

СОВРЕМЕННАЯ ПРОБЛЕМА ИНСТИТУЦИАЛИЗАЦИИ ПОНЯТИЙНОГО АППАРАТА СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Для профессиональных оценщиков существенное значение имеет то, каким образом результаты выполняемых оценок должны обосновываться, передаваться и объединяться с данными, полученными представителями других профессий. Для оценщиков и для тех, кто изучает их отчеты, существенным является правильное понимание не просто терминологии, а – ясного и точного смысла используемых понятий. Экономическая концепция стоимости должна отражать взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами.

Новейшая научная методология, в целом, и применительно к экономическому знанию, в частности, - в последние годы преодолела переломный внутренний кризис и стала существенно иной, основанной на системном информационно-коммуникативном понимании реальности и на множественности (плюрализме) методов, единство которых обеспечивает профессиональный дискурс (язык как способ выражения знаний и умений).

Произошло и происходит переосмысление разрозненных фрагментов накопленных знаний и умений. При этом стирается грань между фундаментальным и прикладным (практическим) знанием, а фигуру «нейтрального наблюдателя» заменяет деятельность профессионального специалиста, являющаяся не помехой, а единственным источником истинного знания. Итак, для стоимостной оценки истинным («объективным» - через «субъективное» суждение актора) является только результат профессиональной оценочной деятельности, и сегодня в мире нет иных способов постигать эту истину.

Не благие пожелания, а требование времени и новейшая научно-практическая методология вызвали столь большое внимание к кодексам поведения (и/или этики) и к другим институциональным условиям экономических измерений. Наивно предлагать универсальные решения и ускорять события, но одновременно является уже не наивным, а вредным – для нашего дела и для государства – существующая в постсоветском пространстве номенклатурная зарегулированность, которая выражается не в создании нормальной экономической среды, а в навязывании оценщикам непрофессиональных суждений и требований.

Избавиться от различных форм давления на оценщиков, которое неизбежно приводит к несусветному искажению истины, можно только объединением всех усилий ради той истины, которую по крупицам собирают сами оценщики в своей наилучшей общепринятой практике, отраженной в новейших стандартах оценки. Однако в нашем случае только рассматриваются национальные стандарты оценки.

Все структуры власти должны относиться к оценочной деятельности не исходя из номенклатурных (т.е. ведомственных, а чаще – лично-карьерных) интересов, а во благо истины и, значит, государства. Искажение истины при конкретной оценке стоимости имущества должно осуждаться профессиональным сообществом как продолжение «жизни по лжи», как уничтожение (вместо созидания) неосознанной, но реально существующей социально-психологической материи (или среды), изучение которой помогает оценить стоимость, не отождествляемую с формальной суммой сметных или учетных затрат.

Неточность языка, особенно в международном общении 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.

Экономическая концепция стоимости должна отражать взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами.

Для профессиональных оценщиков существенное значение имеет то, каким образом результаты выполняемых оценок должны обосновываться, передаваться и объединяться с данными, полученными представителями других профессий. Для оценщиков и для тех, кто изучает их отчеты, существенным является правильное понимание не просто терминологии, а –

ясного и точного смысла используемых понятий. На мой взгляд, наиболее обширно данный вопрос был рассмотрен Микериным Г.И., Гребенниковым В.Г. и Нейман Е.И. [1, стр. 105]

Определения (дефиниции) Международных стандартов оценки не отличаются научной строгостью, но главным требованием к ним является обеспечение – в рамках фундаментальных методологических принципов – ясного представления о практическом использовании определяемых понятий и их системных основ (концептов и концепций). Именно понятийный (или, что – то же самое, концептуальный) характер основ прикладной методологии является в дальнейшем нормативным при обосновании и применении всех конкретных методов оценки стоимости для отдельных типов имущества.

В «Основных принципах и понятиях оценки» МСО, начиная с их первого издания, есть фраза, на которую необходимо направить внимание: «Неточность языка, особенно в международном общении, может приводить - и на самом деле приводит - к ошибочным толкованиям понятий и к недоразумениям. Это становится особенно проблемным тогда, когда слова, широко употребляемые в повседневном языке, используются и для обозначения специфических понятий в рамках конкретной дисциплины».

Сегодня мы можем к этому добавить, что происходящие изменения в исходных понятиях и самом экономическом содержании данной дисциплины - оценки стоимости имущества - никто не разъяснит, кроме самих оценщиков и исследователей в этой области. Научно-практические обоснования системы базовых понятий этой дисциплины, в новейшем понимании неразрывно связанной с управлением стоимостью имущества, становятся все более прозрачными и доступными для непосредственного применения в оценочной деятельности.

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.

При определении любого типа (наименования) оценки важным является обеспечение единообразия исходных данных. Сведения, фигурирующие в оценочных процедурах, должны обладать информационной прозрачностью для всех субъектов, потенциально заинтересованных в установлении достоверной оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Состав исходной информации, используемой, к примеру, для текущих оценок, целесообразно ограничить перечнем показателей, включаемых в официальную отчетность предприятия. Дополнительно могут привлекаться сведения из документированных источников таких, как бизнес-план, инвестиционный проект и т. п. В случае появления сомнений относительно достоверности полученной информации целесообразно проведение необходимой аудиторской проверки или специальной экспертизы представленных документов.

Сейчас в Кыргызской Республике, как и в других странах с переходной экономикой сложились благоприятные возможности для перехода к общепринятой в мире стоимостной оценке. Но такой подход возможен только вместе со смежными профессиями, реформа которых идет также с запозданием или даже буксует из-за незнания или непонимания новейших научно-методологических основ оценки стоимости имущества.

Профессиональные оценщики, которые выполняют уникальную функцию в институционально-экономической среде – в частности, они способствуют становлению справедливого рынка – сами не осознают этой своей значительной роли. Не понимают этого и участники рынка, и рыночные регуляторы, и другие органы власти.

Одним из важных вопросов данной работы является генезис развития теории оценки стоимости – на профессиональном общепринятом языке, а также ее первородные формы. В новейшем «знании о знании» именно такому профессиональному языку должно придаваться первостепенное значение – для понимания содержания любой дисциплины. Все экономико-математические, алгоритмические, модельные интерпретации - при их огромном значении в современном знании – являются вторичным по отношению к содержательной (а не формальной) стороне, по крайней мере для стоимостной оценки.

Методологическая база оценочной деятельности характеризуется высокой степенью динамичности в соответствии с процессами на микро- и макроэкономическом уровнях, и в большей степени базируется на профессиональном суждении.

Действие специфических экономических законов и закономерностей демократического общества, по словам Койчуевой М., необходимо оценивать с позиции того, в какой мере оно

направлено на реализацию социальных, экономических, политических ценностей строящегося демократического общества» [2, стр. 37].

Однако в Кыргызской Республике пока наблюдается имитация рыночно-предпринимательских принципов хозяйствования. При отсутствии нормальных рыночных институтов и грамотных действий на уровне практического хозяйствования – все усилия государственного макроэкономического регулирования сводятся только к тому, чтобы не стало еще хуже. Новейшие общеизвестные факты, подтверждающие этот тезис, свидетельствуют о необходимости сосредоточить внимание на том внутреннем свойстве национальной экономики, которое представлено всеобщим антипредпринимательским сознанием.

Трудно определить, что является первопричиной этого свойства: недореформированность прикладной общедоступной экономической методологии (при отсутствии сколько-нибудь значительных новых отечественных работ по экономической теории) или глубокая укорененность в массах сугубо исполнительских установок, вместе с непониманием и неприятием правил свободной, но добросовестной конкуренции.

Принимая в расчет работу российских ученых [1, стр. 73], можно сделать вывод, что во всем происходящем видится большая роль общепринятого «русского экономического» языка, на котором выражаются исходные понятия, получающие массовое, если не всеобщее распространение в постсоветском пространстве. Именно исходные понятия, формируя научную парадигму и общенародный менталитет, дают основание для понимания того, что называется мерой. Любые числа («цифровые данные») имеют смысл только в тех исходных понятиях, в которых проводятся экономические измерения.

Толкование термина (т.е. приписывание ему определенного смыслового значения) превращающего его в понятие, обусловлено образом мышления, в данном случае экономического, в котором и формируется смысл слов. А экономический образ мышления, в свою очередь, восходит к той или иной экономической концепции.

Во всех европейских языках одним из значений слова *концепция* является именно *понятие*, но есть и более широкое его значение – *понимание, трактовка*, а также «основной замысел» или «принцип действия», а последние два имеют методологическое значение. А для обозначения слова *понятие* в узком смысле – применяется термин *концепт*, имеющий латинское, двухтысячелетнее происхождение.

Главная проблема развивающегося новорусского экономического языка в современную эпоху состоит не в том, что он засоряется заимствованием иностранных терминов (слов). Очень часто для точного выражения смыслового значения лучше подходят именно слова из другого языка.

Опасность заключается в искаженном *толковании* многих русскоязычных экономических терминов, оставшихся в наследство от экономического сообщества прошлых лет. Так рядом с терминами и их толкованиями, по необходимости заимствованными из экономического образа мышления обществ с высокоразвитым рынком, продолжают жить толкования, укоренившиеся принципиально в другом строе мышления и другой экономической практике. Это дезориентирует *понимание* основ рыночной экономики, искажает правильные понятия, разработанные современной экономической наукой, и продлевает жизнь ложным понятиям.

При упорядочивании русскоязычной терминологии в области оценочной деятельности приходится разбираться в противоречивых понятийных коллизиях, вызванных специфическими для стран постсоветского пространства трудностями в восприятии экономического мышления предпринимательских сообществ Запада, и, тем более, нового экономического мышления постиндустриальной эпохи.

Основная сложность заключается в том, что одним и тем же словам, и часто – в одном и том же тексте, придается различный (порой, противоположный) смысл в зависимости от закрепленного в мышлении того или иного *понимания* экономического содержания этого термина. Можно понять тянущуюся национальную бюрократию в ее стремлении нормативно обязывающими документами достичь единообразного понимания экономической лексики. Но нетрудно понять то, что такими формальными инструкциями и даже законодательными актами невозможно закрепить в массовом мышлении (ментальности) то или иное специальное содержание отдельных слов, имеющих к тому же широкое общее употребление. Именно эта задача должна решаться на таком уровне образования, на котором происходит усвоение знаний, а не исправлений понятийного аппарата. Таким образом, необходимо уделять большое внимание

образованию как будущих оценщиков, так и будущих потребителей результатов оценочной деятельности, то есть субъектов оценки.

Что же касается научно-профессиональной лексики, которая во всем мире сохраняет интернациональные свойства (и сохраняет латинские корни), то «русская экономическая» терминология пришла к сегодняшнему дню в противоречиво запутанное состояние – в своих собственных, официально принятых понятиях.

Приходится разбираться в противоречивых понятийных коллизиях, вызванных как прошлыми специфическими обстоятельствами для Кыргызской Республики (а также для стран СНГ и ряда других стран, в которых основная экономическая литература пока существует на русском языке), так и трудностями в восприятии нового экономического мышления во всем мире.

Абстрактно-теоретическое тождество между стоимостью и затратами может приниматься лишь как общая долговременная тенденция, отклонения от которой – для отдельных периодов и условий – могут быть, как показывает практика, гигантскими. В современной экономике, особенно в той ее сфере, которая получила название «новой экономики», стало еще более неясным, что может считаться затратами долговременного характера, т.е. капитальными. Предпринимаются попытки измерить «человеческий капитал», в который включаются интеллектуальные, образовательные, информационные и другие составляющие, но такие измерения пока не нашли практического применения.

Неточность языка, особенно в международном общении, может приводить (и на самом деле приводит) к ошибочным толкованиям понятий и к недоразумениям.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой с наибольшей вероятностью договорятся покупатель и продавец товаров или услуг, доступных для приобретения (денежной связи между товарами и услугами, доступными идеями приобретения, с одной стороны, и теми, кто их покупает и продает, с другой). Стоимость является не фактом, а расчетной величиной ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическая концепция стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки (действия) стоимости. Понятие стоимости предполагает денежную сумму, связанную с некоторой сделкой. Тем не менее, продажа оцениваемого имущества не является необходимым (предварительным) условием для установления цены, за которую это имущество было бы продано.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости оттого, была ли она объявлена открыто или держится (осталась) в тайне.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них (будучи осуществленными), становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Рынок представляет собой среду (систему), в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через посредство механизма цен. Понятие рынка подразумевает возможность перехода товаров и (или) услуг из рук в руки без излишних ограничений на деятельность продавцов и покупателей.

Профессиональные оценщики, которые обладают глубокими знаниями рынка некоторого имущества, понимают механизм взаимодействия участников рынка и благодаря этому способны судить о наиболее вероятных ценах, о которых могут договориться покупатель и продавец имущества на этом рынке, избегают безоговорочного употребления термина «стоимость» и добавляют к нему некоторые слова или словосочетания, поясняющие, какой тип стоимости имеется в виду. Чаще всего с оценкой имущества ассоциируется рыночная стоимость (или, в некоторых странах – стоимость на открытом рынке). На примере последнего добавления можно убедиться в том, что изменения, вносимые в текст МСО, хотя, в основном, они не носят принципиального характера, но они отражают все более углубленное понимание сообществом оценщиков как методологических основ своей деятельности, так и требований к современной практике. В приведенном базовом определении стоимости – как экономического понятия или экономической концепции – особое значение имеет то, что измеряемая (оцениваемая) величина не является фактом, тогда как цены (продаж) и затраты (совершенные) являются фактами

осуществленной или предстоящей сделки. Таков исходный принцип, общепринятый в сообществе оценщиков и отраженный во всех стандартах оценки.

По словам российских ученых – Микерина Г.И., Гребенникова В.Г. и Нейман Е.И. еще одной особенностью современного экономического развития является – не связанное напрямую с затратами – возникновение корпоративной или акционерной стоимости, более всего зависящее от финансового (и корпоративного) управления [1, стр. 88]. То, что современные тенденции в мировой экономике не столь сильно ощущаются в нашей республике, объясняется, прежде всего, нерешенностью базовых институциональных проблем, к числу которых относится и стоимостная оценка. Можно сказать, что все стоимости в Кыргызской Республике сегодня представлены в кривых зеркалах, которые не позволяют принимать экономически эффективные решения.

Конечно, сильно упрощая формулировки, можно сказать, что в методологии экономических измерений эмпирически нащупывалось – и было найдено – приемлемое для практических целей сочетание объективных и субъективных экономических измерений. И это относится не только к оценочной деятельности, но и к новым правилам международной бухгалтерии и финансовой отчетности (в МСФО и национальных GAAP), и к другим прикладным финансово-экономическим дисциплинам.

Можно привести один из примеров практического разрешения методологической коллизии «субъективного» и «объективного» в экономических измерениях. Уже много лет у оценщиков Европы, следуя принятому в Великобритании правилу, закреплено отличие субъективного индивидуального предпочтения, с учетом факторов неопределенности и риска, от той рыночной стоимости, которая выражает объективные, т.е. коллективные (общественные, публичные) оценки по множеству коммерческих реализаций.

Для количественного выражения субъективных предпочтений, а это относится к принятию инвестиционных решений, в Европейских стандартах оценки стали применять понятия либо «инвестиционная ценность» (investment worth), либо, просто, «ценность» (worth). Но в США в этом же смысле используется понятие «инвестиционная стоимость» (investment value), которое используется и по-русски, но без акцентирования внимания на его субъективном характере.

В ЕСО, а теперь и в МСО особо оговаривается, что «инвестиционная стоимость имущества» (или ценность) принципиально отличается от «стоимости инвестиционного имущества», которая может быть оценена как на рыночной базе, так и на базе, отличной от рыночной. Схожая ситуация и с бухгалтерским понятием «стоимость (ценность) в использовании» (value in use).

К этому следует добавить, что в бухгалтерских документах часто применяется термин «ценности» (во множественном числе) в смысле «ценное имущество», – а это, по сути, аналог активов: например, «материальные ценности».

Этот и предыдущий нюансы не так сложно учитывать на практике, если знать об их существовании, и они не затрудняют понимание иностранных экономических текстов по-русски при их правильном переводе. В ряде случаев value может переводиться как «ценность» и в экономических текстах – причем не только тогда, когда речь идет о неэкономических ценностях (моральных, человеческих и т.п.), но и о качественно экономических характеристиках. Для передачи смысла такого понятия как economic value в русском языке используется «экономическая ценность», и представляется неуместным применять явно нерусское словосочетание «экономическая стоимость».

Экономическая ценность (индивидуальная, субъективная), понимание которой основывается на социально-философских и психологических представлениях, становится стоимостью (рыночной, объективной) не потому, что она получает «денежное выражение» неизвестным образом, а только тогда, когда доподлинно известно, что любые обменные сделки (транзакции) с оцениваемым имуществом систематически происходят на развитых рынках, и имеется достаточная эмпирическая база, чтобы установить необходимые закономерности.

В тексте проекта закона «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике» дается понимание «оценки» как деятельности по «определению» или – в других местах – по «установлению» стоимости. Называя то же самое «оценочной деятельностью», такая формулировка не противоречит общепринятому употреблению понятия «оценочная практика».

Второе понимание «оценки», также нашедшее отражение в проекте закона, – это сама определяемая величина, т.е. оценка стоимости, не только как процедура измерения (в денежном выражении), но и как его результат. При этом следует отметить, что английское слово value означает, наряду со «стоимостью», также и просто «величину» (например, физическую или математическую).

И то, и другое понимание «оценки» соответствует общепринятому (международному) смыслу, вкладываемому в термин valuation. В толковом словаре современного английского языка Random House [3, стр. 2103] слово valuation для экономических текстов имеет два основных толкования:

(1) – процесс расчета (estimating), или установления (setting) стоимости (value) чего-либо (в этом смысле valuation является синонимом слова appraisal).

(2) – расчетная (estimated) стоимость (value), или ценность (worth). Следует отметить, что в американских национальных стандартах оценки (USPAP) используется термин appraisal, что в большей мере соответствует первому из указанных толкований термина, т.е. близкому по смыслу «оценочной деятельности». Второе из указанных толкований, особенно, с использованием множественного числа (valuation) получило столь широкое международное распространение, что даже в странах СНГ многие предпочитают им пользоваться (в русифицированном варианте «вальвации» — мн. число) вместо не очень ясного понятия «величины стоимостных оценок».

Если с русской «оценкой» в том смысле, в котором применяются (1) valuation и (2) appraisal в международных и американских стандартах, удастся разобраться, то с другими смыслами, которые вкладывают в слово «оценка» различные специалисты, разобраться не просто, а без этого невозможно дать однозначное толкование в каждом случае.

В Европейских стандартах оценки рекомендовано использовать только термин ценность в контексте субъективного понятия стоимость в использовании (value in use) и, соответственно, понятие:

(3) – estimates of worth (переводимое как «оценки ценности» или расчеты ценности») для определения инвестиционной стоимости (investment value), которая имеет нерыночную природу. Это понятие – уже третье значение русского термина «оценка».

В Международных стандартах финансовой отчетности используется четвертый термин:

(4) – measurment (буквально, «измерение», может применяться также в смысле «нормирования»), в изданиях МСФО на русском языке переводится как «оценка». Но намного важнее то, что в нормативных документах по бухгалтерскому учету применяются термин «оценка», как в смысле valuation (например, для оценки основных активов), так и в смысле measurement (например, для оценки статей баланса). А ведь это два методологически различных понятия, которым соответствуют различные действия и, соответственно, разные результаты.

К сожалению, при всем богатстве русского языка, в конкретных и самых разнообразных документах применяется русское слово «оценка», не обращая внимания на конкретную специфику, которая в английском и в других языках отражается специальными терминами [1, стр. 105]. Все они имеют общий смысловой оттенок «оценки», но лишь по отношению к другому специфическому смыслу:

(5) – evaluation оценивание, определение (количества, качества), в частности при использовании нестоимостных критериев отбора (в том числе, «хозяйственных мероприятий»); а также диагноз или диагностическое обследование (особенно в медицине);

(6) estimate – а) смета или расчет стоимости, суммы, времени, размера, веса; б) а также приближенное суждение или мнение относительно качеств человека или вещи – в этом смысле следует понимать и словосочетание (3);

(7) assessment – «официальное» определение величины стоимости для целей налогообложения; «назначенная стоимость»; сумма, установленная к выплате; но technological assessment – не имеет отношения к определению стоимости, а означает особую форму технологической экспертизы.

Все перечисленные английские термины несут особую смысловую нагрузку, а перевод их всех одним и тем же словом «оценка» создает невообразимую путаницу. Дело не в переводах, в качестве которых нельзя винить переводчиков, а в искусственной обедненности экономических понятий для массового – но при этом, профессионального – применения, что приводит к искаженному пониманию или, в конце концов, к непониманию на родном языке сути рыночной или справедливой стоимости.

В 2006-м году все мировое сообщество оценщиков – в том числе, и кыргызских – подходит к состоянию глубокого переосмысления основ методологии, общепринятых стандартов и прикладных технологий (и тех, которые называют в Кыргызской Республике «методиками», и их информационно-технологическое обеспечение) своей профессиональной деятельности.

Решение оценщиками собственных профессиональных проблем неразрывно связано с теми новыми путями, которые прокладываются современной экономической теорией и практикой

экономических измерений, особенно, в финансово-инвестиционной сфере, и в корпоративном управлении, и в государственном (публичном) секторе.

На основании этого можно предположить, что методология оценочной деятельности слепо движется по пути, прокладываемому экономистами-теоретиками или бухгалтерами и аудиторами. Но не стоит упускать из вида, что и те и другие создали мощнейшие замкнутые («аутистические») сообщества, в которых недостатки корпоративизма явно превышают преимущества консолидированных профессиональных сообществ.

Необходимо заметить, что оценочная деятельность в Кыргызской Республике развивается по собственному сценарию. По такому сценарию у нас оценка не будет востребована так, как на Западе. Такой у нас менталитет – люди не привыкли доверять профессионалам и платить деньги за услуги. Каждый считает себя специалистом в оценке недвижимости. С другой стороны, многое зависит и от самих оценщиков. В западных странах доступнее профессиональная информация и, более того, там развит принцип разделения труда и, соответственно, следующая из этого ответственность. Это также влияет на решение поставленного вопроса концептуальных проблем оценочной деятельности. Поэтому в наших условиях необходимо сделать информацию об объектах имущества более «прозрачной», и как результат этого – будет сложно зависеть, или напротив, занижить стоимость объекта – вопрос лишь второй. Главной же проблемой является сбор и группировка самой информации об объектах оценки.

На первый взгляд, рынок оценки в Кыргызской Республике развивается достаточно успешно, все его участники довольны друг другом. Однако, как показало наше небольшое исследование, на национальном рынке оценки присутствуют проблемы, которые связаны с ограничениями научно-методологического характера, с качеством информационной подсистемы национального рынка, а также с недостатками самих организаций-оценщиков.

Формирование методологических основ современных экономических измерений происходит не в соподчиненности с разными профессиональными дисциплинами, а в их тесной взаимосвязи и, главное, взаимном обогащении – это парадигма новейшего Знания.

Появление новых институционально-экономических форм и небывалых технологические возможностей придают оценочной деятельности значение, если не лидирующего, то самого непосредственного и полноправного участника – в том становлении Новой экономики, которое уже охватило весь мир.

Находясь на таких позициях, профессиональные кыргызские оценщики готовы решить самые амбициозные задачи, а именно: не только обеспечить наивысший теоретический и практический уровень оценки, но и оплодотворить общеэкономическую теорию, а также финансовую (бухгалтерскую) и инвестиционную практику - осмыслением принципов и методов, становящихся общепринятыми в мире.

Стремление кыргызских оценщиков к полноправному присоединению к международному сообществу оценщиков, безусловно, обоснованное, и подтверждение тому - проведение в марте 2006 года международной научно-практической конференции под названием «Перспективы развития нормативно-методологической базы независимой оценочной деятельности в СНГ».

В настоящее время в мировом сообществе идут интенсивные процессы тщательного отлаживания всех механизмов, обеспечивающих экономический оборот собственности и движение денежных потоков с повсеместным применением информационных (компьютерных) технологий. В этих условиях национальная экономика не может самостоятельно развиваться, если те, кто имеет отношение к хозяйственному управлению (менеджменту), будут бороться за «управляемость», не ведая, что творят.

Наиболее непривычным для экономистов и управленцев, воспитанных в традициях нерыночной директивно-натурализованной экономики, является современное плюралистическое понимание стоимости (value), а это есть общепризнанная в мировом сообществе основа основ оценочной деятельности.

Но существование различных видов стоимости не дает никаких оснований для того, чтобы своевольно называть стоимостью и, соответственно, оценкой любые субъективные и/или идеологизированные представления об оценочной деятельности. Наоборот, международные и национальные стандарты оценки строго пресекают подобное своеволие, а также недобросовестность при проведении оценки. В статье 8 проекта Закона «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике» записано: «В случае, если при проведении оценки объекта в оценке определяются не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны... причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки... и стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки».

Однако для рыночной стоимости экономически неверно настаивать на единственности ее значения для одинаковых объектов имущества. Дело не в абстракциях экономической теории, а в

развитии конкретных институциональных механизмов, которые отражаются в расчетно-аналитических методах и формулах определения рыночной стоимости. Для нас теперь очевидна, например, разница между «ценой продажи» и «ценой покупки» при обмене валюты. В общем случае спрэд (spread) существует как разница между ценами, курсами, ставками. Это относится и к покупке жилья, и к приобретению контрольных пакетов акций, и к любой сделке (транзакции). В иностранных учебниках по оценке и финансовому анализу оперирование спрэдом является обычной техникой, включаемой в методы и формулы расчета стоимости. Однако в национальной практике это еще не нашло распространения.

Современные тенденции в развитии международных стандартов, как уже было сказано, ведут к обязательности определения «рыночной стоимости», которая непосредственно не отражается в строках финансовой отчетности, но является основанием (в частности, проверяемым аудиторами) для определения конкретных сумм, отражаемых бухгалтерами в отчетности. То, что рыночную стоимость для бухгалтерии называют «справедливой стоимостью», особого значения не имеет, если при этом не изобретаются способы измерения, отличные от рыночной стоимости.

Множество противоречий между основными понятиями, имеющими хождение в кыргызской экономике, сплелись в запутанный клубок. Это, не идет ни в какое сравнение с теми противоречиями и нестыковками, которые существуют в международных документах, но успешно снимаются в ходе доработок и согласований. Международные стандарты (по оценке, бухгалтерскому учету, аудиту, инвестициям) содержат ясные и однозначные, хотя не всегда полные, ответы на сложные вопросы. Но эти ответы часто невозможно перенести в национальную практику по причине неразберихи, царящей не только в самой хозяйственной деятельности, но и в директивно-регулятивных документах, затрудняющих эту деятельность под видом заботы о государственных интересах. Так могут приниматься многие законопроекты подложно похожие и имеющие в основе общепринятую мировую практику.

Не следует, впрочем, ожидать, что с осуществлением этого шага в сфере оценки наступит идиллия. Не случайно в самих МСО содержится положение о том, что «любая оценка в той или иной мере зависит от субъективного суждения оценщика». А это субъективное суждение, в свою очередь, в немалой степени формируют такие факторы как степень развитости рынка, на котором проводится оценка, его информационной обеспеченности, открытости, институциональной полноты. Понимая, что никакие, даже самые совершенные стандарты, сами по себе, не являются панацеей от «перекосов», которые могут возникать на рынке, разработчики включили в МСО требование, обязывающее оценщика демонстрировать в своих отчетах, в какой мере его оценка основывается на данных рынка, в какой - на расчетах, а в какой - выражает его собственное профессиональное суждение.

Для кыргызской действительности это положение более чем актуально. В частности, мы все прекрасно знаем, насколько цена, указанная в договоре купли-продажи объекта недвижимости (зачастую равная инвентаризационной стоимости БТИ), отличается от реальной суммы, которая была заплачена покупателем продавцу. И такие примеры, увы, не назовешь единичными. Они наглядно иллюстрируют невозможность для оценщика руководствоваться официальными данными. Понятно, что «липовые» цены в договорах ни в коей мере не отражают истинного состояния и тенденций рынка. Выход, конечно, есть – это использование данных не результатов сделок, а цены предложений, но в нормативных документах он не закреплен. Но что поделаешь – мы вынуждены исходить из реальности. Хотя, конечно, возможность использовать информацию о ценах сделок, если бы она была достоверной, намного упростило бы работу.

Стало уже очевидным, что после времени «разбрасывания камней» пришло время «сбирать камни» - обеспечивать надежные основания для единения оценщиков и для их полноправного участия в создании единой методологии экономических измерений. И это только один из шагов на пути решения поставленной задачи.

Второй шаг – принятие Закона Кыргызской Республики «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике». А также государственная аккредитация национальных стандартов оценки помимо используемых стандартов Общественного объединения «Объединение Кыргызских Оценщиков» оценщиков имущества и других независимых специалистов Кыргызской Республики. Хотя можно предположить, что по аналогии с Кыргызскими стандартами бухгалтерского учета и Кыргызскими стандартами аудита, национальные стандарты оценки после их принятия, апробации и обсуждения, будут заменены на Международные или Европейские стандарты оценки.

Однако не надо забывать, что, пройдя именно такой путь развития, оценочная практика в нашей республике только «закаляется», становится похожей на цивилизованный институт современного общества.

ЛИТЕРАТУРА

1. Койчуева М. Становление социальной экономики в постсоветском пространстве. // Б.: ОО «Экономисты за реформу», ЦЭиСР МЭРПТ КР, -Бишкек – Душанбе, 2004.
2. Микерин Г.И. , Гребенников В.Г. , Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
3. Random House Unabridged Dictionary. -New York: Random House, 1995.
4. Оценка недвижимости. Пер с англ, 11-е издание. – М.: РОО, 2003.
5. Оценка недвижимости /Под ред. В.А. Швандар. -М.: Юнити, 2004.
6. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. –М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.