

продажи, внесения в уставный фонд и пр.);

- для принятия решения (так называемый консалтинг, на базе которого будет приниматься решение).

У первой задачи имеются определенные технические и экономические трудности, но она решается в меру квалификации Заказчика и Исполнителя.

Со второй задачей намного сложнее (она в стране практически не востребована). «Ну зачем платить «дурные деньги» за какие-то туманные рассуждения» – думает Заказчик. «Вот когда это будущее наступит, вот тогда и подсчитаем то ли прибыли, то ли убытки».

Небольшой частный пример. Приятель решил выстроить скромный коттедж в Карпатах – зимой для катания на лыжах, осенью – для походов по горам. Купил участок, завел на участок электричество, дал деньги на покупку леса. И тут (несколько запоздало) решил со мной посоветоваться. Мои аргументы сводились к следующему:

- сезонность использования (три месяца – максимум);
- круглогодичное содержание (охрана, уборка, плата за землю);
- неконтролируемость строительства,
- и главное: перед домом (и зимой!) течет ручей. Для подъезда нужно построить мостик.

Грунт такой, что придется для опор бурить сваи. Дом не окупится никогда! И тогда возникает дилемма – если ценность состоит в формировании места уединенного отдыха – тогда строй! Если целью строительства является экономическая выгода – тогда бросай затею немедленно. Сегодня затраты составили лишь 3,0 тыс., в будущем – 60,0 – 80,0 тыс.

Смирися с потерями – не стал строить, а продолжил периодические наезды в Карпаты, арендуя сдаваемые апартаменты.

Свежий пример из оценочной практики. С заказчиком возник спор относительно стоимости оценочных услуг. Представления заказчика и мои отличались в 4 раза. Спор решился в мою пользу вследствие такого монолога: «Вы втягиваетесь в проект, затраты по которому составляют около \$ 1,0 млн. Риски достаточно высоки – и всей экономики, и данной отрасли. И мы спорим о сумме, которая составляет доли процента от стоимости всего проекта. Вам еще раз следует подумать над тем, ввязываться или не ввязываться в данный проект, а не экономить на эксперте, который на данном этапе решил одну из ваших частных проблем!».

Проблемы. Сама по себе оценка достаточно проблемна, особенно в нашей стране. Например:

- Можно подискутировать, сколько стоит крупный неэксплуатируемый имущественный комплекс, расположенный в центральной части города?
- А сколько стоит брошенная (бывшая) база отдыха в Пуще-Водице?
- Какова стоимость крупного земельного участка, права на который законодательно не оформлены?
- Какова стоимость пакета акций убыточного предприятия?
- А? ... Список вопросов может быть продолжен, если не до бесконечности, то до значимого количества.

И их решение требует не только квалификации, но и философского восприятия проблемы мифов и реалий.

УДК 657.922

ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ПРОФЕССИИ ОЦЕНЩИКА

С. Ю. Овчаров, Председатель Совета директоров ООО «Спецоценка – Украина»

Ключевые слова: профессия «оценщик», стандарты, система стандартизации, Евразийская рамка квалификаций

Глобализация мировой экономики представляет собой уже давно идущий процесс становления международного производства и международного сотрудничества. Этот процесс начался в связи с появлением международных монополистических организаций и транснациональных корпораций и продолжает углубляться в связи с развитием международного разделения труда и межгосударственной интеграции. В этом смысле появление международных сообществ и организаций является процессом закономерным и

неизбежным. В феврале 1999 года пять стран – Россия, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан и Таджикистан заключили договор о Таможенном союзе и Едином экономическом пространстве, обозначив три этапа интеграции.

Первый этап – создание Евразийского экономического Сообщества (ЕврАзЭС) и Зоны свободной торговли.

Второй – создание таможенного союза.

Третий – создание единого экономического пространства.

Экономическая интеграция развивается от беспошлинной торговли через таможенный союз к общему рынку в виде свободного перемещения товаров, услуг, рабочей силы и капитала.

В принципы взаимодействия стран-участников ЕврАзЭС заложены однотипные механизмы регулирования экономики, гармонизация правовых норм, создание единой торговой, таможенной, налоговой политики. Более того, трансевразийская экономическая интеграция имеет все основания стать частью интеграции в рамках Организации Азиатско-Тихоокеанского сотрудничества – АТЭС. В настоящее время государства – члены АТЭС проявляют большой интерес к Таможенному союзу и Единому экономическому пространству и изъявляют желание наладить прямые контакты с этими интеграционными объединениями. На сегодняшний день более 35 стран мира, среди которых и государства Азиатско-Тихоокеанского региона, выразили желание создать с Таможенным союзом зону свободной торговли. Евразийская экономическая комиссия с некоторыми из стран уже ведет активную работу.

Сегодня в разных странах действуют разные системы регулирования деятельности оценщиков: различны требования к образованию, квалификации. А это дополнительные издержки, задержки сделок, снижение оборачиваемости и главное – это противоречит уже существующим международным нормам к свободному перемещению услуг и рабочей силы. Работа по согласованию требований к профессии оценщика уже началась и на сегодня уже готова «пилотная» версия перевода Евразийских профессиональных стандартов специалистов по определению стоимостей (оценщиков).

Презентуемые стандарты – это требования к профессии «оценщик». Евразийские профессиональные стандарты специалистов по определению стоимостей (оценщиков) – многофункциональный нормативный документ, описывающий в оценочной деятельности содержание трудовых функций руководителей и специалистов, которые необходимы для выполнения конкретных функций и компетенций по различным квалификационным уровням, а также ряд других параметров, характеризующих специфику труда. В стандарте присутствуют требования к профессиональному образованию и обучению, требования к опыту работы, дан перечень необходимых знаний и умений.

Стандарты состоят из:

- Евразийской рамки квалификаций
- Отраслевой рамки квалификаций
- Общих положений
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.Т-1]
Оценщик транспортных средств
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.Е-2]
Оценщик движимого имущества
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.R-3]
Оценщик недвижимого имущества
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.В-4]
Оценщик предприятия (бизнеса)
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.І-5]
Оценщик интеллектуальной собственности
- Профессионального стандарта код [ЕА.аpp.А-6]
Оценщик исторических, культурных и художественных ценностей.

Евразийская рамка квалификаций разработана на основании Цюрихской Конвенции от 09 ноября 2012 года, с учетом опыта построения Европейской рамки квалификаций, национальных рамок стран – участниц Болонского и Копенгагенского процессов. В последующем по инициативе Координационной комиссии, сформированной участниками Цюрихской Конвенции, в текст ЕАРК могут вноситься изменения, отражающие опыт ее практического использования.

Евразийская рамка квалификаций является составной частью и основой разработки Евразийской системы квалификаций, в которую должны войти также отраслевые рамки квалификаций, профессиональные и образовательные стандарты, национальные системы оценки результатов образования и сертификации, предусматривающие единые для всех уровней профессионального образования механизмы накопления и признания квалификаций на национальных и международных уровнях.

Как обобщенное описание квалификационных уровней, ЕАРК может служить базой для создания отраслевых квалификационных рамок, обеспечивая тем самым межотраслевую сопоставимость квалификаций. При этом специфика отраслевых квалификационных требований может быть отражена путем введения дополнительных показателей и подуровней.

Евразийская рамка квалификаций предназначена для различных групп пользователей (объединений работодателей, органов управления образованием, предприятий, образовательных организаций, граждан) и позволяет:

- формировать общую стратегию развития рынка труда и системы образования, в том числе планировать различные траектории образования, ведущие к получению конкретной квалификации, повышению квалификационного уровня, карьерному росту;
- описывать с единых позиций требования к квалификации работников и выпускников при разработке профессиональных и образовательных стандартов;
- разрабатывать процедуры оценки результатов образования и сертификации квалификаций, формировать систему сертификатов;
- создавать отраслевые квалификационные и тарифные системы.

В основу разработки ЕАРК положены принципы, свойственные аналогичным рамочным структурам на примере стран ЕС и других стран:

- непрерывность и преемственность развития квалификационных уровней от низшего к высшему;
- прозрачность описания квалификационных уровней для всех пользователей;
- соответствие иерархии квалификационных уровней структуре разделения труда и системы образования;
- учет мирового опыта при разработке структуры и содержания ЕАРК.

Евразийскую рамку квалификаций образуют представленные в виде таблицы характеристики (дескрипторы) квалификационных уровней, раскрытые через ряд обобщенных показателей.

В ЕАРК включены дескрипторы общей компетенции, умений и знаний, которые раскрываются через соответствующие показатели профессиональной деятельности: широту полномочий и ответственность, сложность деятельности, наукоемкость деятельности.

Показатель «Широта полномочий и ответственность» определяет общую компетенцию работника и связан с масштабом деятельности, ценой возможной ошибки, ее социальными, экологическими, экономическими и другими последствиями, а также с полнотой реализации в профессиональной деятельности основных функций руководства (целеполагание, организация, контроль, мотивация исполнителей).

Показатель «Сложность деятельности» определяет требования к умениям и зависит от ряда особенностей профессиональной деятельности: множественности (вариативности) способов решения профессиональных задач, необходимости выбора или разработки этих способов, степени неопределённости рабочей ситуации и непредсказуемости ее развития.

Показатель «Наукоемкость деятельности» определяет требования к знаниям, используемым в профессиональной деятельности, зависит от объёма и сложности используемой информации, инновационности применяемых знаний и степени их абстрактности (соотношения теоретических и практических знаний).

Квалификация всегда является результатом освоения определенной образовательной программы и/или практического опыта. Для приращения квалификации или изменения ее профиля на каждом уровне возможно обучение по дополнительным образовательным программам системы повышения квалификации и переподготовки кадров в учреждениях, имеющих соответствующие лицензии. Уровень квалификации может нарастать по мере обретения практического опыта работы, самообразования и обучения. Учет различных форм образования и обучения будет происходить внутри отраслевых квалификационных систем. Возможно построение индивидуальной образовательной траектории посредством учета

практического опыта работника, курсов повышения квалификации и т. п., что дает возможность продвигаться как по вертикали уровней квалификации, так и по горизонтали.

Состав Евразийской рамки квалификаций приведен в таблице 1.

Таблица 1

Дескрипторы евразийской рамки квалификаций (ЕАРК)

Уровень	Широта полномочий и ответственность (общая компетенция)	Сложность деятельности (характер умений)	Научеваемость деятельности (характер знаний)
1	Действия под руководством. Индивидуальная ответственность	Выполнение стандартных практических заданий в известной ситуации	Применение простейших фактологических знаний с опорой на обыденный опыт. Получение информации в процессе краткосрочного обучения (инструктажа) на рабочем месте или краткосрочных курсов
2	Деятельность под руководством с проявлением самостоятельности только при решении хорошо известных задач. Индивидуальная ответственность	Решение типовых практических задач. Выбор способа действий из известных по инструкции. Корректировка действий с учетом условий их выполнения	Применение фактологических знаний с опорой на практический опыт. Получение информации в процессе профессиональной подготовки
3	Деятельность под руководством с проявлением самостоятельности только при решении хорошо известных задач или аналогичных им. Планирование собственной деятельности, исходя из оставленной руководителем задачи. Индивидуальная ответственность	Решение типовых практических задач. Выбор способов действий из известных на основе знаний и практического опыта. Корректировка действий с учетом условий их выполнения	Применение практико-ориентированных профессиональных знаний с опорой на опыт. Получение информации в процессе профессиональной подготовки
4	Деятельность под руководством, сочетающаяся с самостоятельностью при выборе путей ее осуществления из известных видов деятельности. Планирование собственной деятельности и/или деятельности других, исходя из поставленных задач. Наставничество. Ответственность за решение поставленных задач.	Деятельность, предполагающая решение различных типов практических задач, требующих самостоятельного анализа рабочей ситуации и ее предсказуемых изменений. Выбор путей осуществления деятельности из известных. Текущий и итоговый контроль, оценка и коррекция деятельности.	Применение профессиональных знаний и информации, их получение в процессе профессионального образования и практического профессионального опыта.

5	Самостоятельная деятельность. Постановка задач в рамках подразделения.	Участие в управлении выполнением поставленных задач в рамках подразделения.	Ответственность за результат выполнения работ на уровне подразделения Деятельность, предполагающая решение практических задач на основе выбора способов решения в различных условиях рабочей ситуации.
6	Самостоятельная профессиональная деятельность, предполагающая постановку целей собственной работы и/или подчиненных.	Обеспечение взаимодействия сотрудников и смежных подразделений.	Ответственность за результат выполнения работ на уровне подразделения или организации. Деятельность, направленная на решение задач технологического или методического характера, предполагающих выбор и многообразие способов решения.
7	Определение стратегии, управление процессами и деятельностью (в том числе инновационной) с принятием решения на уровне крупных институциональных структур и их подразделений.	Деятельность, предполагающая решение задач развития, разработки новых подходов, использования разнообразных методов (в т. ч. инновационных).	Синтез профессиональных знаний и опыта. Создание новых знаний прикладного характера в определенной области и/или на стыке областей. Определение источников и поиск информации, необходимой для развития деятельности.
8	Определение стратегии, управление процессами и деятельностью (в т. ч. инновационной) с принятием решения и ответственности на уровне крупных институциональных структур.	Деятельность, предполагающая решение проблем исследовательского и проектного характера, связанных с повышением эффективности управляемых процессов.	Создание и синтез новых знаний междисциплинарного характера. Оценка и отбор информации, необходимой для развития деятельности.

Основные пути достижения высокой квалификации показаны в таблице 2

Таблица 2

Квалификационный уровень	Пути достижения квалификации соответствующего уровня
1	Практический опыт и/или краткосрочное обучение (инструктаж) на рабочем месте и/или краткосрочные курсы при наличии общего образования не ниже начального общего
2	Практический опыт и /или профессиональная подготовка (краткосрочные курсы на базе образовательного учреждения или корпоративное обучение) при наличии общего образования не ниже основного общего

Окончание таблицы 2

3	Практический опыт и/ или профессиональная подготовка (курсы на базе образовательного учреждения по программам профессиональной подготовки до одного года или корпоративное обучение) при наличии общего образования не ниже среднего (полного) общего или начальное профессиональное образование без получения среднего (полного) общего образования на базе основного общего образования
4	Начальное профессиональное образование с получением или на базе среднего (полного) общего образования и практический опыт или профессиональная подготовка (курсы на базе образовательного учреждения по программам профессиональной подготовки до одного года и дополнительные профессиональные образовательные программы), практический опыт
5	Среднее профессиональное образование с получением или на базе среднего (полного) общего образования или начального профессионального образования, практический опыт.
6	Как правило, бакалавриат. В отдельных случаях возможно среднее профессиональное образование с получением или на базе среднего (полного) общего образования, практический опыт
7	Магистратура (на основе освоенной программы бакалавриата), практический опыт. Специалитет (на основе освоенной программы среднего (полного) общего образования), практический опыт. Бакалавриат и дополнительное профессиональное образование (программы MBA и др.), практический опыт
8	Послевузовское образование (программы, ведущие к получению степени кандидата наук и/или практический опыт). Освоенная программа подготовки магистра или специалиста, дополнительное профессиональное образование (программы MBA и др.), практический опыт

Отраслевая рамка квалификаций состоит из пяти отраслевых квалификационных уровней, представленных в виде таблиц 3, 4.

Например:

1. *Отраслевой квалификационный уровень: 1 (первый)*

1.1. *Требования Евразийской рамки квалификаций, уровень 4 (четвертый)*

Показатели деятельности			Пути достижения квалификации соответствующего уровня
Широта полномочий и ответственность	Сложность	Наукоемкость	
Деятельность под руководством, сочетающаяся с самостоятельностью при выборе путей ее осуществления из известных видов деятельности. Планирование собственной деятельности и/или деятельности других, исходя из поставленных задач. Наставничество. Ответственность за решение поставленных задач.	Деятельность, предполагающая решение различных типов практических задач, требующих самостоятельного анализа рабочей ситуации и ее предсказуемых изменений. Выбор путей осуществления деятельности из известных. Текущий и итоговый контроль, оценка и коррекция деятельности.	Применение профессиональных знаний и информации, их получение в процессе профессионального образования и практического профессионального опыта.	Начальное профессиональное образование с получением или на базе среднего (полного) общего образования и практический опыт или профессиональная подготовка (курсы на базе образовательного учреждения по программам профессиональной подготовки до одного года и дополнительные профессиональные образовательные программы), практический опыт.

1.2. Требования отраслевой рамки квалификаций, уровень 1 (первый)

Квалификационный уровень	Показатели деятельности			Личностные компетенции	Пути достижения квалификации соответствующего уровня	Основные виды трудовых функций	Рекомендуемые наименования должностей
	Широта полномочий и ответственность	Сложность	Наукоемкость				
4.1	Деятельность под руководством, сочетающаяся с самостоятельностью при выборе путей ее осуществления из известных видов деятельности. Планирование собственной деятельности, исходя из поставленных задач. Ответственность за решение поставленных задач.				Без предъявления требований к опыту работы. Среднее образование, или среднее профессиональное образование, или высшее профессиональное образование.	Вспомогательная деятельность при определении стоимости объектов оценки.	Помощник оценщика; ассистент оценщика.

В «Общих положениях» рассматриваются основные сферы применения Стандарта и термины, определения и используемые сокращения.

Далее следуют Стандарты, которые состоят из 6 частей: «оценщик автотранспортных средств», «оценщик недвижимого имущества», «оценщик движимого имущества», «оценщик интеллектуальной собственности», «оценщик предметов старины и культурных ценностей». Квалификации по каждому из шести направлений присваивается комиссией, которая и определяет соответствие полученного обучения установленному стандарту знаний, умений и компетенций. Специалист сразу после учебного заведения может получить квалификацию первого уровня. Для получения последующих уровней требуется практический опыт работы по специальности, после чего необходимо пройти аттестацию еще раз.

Свидетельство о подтверждении квалификации действительно в течение нескольких лет, по истечении которых необходимо будет еще раз подтвердить свой профессиональный уровень.

Таким образом, квалифицированные специалисты смогут подтвердить свой высокий уровень и занять более устойчивую позицию на рынке труда, а их работодатели – на рынке оценки. Нужно отметить, что система сертификации работника распространена в Европе. Каждый работник имеет документ, в котором указана его специализация и подтвержденная квалификация. Такая система позволяет рынку труда быть цивилизованным. Работодатели получают сотрудника, которого не надо переобучать, терять время на освоение им необходимых навыков. Одновременно приходит и четкое понимание организации производственного процесса – все виды деятельности описаны в стандарте.

Признаваемая всеми система квалификаций позволит подтверждать свой уровень только один раз и избегать траты времени и ресурсов на периодическую переэкзаменовку у разных компаний. За счет таких оптимизирующих процедур предполагается дать доступ на рынок на первом этапе как можно большему числу специалистов различной квалификации. В долгосрочной перспективе – за счет ухода с рынка неквалифицированных специалистов.

Подводя итог, следует отметить, что система стандартизации дает много преимуществ:

- для работников – это четкое описание их производственной деятельности, обозначение зоны ответственности;

- для образовательных учреждений стандарты дают представление о востребованности тех или иных программ обучения и позволяют скорректировать процесс обучения так, чтобы выпускать специалистов нужной квалификации и в нужном количестве;
- для бизнеса стандарты позволяют оптимизировать расходы на подбор персонала, выбирать только тех специалистов, которые необходимы.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Цюрихская Конвенция об учреждении Евразийской организации экономического сотрудничества от 09 ноября 2012 года // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.eurasian-economic.org/>
2. Евразийские профессиональные стандарты специалистов по определению стоимостей (оценщиков) // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.profsro.ru/obschie-dokumentyi/evraziyskie-professionalnyie-standartyi-spetsialistov-po-opredeleniyu-stoimostey-otsenshikov-prin.html>

УДК 657.922

МОДЕЛІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

О. І. Драніковський, І. Б. Іванова

Центр організації та економіки міського землекористування, м. Київ

Ключові слова: *масова оцінка, оціночні моделі, сума угоди, вартість*

Постановка проблеми. Масова оцінка – необхідний та ефективний інструмент дослідження та управління процесами міського землекористування. Спрямована на визначення вартості усієї множини земельних ділянок, вона дозволяє встановити закономірності динаміки та територіальної диференціації цінності міських земель, слугує підставою для прийняття містобудівних та інвестиційних рішень, традиційно використовується для цілей оподаткування. Ось чому масова оцінка сама повинна мати ефективні інструменти оцінювання, які забезпечували б досягнення одноманітності та узгодженості результатів.

Розуміння, що ефективність таких інструментів залежить від їх здатності відтворювати дію ринкових чинників попиту та пропозиції, вже тривалий час підтримує інтерес фахівців багатьох країн до питання побудови моделей масової оцінки, які за сторічний період трансформувалися із стратифікаційних моделей Олександра Русова та Річарда Харда до моделей множинної регресії Джозефа Еккерта і Роберта Глаудеманса та нейромережових моделей Річарда Борста і Тома Кауко.

Стимулом до розробки ринково орієнтованих моделей масової оцінки в нашій країні може стати впровадження оподаткування нерухомого майна і доходів з його продажу та формування пов'язаного з ним нового напрямку в оціночній діяльності – оцінки для цілей оподаткування. Певні напрацювання в цій сфері вже зроблені нашими колегами Б. Семененком, С. Сивцем, І. Левикіною, Ю. Кірічеком, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко, В. Вороніним, А. В. Костиком [1 – 4]. Незважаючи на оригінальний характер їх розробок, кожна з них можна віднести до того чи іншого типу вже відомих моделей і, тим самим, отримати необхідне уявлення про переваги та недоліки їх застосування в оціночній практиці.

Мета статті. Головним завданням такого дослідження є окреслення та аналіз основних типів моделей масової оцінки, критеріями для виділення яких слугували єдність науково-економічних засад та математичної інтерпретації способу визначення вартості. При цьому, з урахуванням основного призначення міських земель, предметом розгляду стали моделі оцінки не тільки вакантних (або умовно вакантних), а й забудованих земельних ділянок.

Виклад матеріалу. Побудова моделі посідає центральне місце в процедурі масової оцінки, надаючи їй стандартизованого характеру та забезпечуючи бажану одноманітність у визначенні вартості кожної із земельних ділянок міста. В основі цього процесу лежить розробка математичних рівнянь, що пояснюють взаємозв'язок між ціною купівлі-продажу або оренди земельних ділянок та змінними, що відображають чинники попиту і пропозиції. Це, у свою чергу, дозволяє обчислити вартість як одиниць вибірки (ділянок, стосовно яких були укладені та проаналізовані угоди), так і решти подібних їм об'єктів. Фактично, оціночна модель є