

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 328 - 331

ПРОТИВОРЕЧИВОСТЬ ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Нурланов А.С.

В Казахстане оценочная деятельность существует более 20 лет. Формирование профессии началось в 1995 году, когда было создано Государственное агентство по регистрации и оценке недвижимости с территориальными подразделениями во всех областях республики, появились первые общественные объединения профессиональных оценщиков. В 1997 году оценочная деятельность была законодательно отнесена к лицензируемым видам деятельности и образован уполномоченный орган по оценочной деятельности. С введением в действие Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-ІІ «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» в республике законодательно была признана независимая оценка.[1]

За такой довольно длительный период произошло формирование основ, которые в свою очередь постепенно переросли в процесс интеграции единого механизма осуществляющего услуги в области оценочной деятельности. Но даже спустя столь длительный период нельзя сказать, что нынешняя форма не имеет своеобразных изъянов.

Одним из таких изъянов можно назвать информационное обеспечение объектов оценки. В соответствии со статьей 3 закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» Основными принципами оценочной деятельности являются:

- 1) законность;
- 2) объективность;
- 3) достоверность;
- 4) независимость;
- 5) конфиденциальность.[2]

Исходя из данного списка принципов можно заметить, что достоверность является одним из немаловажных факторов при определении стоимости. В Казахстане возможности использования информационных баз, требуемых для оценки различных видов собственности - довольно ограничены. Информация зачастую не систематизирована, на лицо

недостаток специализированной литературы, справочников и каталогов выпускаемых непосредственно в РК.

При использовании различных подходов и методов оценки, достоверность не может быть гарантирована без соответствующей рыночной информации. Лишь недавно развитие оценки для залогов, кредитования и других видов оценочных услуг начало формировать относительно актуальные нынешнему времени способы деятельности на рынке. Сам процесс идет крайне медленно, поскольку пути улучшения прозрачности и повышения качества оценки не могут быть достигнуты без кардинальных изменений в самом процессе получения информации.

Существующие источники информации условно можно разделить на официальные (документы являющиеся правоустанавливающими) и неофициальные (различные статьи, предложения и мнения, отображенные в СМИ и на просторах интернета). Полагаясь на данные источники оценщики умело управляют итоговым результатом, подстраиваясь под обстоятельства оказывающие влияние на процедуру оценки. Полученная стоимость может соответствовать рыночному диапазону цен, но при этом варьироваться в зависимости от назначения оценки. Подобная информация характеризующая разницу в ценовом диапазоне, может стать предлогом для судебных споров и разбирательств (наиболее частым предлогом разбирательств является оценка движимого имущества после ДТП).

Получение требуемого уровня достоверности используемой информации при определении рыночной стоимости объектов является главной задачей в системе контроля и регулирования оценочной деятельности. В данный момент способом решения обсуждаемой проблемы используют методы регулирования оценочной деятельности, в частности: законодательное, нормативное и правовое регулирование; обучение специалистов их аккредитация и последующее присуждение свидетельства о получении квалификации «оценщика»; также проведение аккредитации учебных заведений, курсов повышения квалификации и самого списка изучаемых направлений требуемых для осуществления оценочной деятельности. Однако, практика показывает, что основываясь на экспертизах отчетов об оценке проводимых экспертными советами в палатах оценщиков и различных прецедентах, проблема достоверности и прозрачности информации не может быть решена полностью.

Необходимость в систематизации оценочной деятельности также связана с тем, что присутствует элемент противоречивости в процессе определения стоимости объектов. С одной стороны, каждый оценочный объект имеет различные индивидуальные особенности, разнятся сами цели оценки и применяемые подходы. С другой стороны, все оценочные работы должны соответствовать определенным правилам и нормам регламентируемых законодательством и стандартами оценки. Регламентация необходима по причине того, что оценочная деятельность выступает в качестве одной из составляющих оборота имущественных прав, в результате чего случаи оценки несоответствующие требованиям недопустимы. Все это

выливается в поиск оценщиком «компромиссной середины» между индивидуальными особенностями объекта оценки и требований, регламентируемых правилами проведения оценки.

Основываясь на выше сказанном можно сформировать список проблем связанных с формированием полноценного информационного обеспечения в Казахстане:

- недостаток единообразия и вариативности при выборе источников информации;
- потребность уточнения и расширения стандартов в области выбора и рассмотрения используемой информации;
- частичная недоступность и отсутствие необходимой для определения стоимости информации.

Оценщиками применяются разнообразные подходы и методы оценки, из чего возникает потребность в определении допустимых и корректных способов оценки. Чтобы установить логико-функциональную зависимость между переменными, можно провести анализ, разработанный с использованием различных методов.[3] При этом следует придерживаться формирования оптимальной и негромоздкой модели информационного обеспечения, представляющей из себя симбиоз простоты и полезности.

Приняв это во внимание была построена концепция организации информационного обеспечения, в основу которой входят следующие положения:

1. Осуществить проверку ныне действующих баз данных и источников информации, применяемых оценщиками. Сформировать требования необходимые для аккредитации баз данных в качестве источников достоверной информации;

2. Необходимо создание структурированной организации, которая в свою очередь будет устанавливать требования к качеству и составу информации, уточнять список и составляющие информационных баз, следить за периодичностью и актуальностью информации. Отсюда возникает необходимость в уточнении перечня используемых в оценке информационных баз;

3. По причине разнообразия объектов и задач оценки создание единой базы данных не представляется возможным, по той же причине бессмысленно доверять разработку и управление базами данных одной определенной команде;

4. Основываясь на имеющихся данных составить список источников, которые предоставляют различную агрегированную общепромышленную информацию собираемую из взаимодополняющих источников. Примером таких источников могут быть: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан; Национальный Банк Казахстана; Министерство финансов РК и т.д.

Создание баз данных информационного обеспечения объектов оценки требуется для:

- упрощения процессов связанных с поиском и увеличением уровня достоверности информации основанной на предоставлении источников подтвержденной информации, а также возможности создания и использования уже действующих баз данных;

- предоставления допущенных палатами оценщиков методик оценки, что могут быть использованы при определении стоимости объектов оценки.

Результатом создания подобной базы данных могут быть:

- формирование коэффициентов и индексов, которые могут быть применены при определении стоимости оцениваемого объекта;

- улучшение законодательной, правовой и нормативной части оценки.

Следует отметить, что сам процесс поиска и анализа информации основывается на накопленных знаниях оценщика, что в свою очередь позволяет предопределить достоверность и фактический уровень выполненного отчета. В результате недостатка информации отсутствия систематизированных платформ узко специализирующихся на оценочной деятельности оценщики используют недостоверные методы и источники. Применив выше рассмотренную модель можно сократить разницу в опыте для начинающих, а также повысить квалификационный уровень опытных специалистов. Несмотря на то, что данная концепция является скорее теоретической составляющей и носит рекомендательный характер – это возможность изменить ныне сложившиеся обстоятельства, в которых оценщик выступает в качестве промежуточно звена и сам отчет расценивается больше как формальность.

Список литературы

1. Елисеев В. Концепция проекта Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам оценочной деятельности» [Электронный ресурс]: Проект РПО, ноябрь 2013 года, -URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31424901#pos=1;-16\(дата обращения 15.03.2021\)](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31424901#pos=1;-16(дата обращения 15.03.2021)).
2. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»(с изменениями по состоянию на 05.10.2018 г.)
3. Нестико А., Эндрени Т., Гуарини М.Р., Сика Ф., Анелли Д. Стоимость недвижимости, покров деревьев и доход на душу населения: оценка взаимозависимостей в Буффало-Сити (Нью-Йорк). – 2020. -In: Gervasi O. et al. (eds) Computational Science and Its Applications – ICCSA 2020 Lecture Notes in Computer Science, vol 12251. Springer, Cham.–URL: https://doi.org/10.1007/978-3-030-58808-3_65