Информационно-аналитический журнал

Оценщик Казахстана

№4(4), 2021

Qazaqstan baǵalaýshysy

Мухамедханафия Тельжанов. Кокпар. 1960.

Читайте в номере

Практическая реализация Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»

Развитие регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь. Предложения по реформированию

Авторский метод оценки культурных ценностей - метод Жарова

ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ
ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМ
БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫ

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

ВНЕСЕНА В РЕЕСТР САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН – 01 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА.

Содружество Оценщиков Казахстана

это профессиональная организация оценщиков,
нацеленная на консолидацию оценщиков Казахстана
и защиты профессиональных интересов!

Направление деятельности Содружества:

- ✓ консультирование по вопросам осуществления оценочной деятельности
- ✓ организация и проведение образовательных мероприятий
- ✓ рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб членов Содружества, потребителей услуг в области оценочной деятельности
- ✓ проведение квалификационных экзаменов
- ✓ экспертиза отчетов об оценке
- ✓ защита и представительство интересов членов Содружества
- ✓ проведение социологических исследований
- ✓ участие в работе по совершенствованию законодательства
- ✓ осуществление контроля качества
- ✓ мероприятия по укреплению профессиональной дисциплины
- ✓ партнерство и сотрудничество

Необходимые документы для вступления в члены Содружества:

- ✓ заявление;
- ✓ копия документа, удостоверяющего личность;
- ✓ копия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- ✓ справка об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за правонарушения в сфере экономической деятельности, а также за преступления средней тяжести, совершенные умышленно, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- ✓ документы, подтверждающие перемену фамилии в случае несовпадения фамилии в документах и документах, удостоверяющих личность.
- ✓ трудовая книжка (с первой и до последней страницы, где имеется запись) или копию трудового договора с оценщиком – юридическим лицом, заверенную уполномоченным лицом по месту работы.
- ✓ не менее двух рекомендательных писем от членов Правления или от Исполнительного органа Содружества;
- ✓ документ, подтверждающий об отсутствии на него жалоб и замечаний по профессиональной деятельности по вопросам предоставления комментариев в отношении другого оценщика (о его результатах деятельности в том числе) (заявление);
- ✓ иные документы, установленные Правлением Содружества.

Мы готовим:
✓ оценщиков
✓ экспертов

Мы оказываем содействие в организации практики и дуального обучения

Мы готовы к новым начинаниям и развитию

Мы участвуем в формировании профессионального законодательства

**Объединиться и содействовать развитию нашей профессии -
Наша с Вами совместная задача!**

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ
НАУРЫЗБАЙ БАТЫР КӨШЕСІ, 108

WWW.ESTIMATION.KZ
PALATA2020@BK.RU
+7 708 971 16 30
+7 707 713 71 72

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
ГОРОД АЛМАТЫ
УЛИЦА НАУРЫЗБАЙ БАТЫРА, 108

Информационно-аналитический журнал
Оценщик Казахстана
№4 (4), 2021
Qazaqstan baǵalaýshysy

Журнал зарегистрирован Комитетом информации Министерства информации и общественного развития Республики Казахстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О постановке на учет периодического печатного издания, информационного агентства и сетевого издания
№ KZ52VPY00033625 от 19.03.2021
г. Нур-Султан.

Язык издания: русский

Периодичность выпуска: 1 раз в квартал

Учредитель:
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана»

Редакционная коллегия:
Омарбеков А. (председатель),
Баишев Б.,
Байтокаев К.,
Байтоков М.,
Есетов С.,
Истаев Е.,
Копбергенова Г.,
Погорелова Л.,
Радченко О.,
Садвакасова А.

Главный редактор: Байтоков М.
Шеф-редактор: Аманбаев М.
Дизайн и верстка: Раймкулова Н.
Корректор: Булькеева А.

Адрес издателя:
г. Алматы, улица Наурызбай батыра, 108,
palata2020@bk.ru
www.estimation.kz

Отпечатано в типографии ТОО «Print House Gerona».
г. Алматы, ул. Помяловского, 29 А/1
Дата выхода из печати:
Январь, 2022
Тираж: до 1000 экземпляров

Все права защищены. Перепечатка возможна только с письменного разрешения редакции.
За содержание рекламы ответственность несет рекламодатель.
В журнале использованы материалы всемирной сети Интернет.
Мнение редакции не всегда совпадает с мнением авторов.
PR – публикуется на правах рекламы.

Оценщик Казахстана
www.estimation.kz

Всегда на сайте

- *О содружестве*
- *Раскрытие*
- *Реестр*
- *Развитие*
- *Экспертиза*
- *Вступление*
- *Библиотека*
- *Контроль*

содержание №4 (4), 2021

Оценщик Казахстана

Для реализации Проекта И. Жаровым разработан оригинальный авторский метод, учитывающий все требования к методу оценки культурных ценностей, приведенные ранее. Ниже приводится краткое описание метода Жарова®, более подробно метод, правила и порядок использования критериев.

» С. 23

Методика (инструкция) постановки вопросов для экспертов не входит в состав настоящей оригинальной разработки оценки произведении искусства и применятся как известный результат.

» С. 34

Государственный контроль в области оценочной деятельности за деятельностью палат оценщиков должен осуществляться путем проведения проверок и профилактического контроля в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

» С. 4

Слово редактора	
3	Слово главного редактора
Мнение	
4	КАПАРОВА З. «Практическая реализация Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»
6	ИБРАГИМОВА Л. Цены на недвижимость растут во всех странах мира
Международный опыт	
8	ЮРЕНЯ С. Развитие регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь. Предложения по реформированию
Законодательство	
11	Об Общих подходах к условиям осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг
15	Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного управления, совершенствования залоговой политики банков второго уровня, регулирования оценочной деятельности и исполнительного производства»
Методы оценки	
22	ЖАРОВ И. Авторский метод оценки культурных ценностей - метод Жарова®
34	Методология оценки стоимости произведений искусства
Экспертиза	
37	Экспертиза архитектурно-лепного декора
Мнение	
39	Цены на жилье — какие изменения на рынке недвижимости прогнозируют эксперты

Дорогие друзья, коллеги, читатели!

Предлагаем вашему вниманию очередной номер ежеквартального информационно-аналитического журнала «Оценщик Казахстана». Открывает его доклад руководителя Управления координации в сфере бухгалтерского учета и финансовой отчетности, аудиторской и оценочной деятельности Комитета внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан Капаровой Зауреш Уашевны на тему: «Практическая реализация Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», представленного к Круглому столу по обсуждению поправок в Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», 26 октября 2021 года. Это мнение отраслевого регулятора по заданной теме, как нам кажется, будет интересен нашим читателям, оценщикам и экспертам рынка.

В рубрике «Мнение» мы представляем статью Председателя Правления АО «Отбасы банк» Ляззат Ибрагимовой с ее утверждением о том, что цены на недвижимость растут во всех странах мира. Автор анализирует почему это происходит.

В рубрике «Законодательство» мы представляем Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного управления, совершенствования залоговой политики банков второго уровня, регулирования оценочной деятельности и исполнительного производства», которые вступили в силу уже с 01 января 2022 года. Здесь же мы представляем, утвержденный Высшим Евразийским экономическим советом, документ под названием «Общие подходы к условиям осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг», который становится все актуальным в свете приближения сроков создания и функционирования единого финансового рынка Евразийского экономического союза.

По традиции в рубрике «Международный опыт» мы продолжаем публиковать информацию о развитии институтов оценки в различных странах, и, сегодня у вас есть возможность ознакомится с мнением Председателя Ассоциации оценочных организаций Светланы Юреня о том, как развивается регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь. Большой интерес представляет также высказанные автором предложения по дальнейшему реформированию оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Особое место в данном номере журнала заняли материалы, посвященные оценке культурных ценностей, в том числе оценке стоимости произведений искусства. В своей статье «Авторский метод оценки культурных ценностей – метод Жарова» Илья Жаров приводит основные принципы, используемые при расчете стоимости культурных ценностей, а именно использование как повышающих, так и понижающих коэффициентов и критериев, описание способов оценки первоначальной стоимости культурной ценности, математическую модель текущей оценки культурных ценностей. В статье «Методология оценки стоимости произведений искусства» раскрываются общие сведения о методике экспертных оценок, существующие проблемы оценки произведений искусства, а так же основные параметры произведений искусства, определяющие его стоимость. Сама методология оценки произведений искусства была выработана А.Е. Рождественским в процессе проведения работ по оценке стоимости Собраний музейных фондов и отдельных произведений классической и современной живописи и предметов искусства.

В статье «Экспертиза архитектурно-лепного декора» вы можете узнать о целях и этапах проведения такой экспертизы, с какими сложностями могут сталкиваться эксперты при проведении таких уникальных работ. Утрата какого-либо элемента декора или его фрагмента, причиненное различными действиями реставраторов или пользователей может нанести объекту непоправимый вред что непосредственно отразится и на цене этого объекта.

На первую обложку мы разместили картину «Кокпар» – Мухамедханафии Тельжанова, казахского художника-живописца. Она монументальна и величественна. Чисты и насыщены краски «Кокпара», простые, ясные, но сильные чувства владеют его героями, схожими по своей геройской стати с образами народного фольклора. В ней запечатлены яростная, захватывающая, беспощадная борьба – сменяют друг друга чувства восторга, смятения и отчаяния. Мощная энергия веющая с нее – зрительно выливается в колористическое решение полотна. Пламенеет на солнце рубаха победителя и алый мак, цветущий среди трав, закрепляет это властное звучание горячего красного цвета. Коричневые тона земли, переходящие от теплого, спокойного до звонкого, почти золотистого, в сочетании с интенсивной зеленью сочных степных трав, синими отблесками неба на одеждах и синевы облаков на горизонте создают активную цветовую гамму.

По прежнему приглашаю всех заинтересованных читателей и авторов к творческому сотрудничеству и желаю всем вам доброго здоровья и всяческих успехов!

С уважением, Марат БАЙТОКОВ

Оценщик Казахстана №4(4), 2021

«Практическая реализация Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»

Зауреш КАПАРОВА,

Руководитель Управления координации в сфере бухгалтерского учета и финансовой отчетности, аудиторской и оценочной деятельности Комитета внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан

Оценщик Казахстана №4(14), 2021

Доклад Руководителя Управления координации в сфере бухгалтерского учета и финансовой отчетности, аудиторской и оценочной деятельности Комитета внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан Капаровой Зауреш Уашевны на тему: «Практическая реализация Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», представленного к Круглому столу по обсуждению поправок в Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», 26 октября 2021 года

Комитет внутреннего государственного аудита Министерства финансов Республики Казахстан *(далее-Комитет)* согласно главе 6 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» осуществляет государственный контроль в области оценочной деятельности, за соблюдением палатами оценщиков законодательства Республики Казахстан, устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов.

Государственный контроль в области оценочной деятельности за деятельностью палат оценщиков должен осуществляться путем проведения проверок и профилактического контроля в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.

На сегодняшний день Комитетом разработан совместный приказ «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в области оценочной деятельности в отношении палат оценщиков», который находится на завершающей стадии согласования в государственных органах.

Так, в проверочных листах в соответствии с законодательством об оценочной деятельности установлены 26 пунктов требований, которым должны соответствовать палаты оценщиков.

После вступления в силу вышеуказанного приказа Комитетом будут проводится соответствующие проверки и в случае выявления нарушений законодательства Республики Казахстан, устава палаты оценщиков и принятых ею правил и стандартов направляться предписания об устранении нарушений.

Следует отметить, что в Кодексе об административных правонарушениях предусмотрена статья 184 «Нарушение законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности», где частью 2 предусмотрена административная ответственность палат оценщиков за неустранение нарушений, выявленных в ходе проверки в виде штрафа в размере сорока месяч-

На сегодняшний день действуют 4 ПАЛАТЫ ОЦЕНЩИКОВ, членами которых являются 1533 ОЦЕНЩИКА. При этом, количество оценщиков увеличивается из года в год (в 2018 году -1353, 2019 году -1403, 2020 году – 1677, на сегодня – 1533). Палаты СВОЕВРЕМЕННО И В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ требуемую информацию

ных расчетных показателей.

Кроме того, Комитет ведет реестр саморегулируемых организаций оценщиков и проводит мониторинг предоставляемой палатами ежеквартальной информации о своей деятельности и деятельности своих членов.

Хотелось бы напомнить, уважаемым представителям палат, что согласно части 1 статьи 184 КРКоАП за несвоевременное предоставление или непредоставление, а равно предоставление недостоверной информации предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере двадцати месячных расчетных показателей.

Так, на сегодняшний день действуют 4 палаты оценщиков, членами которых являются 1533 оценщика. При этом, количество оценщиков увеличивается из года в год (в 2018 году -1353, 2019 году -1403, 2020 году – 1677, на сегодня – 1533).

Палаты своевременно и в полном объеме предоставляют требуемую информацию.

Согласно представленной информации палатами на постоянной основе проводятся заседания квалификационных комиссий по присвоению квалификации «оценщик», «эксперт». Так за 2019-2021 год Палатами выдано 804 сертификатов, проведено 132 курсов повышения квалификации и переподготовки оценщиков и экспертов.

Несмотря на проводимую палатами работу в Комитет поступают обращения от физических и юридических лиц на достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Так, за истекший период текущего года в Комитет поступило 72 обращений в области оценочной деятельности, из которых 40 на достоверность величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

В соответствии с законодательством все обращения перенаправлены в те палаты, членами которых являются оценщики, выдавшие отчет об оценке для принятия соответствующих мер. При этом, согласно полученным ответам, палатами действенные меры не принимаются, ограничиваются замечаниями.

Кроме того, согласно представленной информации, в палаты оценщиков за период с 2019 по 2021 годы поступило 209 обращений в отношении их членов (в 2019 году- 52, в 2020 году- 119, в 1 квартале 2021 года – 38), тогда как количество рассмотренных дисциплинарных дел в отношении оценщиков - 47 (в 2019 году - 11, в 2020 году - 29, в 1 квартале 2021 года – 7), привлечены к дисциплинарной ответственности – 41 оценщик, из которых: приостановление - 3, лишения не было.

В связи с чем, Палаты оценщиков должны усилить контроль за соблюдением членами палаты требований законодательства об оценочной деятельности, стандартов и правил палаты оценщиков, а также кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков.

В заключение хотелось бы отметить, что Комитетом будет продолжена работа по государственному контролю в области оценочной деятельности.

В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ все обращения перенаправлены в те палаты, членами которых являются оценщики, выдавшие отчет об оценке для принятия соответствующих мер. При этом, согласно полученным ответам, ПАЛАТАМИ ДЕЙСТВЕННЫЕ МЕРЫ НЕ ПРИНИМАЮТСЯ, ограничиваются замечаниями

Ляззат Ибрагимова: Цены на недвижимость растут во всех странах мира

Ляззат ИБРАГИМОВА,
Председатель правления
АО «Отбасы банк»

Halyk research проводил исследование, где показал, что и в Западной Европе, и в странах Северной Америки, в Канаде, США произошёл рост цен на недвижимость в двузначных цифрах... В таких скандинавских странах, как Швеция, произошёл рост цен более чем на 10%

Информационно-аналитический журнал ОЦЕНЩИК №4 (4), 2021 Казахстан

«Если посмотреть мировые тенденции, то рост цен на недвижимость сейчас происходит во всех странах мира. По итогам первого полугодия 2021 года Halyk research проводил исследование, где показал, что и в Западной Европе, и в странах Северной Америки, в Канаде, США произошел рост цен на недвижимость в двузначных цифрах. Буквально сейчас я хотела опубликовать инфографику Евростата, где мы увидим, что в таких скандинавских странах, как Швеция, произошел рост цен более чем на 10%. Если оценивать вклад именно участия пенсионных накоплений в росте цен на недвижимость, если проводить многофакторный анализ, я думаю, что одна четверть

факторов сыграла», – объяснила Ляззат Ибрагимова в ходе пресс-конференции в СЦК.

Она отметила, что количество сделок купли-продажи в этом году было намного больше, чем в прошлом году.

«Таким образом, здесь очень много факторов сыграло роль. Нельзя говорить, что только пенсионные накопления на это повлияли. Рост цен на недвижимость происходит везде, плюс инфляционные процессы, которые дают рост цен на продовольственные товары и непродовольственные. Если посмотреть на отдельные группы строительных материалов, то произошел рост цен буквально двузначными цифрами на арматуру, бетон. Также происходит рост цен на оплату труда. Резко повысилась зарплата крановщиков, запросы увеличились у тех, кто занимается строительно-монтажными изделиями. Поэтому здесь говорить о том, что только ЕНПФ повлиял, нельзя», – считает Л. Ибрагимова.

Ранее председатель правления АО «Отбасы банк» назвала самую крупную сделку по покупке жилья в рамках использования пенсионных накоплений.

Я думаю, что темпы роста снизятся - и это однозначно. Никакого роста на 10 процентов, и ни на какие двузначные цифры. Потому что основное использование пенсионных накоплений уже завершится первого апреля. Даже сейчас все заявки, которые поступают, это заявки на пополнение депозитов и погашение ипотеки, но очень мало заявок на полный выкуп жилья

В ЧИСЛЕ ПРИЧИН, ИЗ-ЗА ЧЕГО ПОШЕЛ РОСТ ЦЕН НА КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ, глава «Отбасы банка» назвала и инфляционные процессы, удорожание строительных материалов И ПОВЫШЕНИЕ ЗАРПЛАТ КРАНОВЩИКОВ

Развитие регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь. Предложения по реформированию

Светлана ЮРЕНЯ,
Председатель
Ассоциации оценочных
организаций

Оценщик №4(4), 2021 Казахстан

Начало отраслевого регулирования оценочной деятельности в Республике Беларусь положено пятнадцать лет назад с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», которым было утверждено Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь (далее – Положение).

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА – это оценка стоимости, проводимая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основании заключаемых с заказчиками оценки договоров. ОЦЕНЩИКОМ ЯВЛЯЕТСЯ аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее НЕЗАВИСИМУЮ ОЦЕНКУ ЛИЧНО как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица

Согласно Положению, под оценочной деятельностью в Республике Беларусь понимается предпринимательская деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, связанная с оказанием услуг по проведению независимой оценки, экспертизы достоверности внутренней оценки и экспертизы достоверности независимой оценки.

Независимая оценка – это оценка стоимости, проводимая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основании заключаемых с заказчиками оценки договоров.

Оценщиком является аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника юридического лица.

Функции государственного регулятора оценочной деятельности, которым в отношении большинства объектов оценки выступает Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, конкретизированы в законодательстве и сегодня регулятор:

- принимает технические нормативные правовые акты в сфере оценки,

- организует работу аттестационной комиссии, которая дает допуск оценщику к выполнению оценки, а также продлевает выданные разрешительные документы оценщикам, после проверки заключения и отчета,

- ведет государственный реестр оценщиков,

- согласовывает программы повышения квалификации оценщиков, для своего подчиненного учебного центра.

Необходимо отметить, что финансируют повышение квалификации своих оценщиков работодатели и эта обязанность установлена Гражданским кодексом и закреплена в коллективных договорах, действующих у юридических лиц. Таким образом, роль оценщика достаточно пассивна, если оценщик не является индивидуальным предпринимателем, то в большой степени зависит от работодателя.

У такого рода регулирования присутствует много положительных аспектов: рынок услуг функционирует по единым правилам, громкие судебные процессы над оценщиками отсутствуют, доступ в профессию открыт, повышение квалификации для оценщика обязательно, регулятор знает оценщиков, знает у каких юридических лиц они работают, а с недавнего времени после модернизации государственного реестра оценщиков регулятор видит сколько и каких отчетов делает конкретный оценщик, насколько он активен на рынке.

Вместе с тем, по моему мнению, существующее регулирование оценочной деятельности не позволяет нивелировать следующие проблемы:

- пассивность бизнеса в коммуникациях с регулятором по вопросам технического нормирования и регулирования,

- взаимодействие государства и бизнеса строится через активные предприятия государственной формы собственности и единичных представителей негосударственного сектора,

- репутационные составляющие для бизнеса находятся не на первом месте, что отрицательно влияет на качество услуги, не исключает заказных оценок и стимулирует демпинг,

- наличие демпинга по стоимости услуг, не позволяет в полной мере развиваться оценочным организациям.

Для преодоления указанных проблем необходимо изменять сложившиеся подходы в регулировании оценочной деятельности.

В соответствии с утвержденными планами разработки нормативных актов в Республике Беларусь планируется принятие Закона о саморегулируемых организациях (далее – Закон), разработчик Министерство экономики Республики Беларусь.

Необходимо отметить, что ФИНАНСИРУЮТ ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ СВОИХ ОЦЕНЩИКОВ РАБОТОДАТЕЛИ И ЭТА ОБЯЗАННОСТЬ УСТАНОВЛЕНА ГРАЖДАНСКИМ КОДЕКСОМ и закреплена в коллективных договорах, действующих у юридических лиц. Таким образом, роль оценщика достаточно пассивна, если оценщик не является индивидуальным предпринимателем, то в большой степени зависит от работодателя

По опубликованному проекту Закона, видно, что его концепция носит рамочный характер и предоставляет свободу отраслевым регуляторам в последующем внедрить те подходы и модели саморегулирования, которые, по их мнению, будут способствовать развитию конкретных отраслевых рынков.

Проектом Закона предусмотрена возможность создания саморегулируемых организаций не

ОЦЕНЩИК Казахстана №4(4), 2021

только в профессиональной деятельности, но и в бизнесе и так как саморегулирование в международной практике признано наиболее эффективной практикой ведения бизнеса, то оценочная деятельность, как предпринимательская деятельность, хорошо вписывается в концепцию данного Закона.

Учитывая концепцию Закона, действующее законодательство об оценочной деятельности и сложившуюся экономическую ситуацию, саморегулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь не может идти по классической схеме. Классическая схема реализована в Российской Федерации и в Казахстане и заключается в создании саморегулируемых организаций с членством физических лиц, введением института частнопрактикующих оценщиков и передачей саморегулируемым организациям прав на ведение реестра оценщиков, контроля за деятельностью оценщиков и др.

РЕАЛИЗАЦИЯ КЛАССИЧЕСКОГО ПОДХОДА САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ в Республике Беларусь приведет К РЕВОЛЮЦИИ в регулировании оценочной деятельности, ЛОМКЕ УСТОЯВШИХСЯ СВЯЗЕЙ НА РЫНКЕ УСЛУГ, что неминуемо повлечет снижение объемов услуг при росте затрат оценочных организаций, индивидуальных предпринимателей и оценщиков. ТАКОЕ РАЗВИТИЕ СОБЫТИЙ МЫ СЕБЕ НЕ МОЖЕМ ПОЗВОЛИТЬ прежде всего из-за сложившейся экономической ситуации в целом

Реализация классического подхода саморегулирования в Республике Беларусь приведет к революции в регулировании оценочной деятельности, ломке устоявшихся связей на рынке услуг, что неминуемо повлечет снижение объемов услуг при росте затрат оценочных организаций, индивидуальных предпринимателей и оценщиков. Такое развитие событий мы себе не можем позволить прежде всего из-за сложившейся экономической ситуации в целом.

Для нас принципиальным становится вопрос сохранения единых подходов в регулировании оценочной деятельности и уход от множественности саморегулируемых организаций, путем создания Единого органа саморегулирования (далее – ЕОС) с обязательным членством юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, что вполне оправдано спецификой нашей страны, она небольшая и отраслевой рынок оценки специфичен, высоко рисковый с небольшими объемами.

Уход от множественности саморегулируемых организаций при обязательности членства в Республике Беларусь на практике осуществлен и работает в нотариате, адвокатуре, аудиторской деятельности.

На мой взгляд, изменение регулирования оценочной деятельности по указанным направлениям:

- обеспечит включение в процесс саморегулирования всех участников рынка,
- снизит затраты активных добросовестных участников рынка за счет распределения бремени членства на всех участников рынка, включая индивидуальных предпринимателей,
- позволит самим участникам рынка выработать и утвердить условия членства в ЕОС, условия осуществления проверок, порядок разрешения споров,
- сделает недоступным рынок для недобросовестных исполнителей оценки через утверждение определенных условий членства в ЕОС, соответствующих законодательству, но более широких,
- обеспечит прозрачность бизнес процессов в оценке через утверждение соответствующих стандартов деятельности членов ЕОС.
- повысит статус национальной оценки на международном рынке услуг.

Об Общих подходах к условиям осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг

РЕШЕНИЕ

Об Общих подходах к условиям осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 Решения Высшего Евразийского экономического совета от 11 декабря 2020 г. № 19 и с учетом информации Евразийской экономической комиссии Высший Евразийский экономический совет решил:

1. Утвердить прилагаемые Общие подходы к условиям осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг.

2. Настоящее Решение вступает в силу с даты его официального опубликования.

Члены Высшего Евразийского экономического совета:

От Республики Армения	От Республики Беларусь	От Республики Казахстан	От Кыргызской Республики	От Российской Федерации

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Высшего
Евразийского экономического совета
от 11 декабря, 2020 г. № 19

ОБЩИЕ ПОДХОДЫ
к условиям осуществления оценочной деятельности
в рамках функционирования единого рынка услуг

I. Общие положения

1. Настоящий документ разработан с учетом положений раздела XV Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года (далее - Договор), в соответствии с Протоколом о торговле услугами, учреждении, деятельности и осуществлении инвестиций (приложение № 16 к Договору) (далее - Протокол), пунктом 54 перечня секторов (подсекторов) услуг, в которых функционирует единый рынок услуг в рамках Евразийского экономического союза, утвержденного Решением Высшего Евразийского экономического совета от 23 декабря 2014 г. № ПО, Правилами регулирования торговли услугами, учреждения и деятельности, утвержденными Решением Высшего Евразийского экономического совета от 26 декабря 2016 г. № 24 (далее - Правила), и в целях реализации абзаца второго пункта 2 Решения Высшего Евразийского экономического совета от 11 декабря 2020 г. № 19.

Положения настоящего документа не распространяются на государственные (муниципальные) закупки услуг по оценке имущества, регулируемые разделом XXII Договора, и на услуги по оценке имущества, поставляемые во исполнение функций государственной власти.

2. Для целей настоящего документа используются понятия, которые означают следующее:

«реестр» - реестр поставщиков государства - члена Евразийского экономического союза, поставляющих услуги по оценке имущества на территориях других государств-членов, представляющий собой открытый перечень услугодателей государства-члена, который ведется компетентным органом государства регистрации (учреждения) услугодателя, в том числе на рабочем языке органов Евразийского экономического союза, по форме согласно приложению;

- «страна-реципиент» - государство - член Евразийского экономического союза, на территории которого осуществляется поставка услуг по оценке имущества услугодателями других государств-членов способами, предусмотренными подпунктом 22 пункта 6 Протокола, с учетом статей 66 и 67 Договора и пунктов 61 и 62 Протокола;

- «услугодатель» - поставщик услуги по оценке имущества, являющийся лицом государства - члена Евразийского экономического союза, которое поставляет услугу по оценке имущества или намерено поставить такую услугу, в том числе на территориях других государств-членов.

Иные понятия, используемые в настоящем документе, применяются в значениях, определенных Протоколом и Правилами.

II. Допуск в рамках функционирования единого рынка услуг по оценке имущества

2. В нормативных правовых актах государств - членов Евразийского экономического союза (далее соответственно - государства-члены, Союз) предусматривается право услугодателя любого другого государства-члена на поставку услуг по оценке имущества (допуск на рынок) на основании разрешения (при его наличии), полученного услугодателем на территории своего государства-члена, и профессиональной квалификации, полученной услугодателем либо персоналом услугодателя в любом государстве- члене, которые признаются без прохождения процедур признания и действуют на территории страны-реципиента (с учетом перечня объектов, предусмотренного Решением Высшего Евразийского экономического совета от 11 декабря 2020 г. № 19).

В нормативных правовых актах государств-членов предусматривается обязанность компетентных органов государств- членов по включению информации о намерении услугодателя осуществлять оценочную деятельность (поставку услуг по оценке имущества) на территориях других государств-членов в реестр на основании разрешения (при его наличии) и профессиональной квалификации.

3. В нормативных правовых актах государств-членов устанавливается обязанность услугодателя информировать компетентный орган государства-члена его регистрации (учреждения) о намерении осуществлять оценочную деятельность (поставлять услуги по оценке имущества) на территориях других государств-членов для внесения указанной информации в реестр на бесплатной, бессрочной, необременительной и уведомительной основе.

III. Осуществление оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг по оценке имущества

4. В нормативных правовых актах государств-членов предусматриваются положения о поставке услугодателем любого другого государства-члена услуги по оценке имущества (с учетом обеспечения имущественной ответственности) на условиях национального режима страны-реципиента и иных режимов в соответствии с разделом XV Договора и Протоколом.

5. В нормативных правовых актах государств-членов устанавливается обязанность услугодателя (сведения о котором включены в реестр) направлять в электронной форме в компетентный орган государства его регистрации (учреждения) информацию об отчетах (заключениях) об оценке имущества, подготовленных в соответствии с законодательством других государств-членов, по форме, предусмотренной приложением к настоящему документу, не реже одного раза в год и не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, или об их отсутствии.

Ненаправление услугодателем ежегодно (с даты включения информации о нем в реестр) в компетентный орган государства-члена его регистрации (учреждения) информации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, влечет за собой приостановление его права осуществлять оценочную деятельность на территориях других государств-членов до направления такой информации.

IV. Контроль в рамках функционирования единого рынка услуг по оценке имущества

6. В нормативных правовых актах государств-членов предусматривается контроль

за деятельностью услугодателя, поставляющего услуги по оценке имущества на территории страны-реципиента, который осуществляется компетентным органом страны-реципиента в соответствии с разделом VII Правил, настоящим документом, законодательством страны-реципиента при соблюдении обязательств, предусмотренных разделом XV Договора и Протоколом.

Также в нормативных правовых актах государств-членов предусматривается процедура рассмотрения компетентным органом страны-реципиента жалоб на нарушения на территории страны- реципиента услугодателем другого государства-члена законодательства, регулирующего оценочную деятельность, в порядке и в сроки, установленные для услугодателей этого государства-члена.

В случае наличия в государстве-члене более одного компетентного органа услугодатель другого государства-члена указывает в реестре наименование компетентного органа, осуществляющего контроль и рассмотрение жалоб на деятельность услугодателя в соответствии с законодательством государства-члена.

В случае поступления от заинтересованного лица жалобы на деятельность услугодателя на территории страны-реципиента в компетентный орган государства регистрации (учреждения) услугодателя такая жалоба подлежит последующему направлению в компетентный орган страны-реципиента в течение 7 рабочих дней.

7. В нормативных правовых актах государств-членов в соответствии с разделом XV Договора и Протоколом предусматриваются следующие обязательные процедуры:

в случае нарушения услугодателем другого государства-члена законодательства страны-реципиента в области оценки имущества компетентный орган страны регистрации (учреждения) услугодателя на основании сведений, полученных от компетентного органа страны- реципиента, обеспечивает включение информации о нарушении и мерах воздействия в реестр в соответствии с приложением к настоящему документу;

- в случае нарушения услугодателем другого государства-члена нормативных правовых актов страны-реципиента в области оценки имущества, предусматривающих приостановление и (или) лишение права услугодателя осуществлять оценочную деятельность, компетентный орган государства регистрации (учреждения) услугодателя на основании сведений, полученных от компетентного органа страны-реципиента, обеспечивает включение в реестр информации о нарушении и мерах воздействия, включая приостановление права услугодателя осуществлять оценочную деятельность на территории страны-реципиента на срок, предусмотренный ее законодательством, и на условиях, предусмотренных Протоколом и Правилами.

8. В нормативных правовых актах государств-членов предусматривается обязанность компетентных органов государств- членов по включению (в течение двух рабочих дней с даты предоставления подтверждающих сведений) в реестр информации об устранении оснований для приостановления права услугодателя на осуществление оценочной деятельности на территории страны- реципиента.

9. Порядок взаимодействия компетентных органов государств- членов (страны-реципиента и государства регистрации (учреждения) услугодателя), в том числе при рассмотрении жалоб на деятельность услугодателя, устанавливается соглашением об административном сотрудничестве.

Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам государственного управления, совершенствования залоговой политики банков второго уровня, регулирования оценочной деятельности и исполнительного производства»

(Извлечение)

Статья 1. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:

1. В Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27 декабря 1994 года:

1) в пункте 2 статьи 317:

в части первой и абзаце первом части второй слово «крайне» исключить;

дополнить частью третьей следующего содержания:

«Нарушение обеспеченного залогом обязательства по ипотечным займам, обеспеченным жилищем физического лица и не связанным с предпринимательской деятельностью, является незначительным и размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества при одновременном наличии следующих условий:

1) сумма неисполненного обязательства (без учета неустойки (штрафа, пени) составляет менее пятнадцати процентов от стоимости заложенного имущества, определенной сторонами в договоре о залоге;

2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее шести месяцев.»;

2) в части первой пункта 4 статьи 319 слова «В торгах» заменить словами «Если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан, в торгах».

2. В Бюджетный кодекс Республики Казахстан от 4 декабря 2008 года;

3. В Уголовный кодекс Республики Казахстан от 3 июля 2014 года;

4. В Предпринимательский кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года;

5. В Кодекс Республики Казахстан от 26 декабря 2017 года «О таможенном регулировании в Республике Казахстан»;

6. В Кодекс Республики Казахстан от 7 июля 2020 года «О здоровье народа и системе здравоохранения»;

7. В Закон Республики Казахстан от 31 августа 1995 года «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан»:

1) в статье 34:

в части первой пункта 6-1 слова «начислять и требовать неустойку (штрафы, пени), а также комиссии и иные платежи, связанные с выдачей и обслуживанием займа,» заменить словами «требовать выплаты вознаграждения, неустойки (штрафов, пени), а также комиссий и иных платежей, связанных с выдачей и обслуживанием займа, начисленных»;

подпункт 5-1) части второй пункта 7-1 изложить в следующей редакции:

«5-1) задолженность по комиссиям и иным платежам, связанным с выдачей и обслуживанием займа;»;

2) статью 35 дополнить пунктом 4-1 следующего содержания:

«4-1. Если сумма неисполненных обязательств составляет менее десяти процентов от стоимости залогового обеспечения, банк (организация, осуществляющая отдельные виды банковских операций) обязан в течение двадцати рабочих дней с даты обращения заемщика, залогодателя рассмотреть с учетом требований залоговой политики банка (организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций) замену предмета залога на иное имущество, рыночная стоимость которого, определенная оценщиком на момент обращения, покрывает сумму неисполненного обязательства.»;

3) в пункте 2-2 статьи 36 слова «в случае удовлетворения ходатайства залогодателя, имущество которого обеспечивает обязательства заемщика - физического лица по договору ипотечного займа» заменить словами «,

получивший ходатайство залогодателя, имущество которого обеспечивает обязательства заемщика по договору ипотечного займа, обеспеченного жилищем физического лица»;

4) в части второй пункта 4 статьи 50:

подпункт 1-8) дополнить словами «и мобильных платежей»;

дополнить подпунктом 1-9) следующего содержания:

«1-9) представление уполномоченному государственному органу, осуществляющему руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, сведений по физическим лицам, не состоящим на регистрационном учете в качестве индивидуальных предпринимателей или лиц, занимающихся частной практикой, по выявленным операциям, имеющим признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности по определенным критериям.

Критерии отнесения операций, проводимых на банковских счетах физических лиц, к операциям, имеющим признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности, порядок, форма и сроки представления сведений устанавливаются уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан;»;

подпункт 4-4) исключить.

8. В Закон Республики Казахстан от 23 декабря 1995 года «Об ипотеке недвижимого имущества»:

1) статью 7 дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

«1-1. В ипотечном договоре запрещается указывать право требования досрочного возврата суммы займа и вознаграждения по нему, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан и настоящим Законом.»;

2) в пункте 1-1 статьи 20 слова «заключенному с физическим лицом» заменить словами «обеспеченному жилищем физического лица»;

3) пункты 2 и 3 статьи 20-1 изложить в следующей редакции:

«2. Залогодержатель, получивший ходатайство залогодателя, указанное в пункте 1 настоящей статьи, в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней, обязан рассмотреть указанное ходатайство и представить возможность самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодателю, направив уведомление залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, способом, предусмотренным договором банковского займа, с указанием минимальной цены реализации предмета ипотеки.

Уведомление о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, направляемое залогодержателем залогодателю и должнику, если должник по основному обязательству не является залогодателем, помимо иных сведений должно содержать:

указание на реализацию недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, не ниже минимальной цены;

дату истечения срока самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

сообщение о приостановлении мер принудительного исполнения и необходимости зачисления денег от самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, на банковский счет залогодержателя.

Минимальная цена реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, устанавливаемая залогодержателем, должна составлять семьдесят пять процентов от оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.

Оценка осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности.

3. Самостоятельная реализация недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, осуществляется в течение трех месяцев со дня направления залогодержателем уведомления о представлении возможности самостоятельной реализации данного имущества.

Более длительный срок самостоятельной реализации недвижимого имущества устанавливается по соглашению сторон ипотечного договора.

В случае неуведомления залогодержателем залогодателя и должника, если должник по основному обязательству не является залогодателем, о представлении возможности самостоятельной реализации недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодатель вправе по истечении тридцати календарных дней с даты направления залогодержателю ходатайства о самостоятельной реализации недвижимого имущества в трехмесячный срок реализовать данное недвижимое имущество по стоимости не ниже семидесяти пяти процентов от оценочной стоимости недвижимого имущества, указанной в отчете об оценке, произведенной по инициативе

залогодателя, с даты составления которого прошло не более шести месяцев.»;

4) в пункте 2 статьи 21 слово «крайне» исключить;

5) пункт 2 статьи 24 изложить в следующей редакции:

«2. Доверенное лицо определяется сторонами в ипотечном договоре либо соглашением при реализации предмета ипотеки во внесудебном порядке.

В случае, если по истечении тридцати календарных дней доверенное лицо не определено соглашением сторон, оно назначается залогодержателем.»;

6) в статье 25:

в подпункте 2) пункта 1 слова «доверенное лицо составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет его» заменить словами «доверенное лицо проводит оценку заложенного имущества и составляет уведомление о торгах на заложенное имущество, регистрирует его в органе, где была зарегистрирована ипотека, вручает или направляет отчет об оценке и уведомление о торгах на заложенное имущество»;

дополнить пунктом 1-1 следующего содержания:

«1-1. Оплата услуги по оценке заложенного имущества возлагается на залогодержателя.

Залогодатель, не согласный с отчетом об оценке заложенного имущества, может обратиться в экспертный совет палаты оценщиков за получением заключения по проведенной оценке в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» либо обжаловать ее в суд в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

Отрицательное заключение экспертного совета палаты оценщиков либо признание судом отчета об оценке недостоверным является основанием для назначения доверенным лицом новой оценки. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом палаты оценщиков оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случае нереализации в течение шести месяцев заложенного имущества во внесудебном порядке доверенным лицом проводится повторная его оценка.»;

7) в подпункте 7-2) статьи 26 слова «физического лица» заменить словами «, обеспеченному жилищем физического лица»;

8) статью 30 изложить в следующей редакции:

«Статья 30. Участники торгов

В торгах имеют право принимать участие любые юридические лица и граждане, за исключением:

залогодержателя и его работников, а также аффилированных с ним лиц, перечень которых определен статьей 64 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах»;

юридического лица, если вторым участником торгов является его работник, учредитель, участник, а также лицо, связанное с данным юридическим лицом договором, в соответствии с которым оно вправе определять решения, принимаемые юридическим лицом;

физического лица, если вторым участником торгов является его близкий родственник, супруг (супруга);

оценщика, оценившего недвижимое имущество, а также его близких родственников, супруга (супруги);

доверенного лица.»;

9) пункт 3 статьи 31 исключить;

10) часть вторую пункта 2 статьи 37 после слова «превышающих» дополнить словом «двукратный».

9. В Закон Республики Казахстан от 14 июля 1997 года «О нотариате»;

10. В Закон Республики Казахстан от 30 декабря 1998 года «О государственном контроле за оборотом отдельных видов оружия»;

11. В Закон Республики Казахстан от 16 июля 1999 года «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта и алкогольной продукции»;

12. В Закон Республики Казахстан от 12 июня 2003 года «О государственном регулировании производства и оборота табачных изделий»;

13. В Закон Республики Казахстан от 12 апреля 2004 года «О регулировании торговой деятельности»;

14. В Закон Республики Казахстан от 13 апреля 2005 года «О социальной защите инвалидов в Республике Казахстан»;

15. В Закон Республики Казахстан от 8 июля 2005 года «О государственном регулировании развития агропромышленного комплекса и сельских территорий»;

16. В Закон Республики Казахстан от 19 марта 2010 года «О государственной статистике»;

17. В Закон Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей Республики Казахстан»:

1) пункт 4 статьи 39 изложить в следующей редакции:

«4. В срок исполнительного производства не включается время, в течение которого:

1) исполнение исполнительных документов было приостановлено, отсрочено либо рассрочено по основаниям, предусмотренным настоящим Законом;

2) должнику предоставлено право самостоятельной реализации арестованного имущества.»;

2) пункт 1 статьи 47 дополнить подпунктом 10) следующего содержания:

«10) ипотека прекращена в соответствии со статьей 37 Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества».»;

3) пункт 2 статьи 74 изложить в следующей редакции:

«2. Судебный исполнитель после наложения ареста и проведения оценки имущества и до реализации имущества одновременно с ознакомлением с отчетом об оценке предоставляет должнику по его письменному обращению право самостоятельной реализации арестованного имущества в срок не более одного месяца по стоимости не ниже семидесяти пяти процентов от его оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке, с даты составления которого прошло не более одного года.

Получение должником разрешения на реализацию имущества не является основанием для приостановления процедур по реализации имущества.

Срок самостоятельной реализации жилища составляет три месяца, в течение которого имущество не может быть выставлено на торги.

Право самостоятельной реализации арестованного имущества может быть использовано должником не более одного раза по одному исполнительному производству.

После подписания договора купли-продажи между покупателем и должником или судебным исполнителем и внесения покупателем денежной суммы в размере покупной стоимости имущества на контрольный счет наличности территориального органа или текущий счет частного судебного исполнителя, предназначенный для хранения взысканных сумм в пользу взыскателей, обременения с реализованного имущества, наложенные в рамках других исполнительных документов, за исключением обременений, наложенных судом в целях обеспечения иска, отменяются судебным исполнителем, реализовавшим имущество либо с разрешения которого оно реализовано.»;

4) пункты 2 и 3 статьи 80 изложить в следующей редакции:

«2. В электронном аукционе в качестве покупателей не могут принимать участие:

залогодержатель и его работник, дочерние организации, а также лица, связанные с ним договором, в соответствии с которым они вправе определять решения, принимаемые юридическим лицом;

юридическое лицо, если вторым участником торгов является его работник или его учредитель, участник, а также лица, связанные с юридическим лицом договором, в соответствии с которым оно вправе определять принимаемые им решения;

физическое лицо, если вторым участником торгов является его близкий родственник, супруг (супруга);

судебные исполнители и судьи, вынесшие решение по данному исполнительному производству, оценщик, оценивший арестованное имущество, а также их близкие родственники, супруг (супруга);

должник.

3. Электронный аукцион начинается на повышение стоимости имущества с установленным шагом от оценочной стоимости, указанной в постановлении о передаче имущества должника на реализацию.

В случаях если ни один из участников электронного аукциона путем поддержания заранее установленного шага торгов не повысит стоимость имущества, то аукцион признается несостоявшимся.

В случае признания аукциона несостоявшимся и отказа взыскателя оставить за собой имущество судебный исполнитель с соблюдением правил, установленных настоящим Законом, по истечении десяти рабочих дней со дня проведения первого аукциона назначает повторный аукцион. При этом первоначальная цена реализуемого имущества понижается с установленным шагом до момента, когда один из участников согласится купить имущество по объявленной цене, которая не должна быть ниже пятидесяти процентов, а в отношении недвижимого имущества не ниже семидесяти пяти процентов от оценочной стоимости имущества, выставленного на электронный аукцион.»;

5) статью 84 дополнить подпунктом 4) следующего содержания:

«4) приняли участие в онлайн-режиме менее двух зарегистрированных участников.»;

6) в статье 126:

пункт 1 дополнить подпунктом 16-1) следующего содержания:

«16-1) вносить в органы внутренних дел Республики Казахстан представление о приостановлении разрешения на приобретение, хранение, хранение и ношение гражданского оружия и патронов к нему физическим лицом, являющимся должником, в случае организации принудительного выселения, сноса;»;

пункт 2 дополнить подпунктами 3-2) и 3-3) следующего содержания:

«3-2) в случае организации принудительного выселения, сноса обратиться в органы внутренних дел Республики

Казахстан о предоставлении информации о наличии разрешения на приобретение, хранение, хранение и ношение гражданского оружия и патронов к нему физическим лицом, являющимся должником;

3-3) не позднее одного рабочего дня, следующего за днем исполнения требований исполнительного документа или возникновения оснований для отмены временного приостановления действия разрешения на приобретение, хранение, хранение и ношение гражданского оружия и патронов к нему физическим лицом, выносит постановление о снятии данного ограничения. Копии указанного постановления незамедлительно направляются должнику и в органы внутренних дел Республики Казахстан;»;

7) подпункт 11) статьи 167 дополнить абзацем десятым следующего содержания:

«порядок взаимодействия с уполномоченными органами по исполнению исполнительных документов о выселении (вселении), сносе, порядке общения с ребенком и определения места жительства ребенка;».

18. В Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года «О государственном имуществе»;

19. В Закон Республики Казахстан от 26 ноября 2012 года «О микрофинансовой деятельности»;

20. В Закон Республики Казахстан от 16 мая 2014 года «О разрешениях и уведомлениях»;

21. В Закон Республики Казахстан от 18 ноября 2015 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам декларирования доходов и имущества физических лиц»;

22. В Закон Республики Казахстан от 24 ноября 2015 года «Об информатизации»;

23. В Закон Республики Казахстан от 24 ноября 2015 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам неработающих кредитов и активов банков второго уровня, оказания финансовых услуг и деятельности финансовых организаций и Национального Банка Республики Казахстан»;

24. В Закон Республики Казахстан от 6 апреля 2016 года «О правовых актах»;

25. В Закон Республики Казахстан от 26 июля 2016 года «О платежах и платежных системах»;

26. В Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2017 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования бюджетного законодательства»;

27. В Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»:

1) статью 1 дополнить подпунктом 16-1) следующего содержания:

«16-1) реестр недобросовестных оценщиков - список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;»;

2) в пункте 1 статьи 15:

часть первую дополнить подпунктами 12-1), 14) и 15) следующего содержания:

«12-1) предоставлять ежемесячно не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, в палату оценщиков, членом которой он является, копии отчетов об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества;»;

«14) проходить курсы по повышению квалификации оценщиков каждые три года;

15) ознакомить заказчика с реестром недобросовестных оценщиков.»;

часть третью после цифр «12)» дополнить цифрами «, 12-1)»;

3) часть первую пункта 2 статьи 17 дополнить подпунктами 11-1) и 11-2) следующего содержания:

«11-1) ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в уполномоченный орган в области оценочной деятельности информацию с копией отчетов об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества;

11-2) в течение трех рабочих дней со дня принятия решения предоставлять в уполномоченный орган в области оценочной деятельности сведения о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» своих членов;»;

4) часть первую пункта 8 статьи 23 после слов «экспертного совета» дополнить словами «и недобросовестных оценщиков»;

5) в статье 25:

пункт 1 дополнить частью второй следующего содержания:

«При этом период приостановления действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» составляет три года без права обжалования данного решения в палату оценщиков с прохождением курса обучения после завершения срока приостановления действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».»;

в пункте 4:

части вторую и третью изложить в следующей редакции:

«Лица, лишенные свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», к подтверждению квалификации «оценщик» допускаются по истечении пяти лет со дня принятия решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».

При повторном принятии решения о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» указанные лица не допускаются к подтверждению квалификации «оценщик».»;

дополнить частью четвертой следующего содержания:

«Решение о лишении свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» может быть обжаловано в судебном порядке в соответствии с законами Республики Казахстан.»;

6) в статье 30:

дополнить подпунктом 3-1) следующего содержания:

«3-1) ведение реестра недобросовестных оценщиков;»;

подпункт 11) исключить.

28. В Закон Республики Казахстан от 25 декабря 2020 года «О внесении изменений и дополнений в Бюджетный кодекс Республики Казахстан»;

29. В Закон Республики Казахстан от 30 декабря 2020 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам технического регулирования, предпринимательства, совершенствования системы государственного управления и платежей».

Статья 2.

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования, за исключением:

пунктов 16 и 21 статьи 1, которые вводятся в действие с 1 января 2021 года;

пункта 3, подпункта 4) пункта 4, пункта 6, абзацев первого, третьего, четвертого, пятого и шестого подпункта 4) пункта 7, подпунктов 1), 5), 6), 7), 9) пункта 11, пунктов 12, 13, 18, 20, абзацев первого, третьего подпункта 2) пункта 25 и пунктов 28, 29 статьи 1, которые вводятся в действие с 1 января 2022 года;

пункта 10, подпункта 6) пункта 17 и пункта 27 статьи 1, которые вводятся в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования;

подпунктов 1), 2), 3) пункта 4, абзаца второго подпункта 4) пункта 7, подпунктов 2), 3), 4), 8) пункта 11, подпункта 1) и абзаца второго подпункта 2) пункта 25 статьи 1, которые вводятся в действие с 1 марта 2022 года;

абзаца второго подпункта 1) пункта 7 и пункта 19 статьи 1, которые вводятся в действие с 1 июля 2022 года и распространяются на договоры, заключенные с 1 июля 2022 года;

подпункта 61) пункта 2 статьи 1, который вводится в действие с 1 января 2024 года.

2. Установить, что:

1) действие подпункта 2) пункта 7 и подпункта 1) пункта 8 статьи 1 настоящего Закона распространяется на договоры, заключенные со дня введения в действие настоящего Закона;

2) действие абзацев третьего и четвертого подпункта 1) и подпункта 3) пункта 7, подпунктов 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9) и 10) пункта 8 статьи 1 настоящего Закона распространяется на правоотношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

3. Приостановить до 1 января 2025 года действие абзацев третьего, четвертого и пятого подпункта 4) пункта 7 статьи 1 настоящего Закона, установив, что в период приостановления данные абзацы действуют в следующей редакции:

1) с 1 января 2022 года до 1 января 2023 года:

«1-9) при выявлении операций, имеющих признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности по определенным критериям, установленным уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан, представлять уполномоченному государственному органу, осуществляющему руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, сведения по следующим физическим лицам:

лицам, занимающим ответственную государственную должность, и их супругам;

лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, приравненным к лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, на которых возложена обязанность по представлению декларации в соответствии с Конституционным законом Республики Казахстан «О выборах в Республике Казахстан» и законами Республики Казахстан «О противодействии коррупции», «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», «О страховой деятельности», «О рынке ценных бумаг».

Критерии отнесения операций, проводимых на банковских счетах физических лиц, к операциям, имеющим при-

знаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности, порядок, форма и сроки представления сведений устанавливаются уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан;»;

2) с 1 января 2023 года до 1 января 2024 года:

«1-9) при выявлении операций, имеющих признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности по определенным критериям, установленным уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан, представлять уполномоченному государственному органу, осуществляющему руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, сведения по следующим физическим лицам:

лицам, занимающим ответственную государственную должность, и их супругам;

лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, приравненным к лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, на которых возложена обязанность по представлению декларации в соответствии с Конституционным законом Республики Казахстан «О выборах в Республике Казахстан» и законами Республики Казахстан «О противодействии коррупции», «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», «О страховой деятельности», «О рынке ценных бумаг»;

работникам государственных учреждений и их супругам, а также работникам субъектов квазигосударственного сектора и их супругам, за исключением лиц, исполнивших обязательства по представлению декларации об активах и обязательствах.

Критерии отнесения операций, проводимых на банковских счетах физических лиц, к операциям, имеющим признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности, порядок, форма и сроки представления сведений устанавливаются уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан;»;

3) с 1 января 2024 года до 1 января 2025 года:

«1-9) при выявлении операций, имеющих признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности по определенным критериям, установленным уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан, представлять уполномоченному государственному органу, осуществляющему руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, сведения по следующим физическим лицам:

лицам, занимающим ответственную государственную должность, и их супругам;

лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, приравненным к лицам, уполномоченным на выполнение государственных функций, и их супругам;

лицам, на которых возложена обязанность по представлению декларации в соответствии с Конституционным законом Республики Казахстан «О выборах в Республике Казахстан» и законами Республики Казахстан «О противодействии коррупции», «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан», «О страховой деятельности», «О рынке ценных бумаг»;

работникам государственных учреждений и их супругам, а также работникам субъектов квазигосударственного сектора и их супругам, за исключением лиц, исполнивших обязательства по представлению декларации об активах и обязательствах;

руководителям, учредителям (участникам) юридических лиц и их супругам, индивидуальным предпринимателям и их супругам, за исключением лиц, исполнивших обязательства по представлению декларации об активах и обязательствах.

Критерии отнесения операций, проводимых на банковских счетах физических лиц, к операциям, имеющим признаки получения дохода от осуществления предпринимательской деятельности, порядок, форма и сроки представления сведений устанавливаются уполномоченным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере обеспечения поступлений налогов и других обязательных платежей в бюджет, по согласованию с Национальным Банком Республики Казахстан;».

Президент
Республики Казахстан
К. ТОКАЕВ

Нур-Султан, Акорда, 31 декабря 2021 года, № 100-VII ЗРК

Авторский метод оценки культурных ценностей – метод Жарова®

Илья ЖАРОВ,

Исполнительный директор
АО «Профаудит»,
Генеральный директор
ООО «Априори Консалт»

Оценщик Казахстана №4(14), 2021

Для реализации Проекта И. Жаровым разработан оригинальный авторский метод, учитывающий все требования к методу оценки культурных ценностей, приведенные ранее. Ниже приводится краткое описание метода Жарова®, более подробно метод, правила и порядок использования критериев.

При изложении метода наряду с термином культурная ценность будет использоваться термин предмет оценки, определяющий любую культурную ценность, в отношении которой производится процедура оценки.

1. Основные принципы, используемые при расчете стоимости культурных ценностей

1. Повышающие коэффициенты, для исключения необоснованного завышения стоимости культурных ценностей с большой долей стоимости материалов в структуре первоначальной стоимости, применяются только к стоимости труда, вложенного в создание оцениваемой культурной ценности.

Т.е. если в структуре первоначальной стоимости оцениваемого предмета доля стоимости труда равна нулю и вся первоначальная стоимость складывается только из стоимости материалов, то стоимость такого предмета в единицах базового актива не должна увеличиваться. Это утверждение можно проиллюстрировать на следующем примере. Пусть в качестве оцениваемого предмета выступает обычный золотой слиток, стоимость приложенного к нему человеческого труда по созданию из него культурной ценности равна нулю. В случае если к такой «культурной ценности» применить повышающие коэффициенты, то его стоимость в единицах базового актива (в весовой характеристике) многократно возрастет. Однако, даже если этому слитку тысячи лет, он остается все тем же слитком золота (с тем же весом), т.е. его стоимость в единицах базового актива является величиной неизменной. Следовательно, применение повышающих критериев к стоимости материалов неправомерно.

2. Повышающие критерии применяются только к труду, к которому они имеют непосредственное отношение. Например, в качестве оцениваемого предмета выступает меч, в котором клинок сделан одним неизвестным мастером, а инкрустация рукояти другим всемирно известным мастером. В этом примере клинок выступает как основа для работы известного мастера, следовательно, вся стоимость клинка, включая труд на его создание, включаются в стоимость материалов для работы по инкрустации рукояти. Исходя из этого, применять повышающий коэффициент критерия

известности мастера, инкрустировавшего рукоять, к труду по изготовлению клинка неправомерно, так как это приведет к нарушению принципа, сформулированного в п. 1. Следствием этого принципа является отдельная поэлементная оценка всех составных частей оцениваемого предмета, отличающихся набором и/или уровнями применяемых критериев, с последующим их суммированием.

3. Уменьшающие коэффициенты применяются ко всей первоначальной стоимости, т.е. одновременно и к стоимости труда, и к стоимости материалов, так как они отражают потерю, как материальной составляющей, так и части труда. Очевидно, что соотношение утраты стоимости труда и стоимости материалов являются разными, но из-за практической невозможности его определения они принимаются равными.

4. С увеличением количества используемых критериев (значения коэффициентов которых отлично единицы) их вклад в формирование стоимости культурной ценности уменьшается. Если используется один критерий, его вклад равен фактическому значению выбранного уровня.

5. С введением в расчет новых неединичных критериев второго уровня, стоимость культурной ценности в единицах базового не уменьшается. Данный принцип для обеспечения максимального эффекта принципа отраженного в п. 4 выполняется только для значений геометрического среднего ≤ 4 (наиболее вероятное значение для культурных ценностей, в расчете которых происходит увеличение количеств неединичных критериев).

6. Стоимость труда и стоимость материалов используются в расчете через их соотношение. Данный параметр более прост при определении, удобен для каталогизации и расчетов.

7. Масштаб расчетной стоимости выбран для получения значений ниже средних аукционных мировых цен в 5-10 раз.

2. Общий вид формулы расчета стоимости

В общем виде формула расчета стоимости культурной ценности, выраженной в единицах базового актива, выглядит следующим образом:

$$СЕБА = \sum_{k=1}^{K} ПС_k \, УК_k \left(\frac{1}{S_k + 1} + \frac{S_k}{S_k + 1} ПК_k\right)$$

где,

СЕБА - стоимость культурной ценности, выраженная в единицах базового актива;

ПСk- первоначальная стоимость k го элемента культурной ценности;

УКk- сводный уменьшающий коэффициент k го элемента культурной ценности;

ПКk- сводный повышающий коэффициент k го элемента культурной ценности;

Sk- коэффициент отношения стоимости труда к стоимости материалов k го элемента культурной ценности;

k - счетчик элементов культурной ценности, подлежащих самостоятельной оценке;

K- общее количество элементов культурной ценности, подлежащих самостоятельной оценке.

2.1. Первоначальная стоимость культурной ценности

Размерную величину, выраженную в единицах базового актива, характеризующую культурную ценность на момент ее создания будем называть полной первоначальной стоимостью культурной ценности. Полная первоначальная стоимость является неизменной величиной с момента создания культурной ценности.

2.2. Полная первоначальная стоимость

Полная первоначальная стоимость культурной ценности состоит из первоначальных стоимостей своих элементов, которые, исходя из имеющейся информации, подлежат самостоятельной оценке.

$$ППС = \sum_{k=1}^{K} ПС_k$$

где,

ППС - полная первоначальная стоимость культурной ценности;

ПСk - первоначальная стоимость *k* го элемента культурной ценности;

k - счетчик элементов культурной ценности, подлежащих самостоятельной оценке;

K- общее количество элементов культурной ценности, подлежащих самостоятельной оценке.

Элементы культурной ценности подлежат самостоятельной оценке, если набор и/или уровни неединичных критериев, применяемых к ним, отличны друг от друга.

В случае если набор и уровни критериев, используемые для расчета стоимости культурной ценности, равно применимы ко всем ее элементам, то для оценки культурная ценность является одним неделимым элементом и термины полная первоначальная стоимость и первоначальная стоимость являются синонимами и равно применимы к культурной ценности.

2.3. Денежное выражение первоначальной стоимости

Исходя из требований, предъявляемых к методу оценки (п.4 Проекта), однозначно следует, что единицей базового актива должно выступать золото, т.е. стоимость культурной ценности должна быть изначально определена в золотом эквиваленте (в весовой характеристике).

В зависимости от страны можно использовать различные весовые меры золота: грамм, унцию, тройскую унцию. Основное требование - обязательное указание размерности в отчете (заключении) об оценке.

Исходя из этого, первоначальная стоимость, как культурной ценности, так и всех ее элементов, подлежащих самостоятельной оценке, должна быть выражена в золотом эквиваленте.

ОЦЕНЩИК
№4(4), 2021 Казахстан

Первоначальная СТОИМОСТЬ ХАРАКТЕРИЗУЕТ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ (каждый ее элемент, подлежащий самостоятельной оценке) НА ДАТУ ЕЕ СОЗДАНИЯ, следовательно, золотой эквивалент рассчитывается на эту же дату. Расчет первоначальной стоимости, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИСТОРИЧЕСКОГО ПЕРИОДА И ИМЕЮЩИХСЯ В НАЛИЧИИ ДАННЫХ может проводиться тремя способами

2.4. Расчет первоначальной стоимости

Первоначальная стоимость характеризует культурную ценность (каждый ее элемент, подлежащий самостоятельной оценке) на дату ее создания, следовательно, золотой эквивалент рассчитывается на эту же дату. Расчет первоначальной стоимости, в зависимости от исторического периода и имеющихся в наличии данных может проводиться тремя способами:

(*Примечание: Способы расчета первоначальной стоимости (отношения стоимости труда и стоимости материалов, сводных уменьшающих и повышающих коэффициентов) приводятся для культурной ценности, рассматриваемой для целей оценки как единый элемент. В случае если для оценки необходимо выделение какого-либо элемента культурной ценности, то его первоначальная стоимость рассчитывается аналогичным образом).*

Способ № 1. Первоначальная стоимость определяется как стоимость затрат на изготовление культурной ценности в ценах на дату создания и рассчитывается по формуле:

$$ПС = СТ + СМ$$

где,
ПС - первоначальная стоимость;
СТ - стоимость труда;
СМ - стоимость материалов.

После расчета первоначальной стоимости по приведенной формуле в валюте той эпохи, когда она была создана, определяется количество золота, на которое можно было обменять в ту историческую эпоху сумму, эквивалентную рассчитанной первоначальной стоимости.

Таким образом, мы получаем золотой эквивалент первоначальной стоимости культурной ценности, на дату его создания.

Способ № 2. Для многих предметов могут возникнуть трудности в определении стоимости труда, на период создания, например, при рабовладельческом строе невозможно определить стоимость труда рабов, так как она не определялась в принципе. В этом и других аналогичных случаях в качестве первоначальной стоимости принимается стоимость затрат на ее первоначальное приобретение у автора (изготовителя) или его агента.

Способ № 3. Если у эксперта отсутствует возможность использовать два предыдущих способа или у него есть сомнения в правильности определения первоначальной стоимости указанными способами, то первоначальная стоимость определяется как стоимость воспроизводства культурной ценности, если технология производства известна и воспроизводима, или как стоимость замещения культурной ценности во всех остальных случаях.

Значение первоначальной стоимости культурной ценности, рассчитанное данным способом, будет заведомо ниже действительной первоначальной стоимости, так как за счет использования современных технологий затраты на создание точной копии или аналога предмета оценки будут значительно меньше.

Стоимости, полученные вторым и третьим способом, так же приводится к золотому эквиваленту в порядке указанном выше.

Как уже отмечалось, первоначальная стоимость является постоянной величиной для данной культурной ценности на всем протяжении ее жизни. Увеличение первоначальной стоимости культурной ценности допустимо только в случае доработки культурной ценности и придания ей дополнительных качественных и/или количественных характеристик.

Стоимость доработки и ее перевод в золотой эквивалент производится по тому же алгоритму что и для первоначальной стоимости, но на дату произведения доработок. В случае если набор и/или уровни критериев для произведенных

доработок отличны от основного, то доработка рассматривается как дополнительный элемент и подлежит самостоятельной оценке.

Выбор и обоснование способа расчета первоначальной стоимости лежит на эксперте- оценщике.

Таким образом, первоначальная стоимость культурной ценности представляется в виде ее золотого эквивалента - большого или не очень, в зависимости от вида культурной ценности, слитка золота.

Следует отметить, что для определения первоначальной стоимости рассматривается непосредственно сама культурная ценность как материальный предмет со своими качественными и количественными характеристиками.

Оценка труда делается с учетом следующего допущения - предполагается, что культурная ценность сделана неизвестным автором, обладающим умением и квалификацией достаточными для создания такой культурной ценности, и определяется стоимость труда именно этого неизвестного автора (вне зависимости от того, известен автор на самом деле на момент создания предмета или нет).

Таким образом, стоимость труда будет зависеть только от вида, качества, места и периода изготовления оцениваемой культурной ценности.

Данное допущение позволяет исключить двойное использование фактора известности автора, по сравнению с неизвестным, за счет первоначального завышения оценки его труда включаемой в первоначальную стоимость и последующего применения к ней повышающего критерия известности автора.

В результате такого подхода хорошее и качественное изделие, сделанное неизвестным мастером, будет иметь большую первоначальную стоимость, чем аналогичное изделие известного ныне мастера, сделанное им в начале своего творческого пути с худшим качеством. Из-за этого же первоначальная стоимость для предметов известного автора может быть значительно меньше стоимости их первичной продажи.

При оценке культурной ценности, первоначальная стоимость которой трудно определима в результате заведомо малого размера ее стоимости (например, для оценки письма с фронта), для нее в качестве первоначальной стоимости принимается размер самой мелкой денежной единицы находящейся в обращении на этой территории в этом историческом периоде.

3. Отношение стоимости труда к стоимости материалов

Одним из важных параметров, характеризующих культурную ценность, является отношение стоимости труда к стоимости материалов, включенных в первоначальную стоимость, рассчитываемое по формуле:

$$S = \frac{СТ}{СМ}$$

где,

СТ - стоимость труда;

СМ - стоимость материалов.

Данное отношение определяется для каждого элемента культурной ценности, подлежащей самостоятельной оценке, вне зависимости от способа определения первоначальной стоимости.

На отношение стоимости труда к стоимости материалов оказывает влияние:

- историческая эпоха;
- вид культурной ценности;
- место изготовления;
- используемые материалы;
- технология изготовления;
- квалификация и мастерство автора.

Часто при оценке культурной ценности точное определение стоимости труда и стоимости материалов представляет очень сложную и трудно решаемую задачу. В тоже время их соотношение, основываясь на перечисленные выше данных, определяется более легко.

Эксперт-оценщик, обосновывает установленное им соотношение.

При невозможности определить отношение стоимости труда к стоимости материалов, оно принимается равным единице.

В последующем, по мере расширения практики применения метода оценки будут формироваться и публиковаться таблицы первоначальных стоимостей и отношений стоимости труда к стоимости материалов для разных предметных групп и исторических периодов.

4. Сводный уменьшающий коэффициент

Сводный уменьшающий коэффициент является объединенным параметром всех используемых при оценке культурной ценности уменьшающих критериев, рассчитывается по формуле:

$$УК = Гср_{УК_M}^{f_M}$$

где,

УК - сводный уменьшающий коэффициент;

fM - значение степени в которую возводится геометрическое среднее (расчетный коэффициент, зависящий от количества уменьшающих критериев с неединичными значениями);

M - количество неединичных уменьшающих критериев, используемых при расчете геометрического среднего (максимальное количество 5);

Таблица коэффициентов f_M

M	1	2	3	4	5
f_M	1,000	1,713	2,373	2,999	3,60

Значения коэффициентов fM рассчитаны для следующих условий:

- значение сводного уменьшающего коэффициента с увеличением количества применяемых неединичных уменьшающих критериев не должно увеличиваться;
- максимальная степень увеличения среднего геометрического значений критериев равна 3,6 (значение определяется тем, что из

ОЦЕНЩИК Казахстана №4(14), 2021

пяти применяемых уменьшающих критериев есть один зависимый и один частично зависимый);

- если используется только один неединичный критерий, то его влияние на значение сводного уменьшающего коэффициента равно фактическому значению критерия;

- если количество неединичных критериев больше одного их влияние на значение сводного уменьшающего коэффициента снижается по мере увеличения числа используемых неединичных критериев;

- значения, приведенные в таблице, следует для получения объективных результатов использовать до третьего знака после запятой.

ГсрУКМ - геометрическое среднее уменьшающих критериев, значение которых отлично от единицы, рассчитывается по формуле:

$$Гср_{УК_M} = \sqrt[M]{\prod_{j=1}^{M} Y_j}$$

где,

Yj - значение j-го уменьшающего критерия;

j - счетчик неединичных уменьшающих критериев.

5. Сводный повышающий коэффициент

Сводный повышающий коэффициент является объединенным параметром всех используемых при оценке культурной ценности повышающих критериев, рассчитывается по формуле:

$$ПК = Гср_{ПК_N}^{{}^{l}N}$$

где,

ПК - сводный повышающий коэффициент;

lN- значение степени в которую возводится геометрическое среднее (расчетный коэффициент, зависящий от количества повышающих критериев с неединичными значениями);

N- количество неединичных повышающих критериев, используемых при расчете геометрического среднего (максимальное количество 16);

Таблица коэффициентов ^{l}N

N	^{l}N	*N*	^{l}N
1	1,0000	9	5,5604
2	1,8530	10	5,9326
3	2,5870	11	6,2893
4	3,2300	12	6,6309
5	3,7980	13	6,9615
6	4,3043	14	7,2826
7	4,7594	15	7,5952
8	5,1728	16	7,9000

Значения коэффициентов ^{l}N рассчитаны для следующих условий:

- значение сводного повышающего коэффициента с увеличением количества применяемых неединичных повышающих критериев не должно уменьшаться;

- максимальная степень увеличения среднего геометрического значений критериев равна 7.9 (определяет масштаб изменения стоимости);

- если используется только один неединичный критерий, то его влияние на значение сводного повышающего коэффициента равно фактическому значению критерия;

- если количество неединичных критериев больше одного их влияние на значение сводного повышающего коэффициента снижается по мере увеличения числа используемых неединичных критериев;

- значения, приведенные в таблице, следует для получения объективных результатов использовать до четвертого знака после запятой.

ГсрПКN - геометрическое среднее повышающих критериев, значе-

Если количество неединичных критериев БОЛЬШЕ ОДНОГО их ВЛИЯНИЕ на значение СВОДНОГО ПОВЫШАЮЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА СНИЖАЕТСЯ по мере увеличения числа используемых неединичных критериев

ние которых отлично от единицы, рассчитывается по формуле:

$$Гср_{ПК_N} = \sqrt[N]{\prod_{i=1}^{N} X_i}$$

где,

Xi - значение i-го повышающего критерия;

i - счетчик неединичных повышающих критериев.

6. Критерии метода

6.1. Общая информация о построении критериев

Всего в методе Жарова® используется 21 критерий. По своей сущности они делятся на две группы:

- уменьшающие критерии, применяемые к первоначальной стоимости - 5;

- повышающие критерии, применяемые к стоимости труда - 16.

Ниже приведены общие правила, используемые при формировании критериев, позволяющие более легко в последующем воспринимать материал, и объяснены причины определившие их введение.

1. Уровни критерия, должны быть описаны «мягкими» условиями, характеризующими качественные изменения критерия, например, при определении степени целостности оцениваемого предмета можно было бы использовать следующее описание уровней:

- Предмет не поврежденный;

- Имеются незначительные повреждения;

- Имеются средние повреждения;

- Имеются обширные повреждения;

- Имеются сильные повреждения;

- Имеются очень сильные повреждения;

Повреждения переводят оцениваемый предмет в разряд неинтересных к приобретению.

При таком описании нет жесткого (численного) установления границы уровня, что повышает роль квалифицированного мнения эксперта-оценщика, обосновывающего отнесение к тому или иному уровню, и уменьшает ошибки в их определении.

При этом, чем больше количество уровней, тем более точно данный критерий описывает выбранный признак культурной ценности.

Например: У нас есть диапазон изменения значений критерия от 1 до 11. Если мы равномерно разобьем его на некоторое количество интервалов (уровней), и в качестве значений уровней примем середину полученных интервалов, то точность описания признака при разбиении на два уровня будет ± 2.5, на три ± 1.67, на четыре ± 1.25 и т.д.

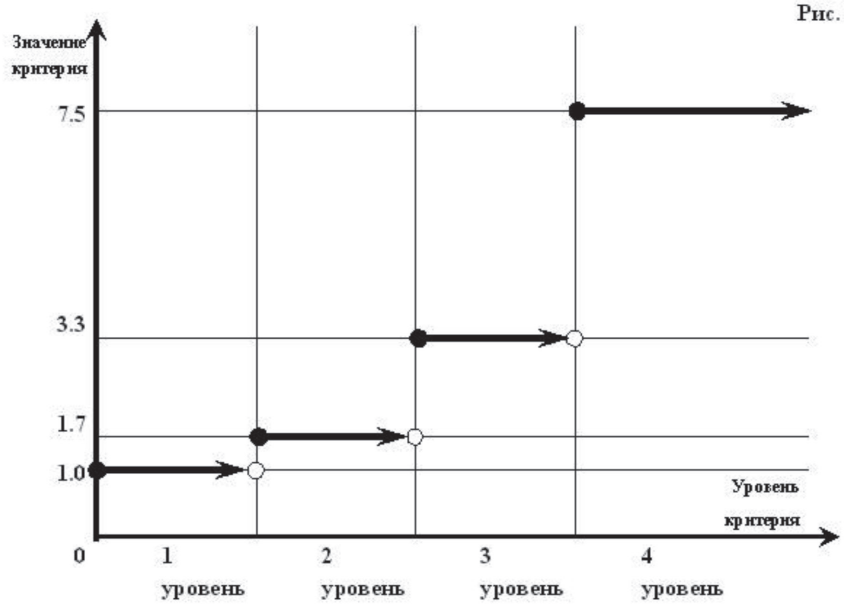
Но при этом появляется другая проблема. При разбиении на множество уровней, возникает трудность в формировании качественных отличий между двумя соседними уровнями, на которые должен ориентироваться эксперт-оценщик при отнесении оцениваемой культурной ценности к какому-либо из уровней критерия. В выше приведенном примере нам нужно дать четкое определение, чем отличается «незначительные повреждения» от «средних повреждений». Отсутствие четких описаний уровней критерия, может привести к совершению экспертом-оценщиком ошибки путем неправильного выбора уровня. Погрешность такой ошибки больше погрешности разбиения для приведенного ранее примера в 3 раза, и составит 7.5, 5.0, и 3.75 соответственно.

С целью установления оптимального соотношения между снижением числа ошибок в результате отнесения к неверному уровню и повышением точности значения самого уровня в методе для каждого критерия устанавливается четыре уровня. Увеличение числа уровней разбиения повышает риск неправильного определения уровня, понижение снижает точность метода и усложняет статистическую обработку данных.

2. Значение первого уровня любого критерия всегда равно единице. Если критерий не используется или не описан в отчете эксперта-оценщика, то считается, что он используется, но по умолчанию принимает значение первого уровня, т.е. единицы.

3. Критерии используются двух типов: повышающие и понижающие. Каждый из критериев имеет четыре диапазона действия.

Рис. 1



№4(4), 2021 Казахстан

4. Для повышающего критерия значение уровня действует после наступления события, позволяющего отнести культурную ценность к выбранному уровню, и действует до наступления события, позволяющего отнести культурную ценность к следующему по старшинству уровню. Следовательно, до наступления события, позволяющего отнести культурные ценности ко второму уровню, действует значение первого уровня, т.е. 1. После наступления события, позволяющего отнести культурные ценности к четвертому уровню, действует значение четвертого уровня.

Заполненная точка, соответствующая выбранному уровню, определяет численное значение критерия для данного уровня.

5. Для понижающего критерия значение уровня действует с момента окончания события, позволяющего отнести культурную ценность к предыдущему уровню, и действует до окончания события, позволяющего отнести культурную ценность к выбранному уровню. Следовательно, значение 1 заканчивает свое действие сразу после окончания события, позволяющего отнести культурную ценность к первому уровню. После окончания действия события, позволяющего отнести культурную ценность к четвертому уровню, значение критерия принимается равным нулю. В случае если при описании культурной ценности критерий превышает четвертый уровень, значение ноль не используется, а принимается, что к такой культурной ценности данный метод не применим и ее оценка не производится.

Для каждого критерия значение более старшего уровня получается путем умножения значения предыдущего уровня на числовой коэффициент, который будем называть шагом критерия при переходе от младшего уровня к старшему. Размер шага индивидуален для каждого критерия и для каждого перехода

6. Для каждого критерия значение более старшего уровня получается путем умножения значения предыдущего уровня на числовой коэффициент, который будем называть шагом критерия при переходе от младшего уровня к старшему. Размер шага индивидуален для каждого критерия и для каждого перехода.

Величина шага всегда больше нуля. Для повышающих критериев шаг больше единицы, для понижающих критериев шаг меньше единицы.

Таким образом, значение второго уровня определяется путем умножения 1 (значение первого уровня) на шаг между первым и вторым уровнем данного критерия.

Значение третьего уровня определяется путем умножения значение второго уровня на шаг между вторым и третьим уровнем данного критерия.

Значение четвертого уровня определяется путем умножения значение третьего уровня на шаг между третьим и четвертым уровнем данного критерия.

В общем виде численное значение jго уровня nго критерия будет определяться по формуле:

$$X_n^j = \prod_{i=2}^{j} \Delta X_n^{(i-1)i}$$

где,

n - номер критерия (изменяется от 1 до 21);

j - номер уровня критерия изменяется от 2 до 4 (значение первого уровня равно 1 по умолчанию);

X_n^j - значение *jго* уровня nго критерия;

$\Delta X_n^{(i-1)i}$ - шаг при переходе от значения (i-1)го уровня к значению iго уровня для nго критерия.

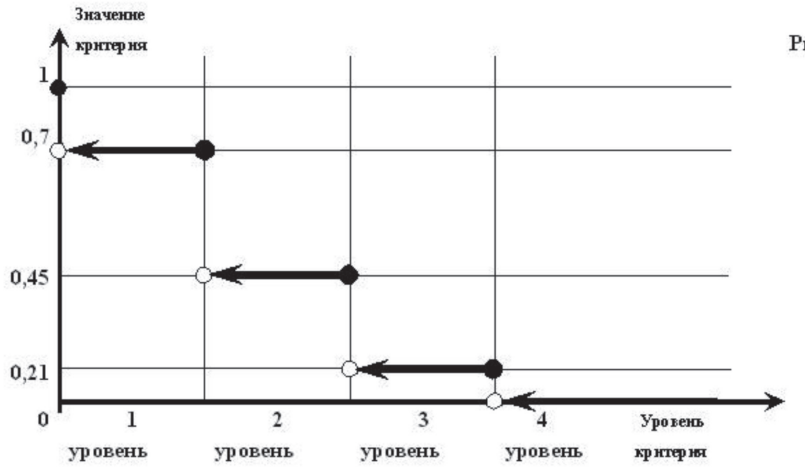


Рис. 2

7. Шаг критерия показывает во сколько раз инвестор готов заплатить за культурную ценность больше (меньше), если значение уровня критерия увеличится на 1. Чем больше размер шага, тем более ценно для инвестора увеличение уровня выбранного критерия. Шаг критерия определяется для случая, когда значения всех остальных критериев равны 1 и не оказывают влияния на мнение инвестора (исключение составляет критерий качества реставрации, для которого шаг критерия определяется исходя из предположения, что реставрации подверглась половина оцениваемого объекта, с последующей корректировкой на сделанное предположение).

8. Для двух критериев, в которых шаг при переходе с одинаковых уровней разный, справедливо утверждение, что критерий с большим шагом для инвестора более ценен.

9. Для более эффективной реализации принципа, отраженного в п. 1 п.п. 4, минимальное значение шага для повышающих критериев при переходе с первого на второй уровень установлено в размере 1.7.

10. Все приведенные в критериях значения получены экспертным путем обработки и усреднения ответов на вопросы следующего содержания :«Во сколько раз Вы готовы заплатить больше (меньше) за культурную ценность если уровень критерия № увеличиться со второго уровня до третьего (с третьего до четвертого)?».

11. Для более полного описания факторов, влияющих на увеличение стоимости культурной ценности, в методе предлагается использовать 16 повышающих критериев. За счет того, что вероятность одновременного присутствия всех описанных характеристик в одной культурной ценности мала, среднее количество одновременно используемых критериев при оценки культурной ценности будет варьироваться в диапазоне от 8 до 11.

12. Для повышения экономического эффекта от применения метода значения критериев в последующем могут быть скорректированы.

6.2. Сводная таблица применяемых критериев

№/№	Тип	Название критерия	№ уровня	Название уровня	Шаг критерия	Значение уровня
1	УК	Критерий ограничения перемещения КЦ	1	Перемещение культурной ценности возможно и не ограничено	-	1
			2	Перемещение культурной ценности возможно, но имеет законодательные ограничения или связано с существенными трудностями	0,7	0,7
			3	Перемещение невозможно, но существует возможность широкого публичного просмотра и изучения	0,64	0,45
			4	Перемещение невозможно и доступ к культурной ценности ограничен	0,47	0,21
2	УК	Критерий утраты целостности	1	Повреждения отсутствуют	-	1
			2	Имеются незначительные повреждения	0,7	0,7
			3	Повреждена меньшая часть культурной ценности	0,64	0,45
			4	Повреждена большая часть культурной ценности, но наличие этих повреждений позволяет, тем не менее, рассматривать объект оценки как материальную ценность	0,47	0,21
3	УК	К	1	Функциональные свойства с момента создания не изменялись или критерий не применим.	-	1
			2	Функциональные свойства утрачены полностью или частично, но это утрата не оказала существенного влияния на восприятие культурной ценности	0,7	0,7
			3	Функциональные свойства утрачены, и эта утрата существенна для восприятия культурной ценности	0,64	0,45

			4	Функциональные свойства утрачены, эта утрата является определяющей для восприятия культурной ценности, но утрата этих свойств позволяет, тем не менее, рассматривать объект оценки как материальную ценность	0,47	0,21
4	УК	Критерий объемов реставрации	1	Реставрация не производилась	-	1
			2	Реставрации подверглась незначительная часть культурной ценности	0,75	0,75
			3	Реставрации подверглась меньшая часть культурной ценности	0,64	0,48
			4	Реставрации подверглась большая часть культурной ценности	0,47	0,23
5	УК	Критерий качества реставрации	1	Реставрация не производилась или была произведена с высоким профессионализмом	-	1
			2	Реставрация произведена с хорошим качеством	0,7	0,7
			3	Реставрация произведена на любительском уровне	0,64	0,45
			4	Произведенная реставрация сделана некачественно	0,47	0,21
6	ПК	Критерий наличия подписей, надписей, знаков и отметок авторов, владельцев, пользователей и иных лиц	1	Отметки/надписи отсутствует	-	1
			2	Присутствуют не идентифицированные надписи/отметки	1,7	1,7
			3	Присутствуют идентифицированные надписи/отметки одной группы	1,71	2,9
			4	Присутствуют идентифицированные надписи/отметки двух и более групп	1,72	5
7	ПК	Критерий возраста культурной ценности	1	МОЛОДОСТЬ: Возраст менее 25% предельного возраста	-	1
			2	ЗРЕЛОСТЬ: Возраст от 25%до 50% предельного возраста	1,7	1,7
			3	СТАРОСТЬ: Возраст от 50%до 75% предельного возраста	1,95	3,3
			4	ДРЕВНОСТЬ: Возраст свыше 75% предельного возраста	2,27	7,5
8	ПК	Наличие истории происхождения и владения	1	Информация по культурной ценности отсутствует или неполная информация по культурной ценности с возрастом менее двух «темных» периода	-	1
			2	Отражена меньшая часть истории культурной ценности с возрастом в два и более «темных» периода или полная информация по культурной ценности с возрастом менее двух «темных» периода	1,7	1,7
			3	Отражена большая часть истории культурной ценности с возрастом в три и более «темных» периода или полная информация по культурной ценности с возрастом в два «темных» периода	1,95	3,3
			4	Полная информация по культурной ценности с возрастом в три и более «темных» периода	2,27	7,5

9	ПК	Критерий наличия событий, влияющих на повышение спроса относительно предложения	1	Событий, влияющих на повышение спроса относительно предложения для оцениваемой культурной ценности, не происходило	-	1
			2	Происходившие события повлияли на незначительное повышение спроса относительно предложения для оцениваемой культурной ценности	1,7	1,7
			3	Происходившие события повлияли на существенное повышение спроса относительно предложения для оцениваемой культурной ценности	1,95	3,3
			4	Происходившие события повлияли на многократное повышение спроса относительно предложения для оцениваемой культурной ценности	2,27	7,5
10	ПК	Критерий художественной ценности	1	Художественная ценность отсутствует или утеряна вследствие дефектов или критерий неприменим	-	1
			2	Высокая, признана на местном (региональном) уровне	1,7	1,7
			3	Высокая, признана на национальном (государственном) уровне	1,95	3,3
			4	Исключительно высокая, признана на мировом уровне	2,27	7,5
11	ПК	Критерий научной ценности	1	Научная ценность отсутствует или критерий неприменим	-	1
			2	Научная ценность местного (регионального) уровня	1,7	1,7
			3	Научная ценность национального (государственного) уровня	1,95	3,3
			4	Научная ценность мирового уровня	2,27	7,5
12	ПК	Критерий, возможности воспроизводства	1	Создание полного аналога возможно в массовом количестве.	-	1
			2	Создание аналога возможно в небольших количествах	1,7	1,7
			3	Создание аналога возможно, только в единичных экземплярах	1,95	3,3
			4	Создание аналога невозможно	2,27	7,5
13	ПК	Критерий известности и популярности автора	1	Автор неизвестен или информация о его известности отсутствует	-	1
			2	Автор известен и популярен на местном (региональном) уровне	1,7	1,7
			3	Автор известен и популярен на национальном (государственном) уровне	1,95	3,3
			4	Автор известен и популярен на мировом уровне	2,27	7,5
14	ПК	Критерий совместной работы	1	В создании культурной ценности (элемента культурной ценности, оцениваемой самостоятельно) принимал участие один автор (мастер) или другие соавторы (помощники) менее известны	-	1
			2	В создании культурной ценности (элемента культурной ценности, оцениваемой самостоятельно) принимали участие два автора (мастера) одного уровня известности	1,7	1,7

			3	В создании культурной ценности (элемента культурной ценности, оцениваемой самостоятельно) принимал участие небольшой коллектив авторов (мастеров) одного уровня известности	1,71	2,9
			4	В создании культурной ценности (элемента культурной ценности, оцениваемой самостоятельно) принимал участие большой коллектив авторов (мастеров) одного уровня известности	1,72	5
15	ПК	Критерий причастности по способу создания культурной ценности	1	Производство, школа неизвестна, или автор культурной ценности является основателем собственной школы	-	1
			2	Принадлежит к производству, школе местного (регионального) уровня	1,7	1,7
			3	Принадлежит к производству, школе национального (государственного) уровня	1,76	3
			4	Принадлежит к производству, школе мирового уровня	2	6
16	ПК	Критерий причастности к социально- культурным, религиозным и иным традициям народов	1	Причастности не имеет или информации нет	-	1
			2	Имеет отношение к местным (региональным) традициям	1,7	1,7
			3	Имеет отношение к национальным (государственным) традициям	1,95	3,3
			4	Имеет отношение к мировым традициям	2,27	7,5
17	ПК	Критерий причастности к историческим событиям	1	Причастности не имеет или информации нет	-	1
			2	Имеет отношение к событиям местного (регионального) уровня	1,7	1,7
			3	Имеет отношение к событиям национального (государственного) уровня	1,95	3,3
			4	Имеет отношение к событиям мирового уровня	2,27	7,5
18	ПК	Критерий причастности к историческим, выдающимся личностям	1	Информация о причастности к историческим, выдающимся личностям отсутствует	-	1
			2	Имеет отношение к личностям местного (регионального) значения	1,7	1,7
			3	Имеет отношение к личностям национального (государственного) значения	1,95	3,3
			4	Имеет отношение к личностям мирового значения	2,27	7,5
19	ПК	Критерий отношения к общественно признанным предметам более высокого уровня	1	Информация о причастности к какому-либо общественно признанному предмету отсутствует или предметы одного уровня	-	1
			2	Культурная ценность имеет отношение к общественно признанному предмету, уровень признания которого на один уровень больше уровня оцениваемой культурной ценности	1,7	1,7
			3	Культурная ценность имеет отношение к общественно признанному предмету, уровень признания которого на два уровня больше уровня оцениваемой культурной ценности	1,76	3

			4	Культурная ценность имеет отношение к общественно признанному предмету, уровень признания которого на три уровня больше уровня оцениваемой культурной ценности	2	6
20	ПК	Критерий влияния на коллекцию, комплект, тематический ряд	1	Критерий не применим или входя в состав полной коллекции (комплекта, т.р.) культурная ценность не оказывает на ее качество никакого влияния или оказывает незначительное влияние, но коллекция (комплект, т.р.) не полные	-	1
			2	Входит в состав полной коллекции (комплекта, т.р.) и оказывает на ее качество незначительное влияние или оказывает существенное влияние, но коллекция (комплект, т.р.) не полные	1,7	1,7
			3	Входит в состав полной коллекции (комплекта, т.р.) и оказывает на ее качество существенное влияние или оказывает решающее влияние, но коллекция (комплект, т.р.) не полные	1,71	2,9
			4	Входит в состав полной коллекции (комплекта, т.р.) и оказывает на ее качество решающую, определяющую роль	1,72	5
21	ПК	Критерий ознакомления	1	Ознакомление с культурной ценностью не происходило	-	1
			2	Ознакомление с культурной ценностью произошло на местном (региональном) уровне (интернет/музеи и интернет)	1,7 / 2,4	1,7 / 2,4
			3	Ознакомление с культурной ценностью произошло на национального (государственного) уровне (интернет/музеи и интернет)	1,95 / 2,46	3,3 / 5,9
			4	Ознакомление с культурной ценностью произошло на мировом уровне (интернет/музеи и интернет)	2,27 / 2,54	7,5 / 15

7. Итоговая стоимость культурной ценности

Для расчета итоговой стоимости стоимость культурной ценности, выраженная в единицах базового актива, переводится на дату оценки в национальную валюту по курсу установленному национальным Банком страны.

Расчет итоговой стоимости осуществляется по формуле:

$$ИС = СЕБА \ КЕБА$$

где,

ИС - итоговая стоимость культурной ценности;

СЕБА - стоимость культурной ценности, выраженная в единицах базового актива;

КЕБА - курс пересчета единицы базового актива в национальную валюту.

Для избежания резкого изменения стоимости культурной ценности от существующих котировок золота, в качестве курса пересчета принимается его усредненное значение за 6 месяцев предшествующих дате оценки.

Полученный результат округляется до первых 4 значащих цифр (соответствует точности в 0,1%).

При таком подходе в случае изменения стоимости золота в национальной валюте владелец, при известной стоимости культурной ценности в единицах базового актива, может самостоятельно определить стоимость своего предмета даже без участия эксперта-оценщика.

Методология оценки стоимости произведений искусства

Оценка как таковая не есть прерогатива специалистов-оценщиков, которые занимаются оценкой стоимости объекта в денежном выражении. Те или иные оценки делает каждый человек в каждый день своей жизни. В достаточно строгом определении на бытовом уровне оценкой можно назвать все то, что нельзя измерить - все то, что определяется, но не поддается измерениям. В противном случае оценка была бы бессмысленна, и параметры жизни определялись бы точными процедурами и специалистами (землемерами, бухгалтерами, разметчиками, техническими работниками, лицами, принимающими решения и др.). Отсюда ясно, что оценка есть явления и процесс, присущие жизни как таковой, с ее филосовской тайной и физической сложностью. Методология оценки произведений искусства была выработана А.Е. Рождественским в процессе проведения работ по оценке стоимости Собраний музейных фондов и отдельных произведений классической и современной живописи и предметов искусства.

Общие сведения о методике экспертных оценок

Методика экспертных оценок для установления или определения того или иного факта, состояния, качества разработана и применяется как рабочий инструмент в службах, учреждениях, компаниях. В наиболее полной форме подобная методика описана в публикациях Академика Н.Н. Моисеева.

Приведем основное положение:

Человек в состоянии понять ситуацию только с небольшим числом обстоятельств (связей, параметров). Поэтому если предметом экспертизы является сложная проблема , она должна быть расчленена на простые вопросы. Успех реализации экспертной процедуры зависит от того, как мы расчленим проблему. Нельзя задавать сложных вопросов.

Концептуальные положения

1. Оценка стоимости предметов искусства в общем случае относится к предельным случаям оценки стоимости объектов, когда затраты на создание объекта равны нулю (малы)

2. При оценке стоимости предметов искусства принципиально с необходимостью применяются экспертные оценки (профессиональные мнения).

3. При оценке стоимости предмета искусства перед Оценщиком встает задача определения параметров. от которых зависит стоимость объекта, и далее задача постановки соответствующих вопросов для эксперта (экспертов).

4. Методика (инструкция) постановки вопросов для экспертов не входит в состав настоящей оригинальной разработки оценки произведении искусства и применяется как известный результат. Специализированная методика постановки вопросов экспертам для оценки качества предмета искусства также является оригинальным результатом и частью методики оценки стоимости произведения искусства

Проблемы оценки произведений искусства

Основной проблемой в оценке произведений искусства является вопрос оценки качества и качества оценки. Эта проблема относится к очень широкому кругу вопросов безотносительно понятия стоимость, и как таковая не решается в настоящей методике. Косвенно эта проблема присутствует в оценке стоимости произведений искусства.

В оценке стоимости предметов искусства одна из ключевых проблем есть определение параметров, от которых зависит стоимость объекта и расчленение проблемы на ряд простых соответствующих вопросов к экспертам. При составлении перечня параметров, от которых зависит стоимость объекта следует придерживаться принципа «бритвы Оккама» - необходимо обходиться минимально возможным числом параметров.

То, что называют «Бритвой Оккама», не было сформулировано Оккамом, он сформулировал принцип, известный ещё со времён Аристотеля и в логике носящий название «принцип достаточного основания».

Отсюда следует принцип независимости выбранных параметров для определения стоимости объекта в математическом смысле. Частным случаем, удовлетворяющим подобным требованиям, является математическая конструкция, в которой стоимость объекта обращается в нуль при обращении в нуль одного из определяющих параметров. Этому условию удовлетворяет конструкция типа произведения параметров.

Психологи и физиологи установили предельное количество различных параметров, которые человек в состоянии быстро понять и установить среди них внутреннюю связь или отсутствие таковой. Гении в состоянии понять до 7 параметров.

Конструкция расчетной стоимости объекта (произведения искусства).

Конструкция оценки на основе сравнительных параметров в отношении стоимости относится к так называемому сравнительному подходу к оценке стоимости объектов.

Описанный ниже метод оценки не является единственным, строго вытекающим из общих положений, сформулированных выше. Данный метод оценки является возможным, но не необходимым.

Сущность сравнительного подхода заключена в том, что рыночная стоимость объекта Соопределяется на основе стоимости объекта аналога – Са путем коррекции, которая заключается в умножении на те или иные коэффициенты, которые могут быть больше или меньше единицы. Коррекция путем умножения вытекает из требования, чтобы коэффициенты (параметры сравнения) были независимы между собой. Общий вид формулы определения стоимости цельного и неделимого объекта на основе известной стоимости объекта аналога представлен в равенстве вида (*).

Все параметры, по которым проводятся корректировки, предполагаются независимыми. ЕСЛИ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МАЛО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АНАЛОГА, то стоимость объекта МОЖЕТ БЫТЬ НАЙДЕНА ПО ТЕОРИИ ВОЗМУЩЕНИЙ

Все параметры, по которым проводятся корректировки, предполагаются независимыми. Если стоимость объекта оценки мало отличается от стоимости объекта аналога (критерии малости приводятся ниже), то стоимость объекта может быть найдена по теории возмущений.

В рамках этого положения корректировки стоимости объекта аналога могут быть учтены в виде прямого произведения поправочных коэффициентов вида - (1+α), где -α - количественная поправка виде параметра сравнения в процентах, деленная на 100.

Итоговый поправочный коэффициент при этих условиях получается как произведение всех поправочных параметров, а расчетная формула для стоимости объекта имеет вид:

$$Co = Ca * \prod_{n}^{n}(1+\alpha) \qquad (*)$$

Здесь Со – стоимость оцениваемого объекта, Са – стоимость объекта аналога, n-количество объектов-аналогов, П – произведение, α - числовое значение каждого параметра (+ / -). Если параметр дан в виде α = А /100, то А –значение параметра в процентах.

Предположим, что для предмета оценки мы подобрали для сравнения несколько близких объектов. На этом этапе работы мы должны выделить (обосновать) параметры, по которым предметы искусства можно сравнивать со всех точек зрения. Далее проводим аналитическое сравнение, в котором цены объектов аналогов корректируются по параметрам оцениваемого предмета. Предварительный анализ показал, что объектов сравнения с достоверными ценами достаточно мало, а расширение множества объектов сравнения приводит к тому, что среди них преобладают объекты со свойствами , далекими от оцениваемого предмета, что ведет к потере точности результата.

Предложенный метод позволяет оценивать не только отдельные произведения искусства, но и их коллекцию (Собрание), при этом стоимость Собрания (музея) может превышать стоимость отдельных предметов!

Идея метода оценки Собрания (Музея) в целом состоит в том, чтобы превратить коллекцию из различных предметов в один условный предмет - т.е создать конструкцию, в которой связаны все предметы в коллекции. Этой конструкцией является совокупность отличительных признаков оцениваемой коллекции с диапазонами их количественных изменений. Фактически речь идет о численном определении значении параметров, по которым оценивается коллекция. Т.е здесь задача заключается в том, чтобы на основе объектов аналогов определить диапазоны изменения величин (1+α) в формуле (*) в целом для собрания (коллекции), а затем внутри определенных диапазонов найти количественные значения этих параметров уже с помощью экспертов – искусствоведов.

Оценщик №4(4), 2021 Казахстан

Первоначальная СТОИМОСТЬ ХАРАКТЕРИЗУЕТ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ (каждый ее элемент, подлежащий самостоятельной оценке) НА ДАТУ ЕЕ СОЗДАНИЯ, следовательно, золотой эквивалент рассчитывается на эту же дату. Расчет первоначальной стоимости, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИСТОРИЧЕСКОГО ПЕРИОДА И ИМЕЮЩИХСЯ В НАЛИЧИИ ДАННЫХ может проводиться тремя способами

Полученные диапазоны изменений параметров на основе сравнения с картинами-аналогами, имеющими известную стоимость, создает «жесткую» конструкцию, которая затем применяется к оценке каждому предмету Собрания.

Параметры произведений искусства, определяющие стоимость.

Основной принцип в определении достаточных параметров для оценки стоимости произведения искусства – разделение проблемы на две более простых в виде разбиения и параметров на две группы – физических параметров объекта, которые можно измерить или оценить Оценщику, и группу качественных параметров, которые определяются экспертно.

Определение подлинности объекта является отдельной классической экспертной задачей, которая не входит в задачу методики. Но как и в настоящей методике, задача определения подлинности далеко не сводится к набору современных физических (химических и иных) материаловедческих методов и относится к задачам информационной физики.

К числу физических параметров объекта относятся его размеры, материал изготовления, степень износа (сохранность),комплектность. Важно отметить, на стоимость влияют не сами физические линейные размеры предмета, а некоторый фактор-размер, который психологи искусства определяют как размер оптимального восприятия предмета человеком.

Практика применения аналитической конструкции сравнения по формуле (*) для оценки музейных собраний и отдельных произведений показала, что многочисленные художественные и качественные параметры произведения искусства с точки зрения его стоимости можно свести к четырем или пяти параметрам.

К числу качественных параметров относится «имя творца-художника», параметр впечатления («импрешн»), параметр рынка (рыночной раскрутки или же рыночной востребованности в данный момент), параметр качества исполнения произведения (техника, композиция). Параметр рынка включает в себя представления о будущей стоимости предмета (произведения). О возможности его продажи в будущем. Таким образом этот параметр неявно несет в себе информацию о доходах, и является элементом доходного подхода к оценке.

Каждому из этих параметров экспертами по вопросам, подготовленным оценщиком, присваивается соответствующее число в пределах диапазона (масштаба) изменения того или иного параметра. Масштабирование параметров (диапазоны) производится на множестве аналогов с известными свойствами.

Практическое применение методологии в практике оценке стоимости произведений искусства

Наиболее разработанной областью оценки стоимости объектов сегодня является оценка недвижимости. В сравнительном подходе к оценке недвижимости инструмент сравнения предварительно настраивается на множестве объектов аналогов с известными стоимостями. В этом процессе настройки масштабируются параметры сравнения (определяются значения и масштабы изменения параметров сравнения), которые затем используются при определении стоимости объекта в сравнении с аналогами, имеющими известную стоимость). Точно так же в данной методике параметры, входящие в формулу (*), предварительно масштабируются (определяются средние значения и масштабы) и настраиваются на основе множества аналогов с известной стоимостью, а затем применяются для оценки данного произведения искусства.

Этот метод определения стоимости на основе набора параметров, определяющих стоимость и масштабированных на множестве аналогов, применяется не только для оценки картин (живописи), но и для оценке любых произведений искусства.

Экспертиза архитектурно-лепного декора

Архитектурно-лепной декор, наряду с произведениями монументальной живописи и прикладного искусства, является важнейшим элементом декоративного оформления различных архитектурных сооружений. Утрата какого-либо элемента декора или его фрагмента, причиненное различными действиями реставраторов или пользователей может нанести объекту непоправимый вред.

Экспертиза Архитектурно-лепного декора – сложный технологический процесс, включающий в себя различные виды работ.

Экспертиза архитектурно-лепного декора осуществляется в целях:

а) реставрационных работ, проводимых для обеспечения длительной физической сохранности архитектурно-лепного декора с возвращением его к определенной мере облика, утраченного или искаженного за время существования;

б) консервационных работ, имеющих целью обеспечение длительной физической сохранности архитектурно-лепного декора и продление его существования без изменения его исторически сложившегося современного облика;

в) ремонтные работы, имеющие целью поддержание сохранного состояния архитектурно-лепного декора без изменения его подлинных элементов и конструкций;

г) восстановительных работ — полное восстановление архитектурно-лепного декора , имевшего соответствующее значение для национальной культуры или для исторически сложившейся градостроительной среды, разрушенного (частично утраченного) в результате преднамеренных действий или естественных условий эксплуатации или стихийных бедствий;

д) принятия управленческого решения о возможной разборке (демонтаже) зданий и/или сооружений, стен, перекрытий, лестничных маршей и иных конструктивных и связанных с ними элементов или их частей и целесообразности (возможности) физической сохранности архитектурно-лепного декора с возвращением его в определенной мере облик, утраченный или искаженный за время существования.

При проведении работ по экспертизе архитектурно-лепного декора используются ограничивающие возможности применения новых методов экспертизы.

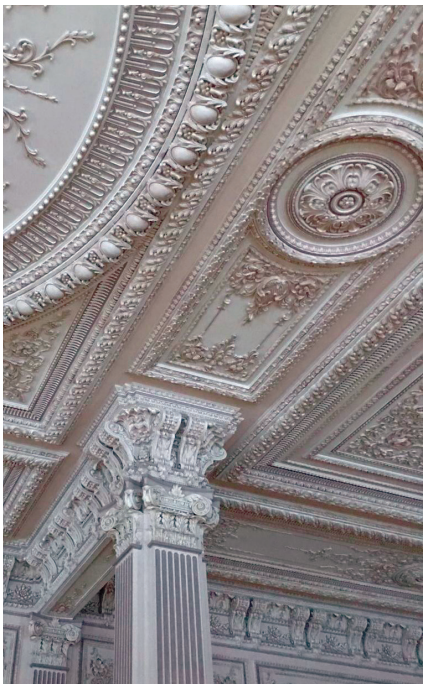
В частности, принимаются во внимание и учитываются следующие факторы:

а) необходимость соблюдения особой осторожности при производстве всякого рода работ для обеспечения сохранности первоначальных форм и частей архитектурно-лепного декора;

б) необходимость осуществления экспертизы отдельными малыми участками с крайне ограниченным фронтом экспертных работ с весьма незначительной повторяемостью операций;

в) неизбежность периодических перерывов в работе, связанных с дополнительными исследованиями архитектурно-лепного декора и его фотофиксацией, а также просмотром выполняемых работ научным руководителем объекта;

г) крайне ограниченные возможности применения современных методов организации экспертных работ: механизации, стандартизации, индустриализации и применения современных материалов при одновременной необходимости



специальных заготовок материалов и изготовление изделий, применяющихся при экспертизе архитектурно-лепного декора (маломерный и большемерный кирпич, различные породы камня и дерева, растворы, металлические изделия, керамические детали и пр.) ;

д) особая тщательность выполнения всех видов экспертных работ, обеспечивающих их высокое качество и будущую целесообразность (возможность) точнейшего воссоздания утраченных частей и элементов архитектурно-лепного декора, и гарантирующее полное сохранение его подлинного художественно-исторического облика.

Комплекс экспертных работ по архитектурно-лепному декору включает в себя следующие основные виды экспертных работ:

Выявление рельефа и рисунка оригинала архитектурно-лепного декора. Удаление с поверхности архитектурно-лепного декора различных загрязнений (пыль, копоть, паутина), очистка от всех клеевых, эмульсионных и масляно-лаковых наслоений, выявившихся в результате проводимых ранее ремонтов или реставраций;

Изучение возможности или целесообразности сохранения архитектурно-лепного декора, находящегося к моменту осуществления экспертизы разбитым на отдельные фрагменты. Изучение возможности последующего склеивания имеющихся для максимального использования подлинных фрагментов при полном восстановлении архитектурно-лепного декора;

Изучение возможности или целесообразности воссоздания методом отливки недостающих фрагментов или целых деталей, после произведенного подбора и склеивания отдельных целых деталей после произведенного подбора фрагментов исследуемого архитектурно-лепного декора.

Обследование возможностей и целесообразности сохранения архитектурно-лепного декора:

Изучается возможность обработки поверхности архитектурно-лепного декора, догипсовка отдельных выбоин, сколов, трещин, щелей, а также в догипсовка в местах утрат;

Изучается возможность химического укрепление гипса, разрушенного в результате протечек, а также удаления с поверхности гипсов различных высолов и ржавых пятен.

При экспертизе определяется категория сложности и исполнения архитектурно-лепного декора:

1-я категория — профилированные, прямолинейные погонные поверхности (профили, тяги), а также гладкие поверхности, разделяющие лепной декор (шириной до 100 мм);

2-я категория —детали простого рисунка (гладкие листы, гладкие модульоны, капли, гладкие шишки, сухари), а также криволинейные профилированные поверхности (дорические капители, базы);

3-я категория —детали средней сложности рисунка (веревочка, жгут, горох, порезка орнаментованная, меандр, бусы, орнаментованные модульоны, кронштейны с рисунком небольшого насыщения, капитель ионическая, ионики);

4-я категория — детали сложного рисунка большого насыщения орнаментом (акантовый лист; коринфская капитель, сложно-орнаментованные розетки, архитектурно-лепной декор типа Барокко, Рококо, Рокайль, Ампир, Ренессанс).

Этапы экспертизы архитектурно-лепного декора:

Удаление различных загрязнений с поверхности лепного декора.

Удаление с поверхности лепного декора пыли, легкого налета копоти, паутины сухим способом — кистью.

Смачивание поверхности лепного декора теплой водой.

Размывка мыльной водой и кистями поздних закрасок (в случае необходимости расслабления связующего в воду добавляется реактив).

Промывка водой, губкой или мягкими кистями поверхностей лепного декора, освобожденного от поздних закрасок. Осмотр состояния поверхности архитектурно-лепных деталей.

Снятие загрязнений и красочных наслоений инструментом вручную.

Промывка поверхности лепного декора с добавлением реактивов.

Повторная обработка поверхности лепного декора после расчистки, выборки.

Размягчение масляно-лаковых покрытий путем установки компрессов с реактивами. Удаление размягченного слоя и лака или масла инструментом и вручную. Промывка и обработка поверхности после расчистки-выбора мелких пятен масла или лака, не ушедших вместе с основным слоем. Окончательная промывка водой. Размягчение масляно-лаковых покрытий феном с одновременной расчисткой инструментом. Определение места разрушения гипса. Подбор целых деталей и фрагментов деталей, сбитых ранее, несохранившихся или снятых как неправильно установленные при предыдущих реставрациях или ремонтах (криво, смещение вправо или влево). Изучение возможности склеивания фрагментов деталей, подобранных из сохранившихся, а также отлитых вновь.

Осмотр исследуемого архитектурно-лепного декора:

- изучение состояния деталей на предмет возможной реставрации архитектурно-лепного декора путем отливки недостающих фрагментов по вновь изготовленным моделям;

- изучение состояния поверхности архитектурно-лепного декора после расчисток на предмет возможной реставрации лепного декора с прорезкой рельефа, потерявшего четкость после расчисток от многочисленных покрасок клеевых и известковых;

- изучение розеток потолочных или кесонных, круглых, эллиптических, ромбических, многоугольных и круглых эмблем;

- изучение штукатурного слоя гладких измельченных поверхностей, разделяющих лепной декор;

- изучение возможности установки кляммеров, скоб, анкеров и закладных деталей для укрепления лепного декора, тяг и штукатурного слоя с оплеткой медной проволокой.

Цены на жилье — какие изменения на рынке недвижимости прогнозируют эксперты

После нового года цены на жилье в Алматы, Нур-Султане и некоторых других регионах Казахстана повысились. С чем это связано, как поведет себя в ближайшем будущем рынок недвижимости рассказали эксперты

Недвижимость – один из самых дорогих товаров. Когда речь заходит о трендах, ценах на квадратные метры, количестве сделок, очень важно делать выводы из ситуации, обращая внимание на динамику событий в недвижимости в достаточно длинном промежутке времени, считают эксперты.

Нина ЛУКЬЯНЕНКО, советник президента Объединенной ассоциации риелторов Казахстана:

Уже в конце декабря 2021 года было понятно, что количество сделок по итогам января 2022-го покажет очень большой откат, и я даже прогнозировала, что падение будет не менее 50% от общего количества января. Фактическое же падение составило почти 65%. Многие пытались интерпретировать это январскими событиями, но они повлияли на данную цифру совсем незначительно, людям в тот момент было не до сделок.

Почему произошел такой откат? По мнению эксперта, этому способствовал ряд факторов.

Во-первых, в течение всего 2021 года фиксировался увеличивающийся спрос на покупку недвижимости: пандемия сыграла свою роль – люди почувствовали острую нехватку квадратов для своего комфорта. Кто-то постарался продать квартиру и приобрести дом, чтобы иметь возможность выходить на улицу. Кому-то стало удобнее отказаться от арендного офиса и прикупить площадь побольше, чтобы организовать рабочее пространство, где не будут мешать члены семьи.

Во-вторых, пандемия затянулась еще на один год. За этот период сформировался отложенный спрос, который стал находить выход в сделках.

В-третьих, рост цены на недвижимость подстегнул к инвестиционным и даже к спекулятивным сделкам. Как известно, квадратные метры – это способ сохранения и приумножения активов.

В-четвертых, платежеспособность к покупке недвижимости была подпитана уникальной возможностью воспользоваться излишками пенсионных накоплений.

Все эти факторы сыграли большую роль. Вместо обычного среднего количества сделок их число в Казахстане ежемесячно было на 30-50% выше стандартного показателя. Когда к концу года ежемесячное количество пошло на убыль и достигло в ноябре 46 тыс., население страны вдруг ознакомилось с новостью о снижении порога достаточности с января 2022 года.

Большая часть людей, планировавших так или иначе покупку с привлечением пенсионных денег, поторопились реализовать свою мечту до конца года.

Кроме того, с момента выдачи сумм еще и сократились сроки осво-

Уже в конце декабря 2021 года было понятно, что количество сделок по итогам января 2022-го покажет очень большой откат, и Я ДАЖЕ ПРОГНОЗИРОВАЛА, ЧТО ПАДЕНИЕ БУДЕТ НЕ МЕНЕЕ 50% ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА ЯНВАРЯ. ФАКТИЧЕСКОЕ ЖЕ ПАДЕНИЕ СОСТАВИЛО ПОЧТИ 65%. Многие пытались интерпретировать это январскими событиями, но они повлияли на данную цифру совсем незначительно, людям в тот момент было не до сделок

ения этих денег – с 45 до 20 дней. Итог декабря – 95 тыс. сделок. Увеличение составило 205% по сравнению с ноябрем. Это абсолютный исторический максимум для Казахстана.

Откат января обоснован тем, что произошло перераспределение потенциальных сделок января, февраля и марта на декабрь прошлого года, считает Нина Лукьяненко. Январь 2022-го дал хорошее среднее количество: в Казахстане было заключено 33 365 сделок, что на 54% больше, чем в январе 2020 года.

Что касается цен на недвижимость, то рост, по словам Нины Лукьяненко, за прошлый год в среднем составил 17%. Но стоит отметить: рост цен на объекты носит общемировой характер, выражающийся в увеличении спроса на квадраты. Также он связан с ростом цен на строительные материалы и уровнем инфляции.

Говоря об этом, спикер заметила, что не следует снимать с повестки дня стабильность политической и экономической систем страны. Казахстанцы продолжают наблюдать за перестановками на политической арене, выходом в свет новых постановлений и подзаконных актов и испытывать чувство тревожности. И чем дольше будет продолжаться эта ситуация, тем сильнее она будет находить отражение в экономике и ценах на недвижимость в том числе.

Что касается дальнейших прогнозов, то, думаю, в ближайшие два месяца цена не изменится резко ни в ту, ни в другую сторону и будет держаться в рамках инфляционных процессов. На фоне снижения числа сделок с привлечением ЕНПФ возможен небольшой откат в цене ближе к маю.

Конечно, все эти прогнозы сбудутся при условии отсутствия резких потрясений в стране, в том числе в плане принятия решений в отношении недвижимости наподобие таких, как субсидирование застройщиков, предоставление займов гражданам на покупку по льготным условиям, списание долгов по непроблемным непогашенным задолженностям.

По мнению эксперта по недвижимости Аасима Огая, цены на жилье в Алматы и других крупных региональных центрах будут расти.

Аасим ОГАЙ, эксперт по недвижимости:

На росте стоимости недвижимости в Алматы сказываются, во-первых, ограничения, запреты на строительство, где-то оно приостановлено по требованию активистов. То есть квадратных метров не хватает, себестоимость возрастает. Во-вторых, не решены вопросы с логистикой с Китаем. В-третьих, до сих пор по миру ходит пандемия. Поэтому цены на строительные материалы растут и будут расти, соответственно, будет повышаться стоимость жилья. Спрос на него всегда был, есть и будет. Тем более, ипотечные программы не закрылись, все нормально работает.

По его мнению, недвижимости в Казахстане не хватает, а сейчас ее становится еще меньше, особенно в Алматы, так как начинают искусственно сдерживать строительство.

Это сказывается на экономическом развитии города. По данным Союза строительной отрасли Казахстана, из-за ограничений в сфере строительства недвижимости экономика Алматы уже сегодня недополучает почти один триллион. Это огромная сумма.

Что касается влияния январских событий на рынок недвижимости, то, на взгляд эксперта, это немного подтолкнуло население к активным действиям в плане приобретения недвижимости, ведь психологически недвижимость у людей связана со стабильностью, поэтому они хотят быстрее что-то приобрести, пока есть возможность, отметил он.

Эксперт по недвижимости *Марина ГРУШИНА* считает, что на рынок недвижимости сегодня больше влияют колебания доллара.

Когда доллар падает, люди выжидают, пока он подрастет и увеличится тенговая масса. Если это длится достаточно долго, а мы уже видим, что сегодня доллар начинает укрепляться, то тенге укрепляется, и люди начинают активно вкладываться в недвижимость.

Количество предложений не растет, резюмирует Грушина, а на вторичном рынке — квартиры стоимостью до 40 млн тенге — портфель практически не обновляется. Резкого увеличения активного спроса эксперт не отмечает, но сделки совершаются.

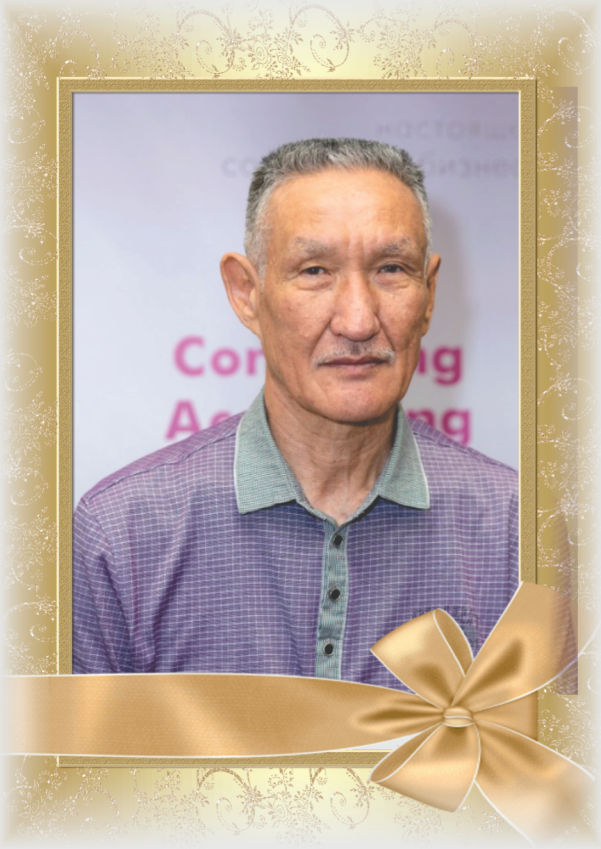
Недвижимости в Казахстане НЕ ХВАТАЕТ, а сейчас ее становится еще меньше, особенно в Алматы, ТАК КАК НАЧИНАЮТ ИСКУССТВЕННО СДЕРЖИВАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО

Что касается рынка частных домов, он сбалансирован и есть определенный пакет продавцов и пакет покупателей. Здесь нет никаких ярко выраженных изменений в связи с январскими событиями, заметила спикер.

То же самое касается рынка коммерческой недвижимости. Объем предложений есть, он постепенно увеличивается. Но увеличивается в связи не с январскими событиями, а с введением карантинных норм во время пандемии.

Структура бизнеса стала меняться, поэтому многие рантье, которые раньше сдавали квадратные метры в аренду, в период карантина лишились своих стабильных ключевых арендаторов, поэтому сейчас пересматривают условия по сдаче в аренду и клиентскую базу, прокомментировала эксперт.

По мнению Грушиной, ситуация на рынке недвижимости в текущем году зависит от спроса, а также возможности людей получать кредиты, если таковые потребуются, потому что приобретение недвижимости в 50% случаев происходит в ипотеку, если говорить об эконом- и бизнес-классах.



КОЖАХМЕТОВ
Керим Карибаевич
23 ноября 2021

Уважаемый Керим Карибаевич!

Поздравляем Вас с 70-летним юбилеем!
70 лет – это важная веха в судьбе, это 70 драгоценных монет в копилку жизни. Так пусть же эти прожитые годы оставят в вашей памяти только улыбку и гордость.
А каждый новый год будет счастливее предыдущего.
Хотим пожелать Вам на долгие годы сохранять бодрость духа, крепкое здоровье, стремление узнавать новое и шагать в ногу со временем.
Будьте счастливы и любимы своей семьей и друзьями.

С поздравлениями,
Содружество Оценщиков Казахстана

Ежемесячный финансовый журнал

Издается с 1997 года

Подписной индекс:

75692

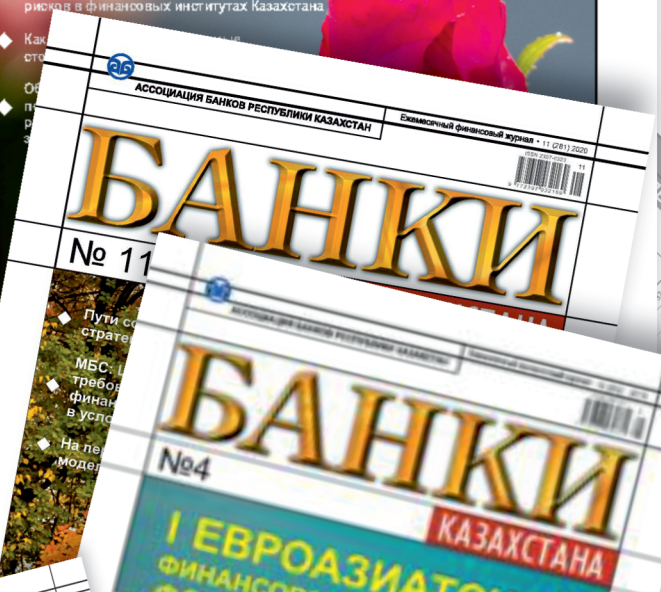
- Журнал дает самую полную и объективную панораму жизни банковского сообщества.

- Журнал информирует своих читателей по широкому спектру вопросов и проблем в области финансов и экономики.

- В журнале публикуются эксклюзивные интервью с первыми лицами банковского сообщества, с руководителями ведущих финансово-кредитных институтов. А также мнения и комментарии специалистов и экспертов финансово-экономического рынка.

- В нашем журнале Вы найдете материалы известных ученых о современных достижениях в области банковского дела.

- Надо экономить время – наш журнал за Вас отслеживает изменения в законодательстве, методы и новые технологии в профессии.



050000, г. Алматы, ул. Панфилова, 98,
БЦ «Old Square», блок А, кабинет №518

+7 (727) 970 71 97,
+7 (747) 120-19-04
https:abrk.kz
bankaz@bk.ru

Ассоциация банков РК (АБРК)