоснованных и юридически разрешенных управленческих решений, как на микро-, так и на макро-уровнях.

### Резюме

**Михайлов Роман Николаевич**

**08.00.05 – «Экономика жана эл чарбасын башкаруу» адистиги боюнча экономика илимдеринин кандидаты окумуштуу даражасын алуу учун жазган «Кыргыз Республикасынын экономиканын өткөөл мезгилинде мүлктү баалоону өркүндөтүү маселелери»**

*Негизги сөздөр:* мүлк, буюм фактору, нарктык баа, негизделген баа, милдеттүүлүк, баалоо методдору жана максаттары, баанын түрлөрү, баалоо процессинин объектилери жана субъектилери, маалыматтык камсыз болуу, нормативдик-укуктук база, социалдык коргологондук.

*Изилдөө объектиси:* Кыргыз Республикасындагы мүлктүн нарктык баасы жана Кыргыз Республикасындагы рынок экономикасынын шарттарында аны натыйжалуу колдонуу.

*Диссертациялык изилдөөнүн максаты:* рынок экономикасындагы буюм факторунун ролун карап чыгуу, мүлктү баалоонун жалпыга таанымал жана иш жүзүндө колдонулуучу (рыноктук, чыгымдык, кирешелик жана опциялык) методдорун жалпылоо. Маалыматтык камсыз болбоо маселесин ачып берүү жана аны чечүү системасын түзүү. Баалоо ишмердигинин структурасын

системалаштыруу. Элдин социалдык жактан корголушунун мүмкүнчүлүгүн табуу.

*Изилдөө методдору:* системалуу мамиле, илимий абстракция методу, коэффициенттик анализ, экономика-математикалык метод ж.б.

*Алынган жыйынтыктар:* наркты баалоонун колдонуудагы методдоруна анализ жүргүзүлдү, рыноктун соңку өнүгүшүнүн шарттарында алардын ар биринин артыкчылыктары жана кемчиликтери аныкталды. Баалоо ишмердигине карата сандык жана суммалык маалыматтарды түзүү боюнча жүргүзүлгөн анализдин негизинде бул маселени чечүү боюнча комплекстүү система сунушталды. Ошондой эле баалоонун ар түрдүү максаттары жана аларды аныктоого таасир этүүчү шарттар үчүн мүлктүн наркын баалоонун теориялык негиздери изилденди.

Мүлктүн баасына жана баалоо ыкмасын тандоого таасир этүүчү маанилүү факторлорго (кыймылсыз мүлк рыногунун мисалында) анализ жүргүзүлдү; КРдеги мүлктү баалоо рыногунун абалы изилденди жана аны өркүндөтүү жолдору, анын ичинде баалоону өткөрүү милдеттүүлүгү белгиленди; мүлктүн реалдуу баасын аныктоо методикасы сыналды жана аны калктын социалдык жактан коргологондугу максатында пайдалануу мүмкүнчүлүгү аныкталды.

*Колдонуу деңгээли:* негизги жоболор жана корутундулар мүлктүн нарктык баасы маселесин мындан ары изилдөө үчүн теориялык жана методологиялык база катары кызмат кылат. Мүлктү баалоо методикаларын өркүндөтүү боюнча көрсөтмөлөр жана сунуштар баалоо кесиптик практикасында колдонулушу мүмкүн.

*Колдонуу тармагы:* жүргүзүлгөн анализдин жыйынтыктары бизнес жана мамлекет тарабынан экономикалык жактан негизделген жана юридикалык жактан уруксат берилген башкаруу чечимдерин кабыл алуу үчүн микро, ошондой эле макро деңгээлдерде колдонулушу мүмкүн.

### The resume

**Roman Nikolaevich Mihailov**

**Property Valuation Improvement in the period of transition economy of the Kyrgyz Republic.**

**Speciality 08.00.05 – «Economics and Management of national economy» seeking for academic degree-candidate of economic science**

*Key words:* property, property/material factor, cost valuation, fair value, obligatoriness, valuation methods and objectives, cost types, objects and subjects of valuation process, informational richness, regulatory and legal framework, social security system.

*Object of Research:* property cost valuation in Kyrgyz Republic and effective use in conditions of market economy in the Kyrgyz Republic.

*Goal of thesis research:* consider the role of property/material factor in the market economy; generalize social and practical methods of property evaluation (market method, cost-plus method, profitable and optional methods). Disclose the

problem of informational lack and form a problem solution system. Systematize the structure of valuation activity. Find an opportunity for social security of population.

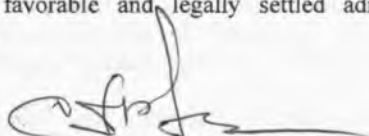
*Methods of research:* system-wide approach, method of science abstraction, coefficient analysis, economic and math method and the others.

*Results:* Existing cost evaluation methods have been analyzed; advantages and disadvantages of each of them in conditions of the present market development have been discovered. On the basis of held analysis on forming quantity and amount data on valuation activity a complex system for solving this problem has been proposed. Also theory grounds of property cost evaluation have been researched for different valuation goals and conditions effecting their definition.

The most significant factors having influence on property value and selection of valuation method (real estate market is an example) have been researched; property valuation market in Kyrgyzstan is researched and the ways of its improvement, including obligatoriness of property evaluation, are indicated.

*Efficiency:* Main provisions and conclusions can serve as a theory and methodological base for further research of property cost valuation problems. Recommendations and proposals how to improve property valuation methods can be used in professional valuation practice.

*Applicable sphere:* Business and state can use and apply the results of the held analysis in making economically favorable and legally settled administrative decisions in micro and macro levels.



**алтын Р тамға**

26.12.2007

Зак. № 138 объем 1,5 уч. изд. л.,  
Тираж 140 экз.

г. Бишкек, ул. Орозбекова 44,  
тел.: 62-13-10  
e-mail: romass@front.ru