

УДК 332.64



Владимир ШАБЕКА,
и.о. зав. кафедрой «Оценочная
деятельность на транспорте и в
промышленности» автотракторного
факультета БНТУ
кандидат экономических наук, доцент
Маргарита КОШЕВАЯ,
оценщик 1 категории Управления оценки
РУП «БелНИЦзем», магистрант кафедры
«Оценочная деятельность на транспорте
и в промышленности» автотракторного
факультета БНТУ

Место классификации в теории оценки стоимости. Методические предпосылки классификации наземных транспортных средств и объектов недвижимости

В статье определяется роль классификации как общенаучного метода в теории оценки, раскрываются ее системообразующие функции, вводятся базовые понятие и правила разработки специального для целей оценки стоимости классификатора объектов гражданских прав на примере недвижимости и наземных транспортных средств как наиболее востребованных практикой объектов исследования. Представляется видение структуры оценочного классификатора на базе названных групп объектов оценки

Введение

Развитая, глубоко проработанная классификация объектов исследования в любой сфере научных знаний и профессиональной деятельности является мощнейшим инструментом продвижения методологии и качества результатов профессиональной деятельности специалистов. Об этом говорят достижения «взрослых», состоявшихся наук.

Наиболее яркий пример эффекта от создания и развития классификации исследуемых объектов представляет химия, где история возникновения и развития классификации объектов ее исследования начинается с середины XIX в. Тогда человечество эмпирическим путем, «на ощупь» обнаружило и овладело знаниями о 63 химических элементах, к этому же моменту относится зарождение идей Д.И. Менделеева о периодической системе классификации химических элементов. Можно сказать, что к концу XIX в. классификация химических элементов была доработана Д.И. Менделеевым и его последователями до уровня сформированного, полноценного научного метода наряду с анализом и синтезом,

индукцией и дедукцией, моделированием, сравнением, формализацией и абстрагированием.

Эффект нам известен, так к 2010 г. выявлено и доказано существование 117 химических элементов. Таким образом, за 18,5 веков существования цивилизации было открыто 63 элемента и 54 элемента в период с конца XIX в. до 2013 г. (приблизительно за 1 век) ... Уже в 2011 г. регистрацию проходил элемент № 112 «Коперница», открыты и синтезируются элементы № 114 «Флеровий» и № 116 «Московский». Каковы ускорение, каковы результаты от создания отраслевого классификатора...

К концу XIX в. Д.И. Менделеевым и его последователями эмпирическая (искусственная) классификация была выведена до уровня развития законченного, сформированного конкретно-научного метода.

Потенциал продвижения методологии оценки стоимости за счет создания собственной классификации объектов исследования

Оценка стоимости к текущему моменту является вполне состоявшимся

направлением экономической мысли и профессиональной деятельности как в Республике Беларусь, так и в мире в целом. Вместе с тем, о специальном оценочном классификаторе, например, для наземных транспортных средств (далее – НТС) или объектов недвижимости, нам не известно и оценщики по-прежнему обращаются к разработкам иных сфер [1], которые, безусловно, ограниченно отражают особенности и цели оценки стоимости как направления профессиональной деятельности.

Так, например, известны классификации НТС для целей бухгалтерского учета, организации дорожного движения и маркетинговых исследований (коммерческая классификация). Очевидна их востребованность для оценщика. Между тем заложенные в них критерии классификации отвечают целям иных профессиональных сфер и могут служить лишь вспомогательным материалом для оценщика, который следует использовать весьма осторожно. Осторожно потому, что направления размещения объектов по типам, классам, отрядам и т.д. классификации и сама структура этих классификаций



может и, наиболее часто, не согласуется как с базовыми методологическими принципами оценки стоимости, так и может противоречить логике реализуемых оценщиком конкретных методов расчета стоимости. Используемые критерии для разработки «сторонних» для оценки стоимости классификаций могут не иметь соответствующей для нашей методологии значимости и, следовательно, увести специалиста в ошибочном направлении.

Имея перед глазами примеры химии, биологии рождается гипотеза, что разработка собственного классификатора позволит существенно продвинуть методологию оценки стоимости как направление наук и сферу практической деятельности.

Ключевыми для разработки классификации объектов исследования любой сферы будут понятия критериев классификации и уровня их значимости с точки зрения создания предпосылок к успешной реализации имеющихся в отрасли методологических и методических разработок.

Надо признать, что в национальной системе стандартов оценки объектов гражданских прав все же заложен «фундамент» для такой классификации, т.к. для каждого типа объектов гражданских прав (транспорт, машины и оборудование, недвижимое имущество (улучшения), недвижимое имущество (земля), объекты интеллектуальной собственности, предприятия как имущественные комплексы (бизнес)) разработаны соответствующие стандарты и даже ТКП. Но дальше определения направлений оценочного классификатора, разработки начального уровня классификации мы пока не пошли.

Предпосылки и формы создания

оценочного классификатора на примере НТС и объектов недвижимости (улучшений)

Практика оценочной деятельности показывает, что наземный транспорт и объекты недвижимости являются наиболее востребованными объектами исследования оценщиками и соответственно «отработка» принципов построения оценочного классификатора на их примере имеет наибольшую практическую значимость, целесообразность.

Осмысливая природу НТС как объектов исследования в теории оценки стоимости, приходим к мысли, что наиболее значимым критерием для классификации является его функциональное назначение, а точнее – широкий спектр сфер его применения в современном обществе. И действительно, не учитывая его при реализации сравнительного, затратного и доходного методических подходов (методов оценки) обеспечить реализацию базовых принципов оценки просто не получится (наиболее актуально для принципа наилучшего и наиболее эффективного использования), а соответственно не стоит говорить и о надежности получаемых итоговых результатов оценки. В отношении объектов недвижимости логика аналогична.

Таким образом, функциональное назначение НТС должно выступать как основной, первого уровня значимости критерий классификации, выделяющий транспорт как объект оценки в отдельный класс. При этом проведенный авторами достаточно разносторонний и глубокий анализ современного наземного транспорта позволяет в рамках этого критерия в отдельных конкретных случаях выделить и несколько подуровней в классификации НТС, что

отражено в таблице 1.

В качестве примечания к таблице 1 отметим, что далеко не для всех целей оценки и не для всех семейств НТС на практике будет нужна такая «глубокая» детализированная классификация. Например, для семейства «Мототехника – Круизеры» она может иметь следующий вид (таблица 2).

В то же время для семейства «Тягачи – Дорожные седельные» она может быть представлена и в менее развернутом виде (таблица 3).

На наш взгляд, наибольшую практическую ценность применительно к оценке стоимости НТС, в первую очередь, представляет разработка и унификация классификации на уровнях «отряда» и «семейства», так как именно здесь, на этом этапе оценки, выявляются наиболее значимые элементы сравнения при реализации сравнительного метода оценки; можно говорить об общих тенденциях формирования накопленного износа конкретного «отряда» или «семейства» НТС, а также, например, о возможности «распространения» ставки капитализации, определенной для одного «семейства» НТС, и на других представителей этого же «отряда».

Аналогично при оценке и урегулировании ущерба, например, зная уровень стоимости нормо-часа ремонта для отдельного «семейства» можно распространить его и на других представителей «отряда» или, как минимум, использовать как базу для уточнения, как «опорное» значение. Разработка может найти применение и при определении действительной стоимости НТС для целей обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств (различные поправочные ко-

Таблица – 1 Структура и критерии классификации объектов оценки стоимости на примере современного транспорта (транспортных средств)

№ п/п		Критерий классификации и ее уровни («глубина» классификации) применительно к НТС		
А		Тип объектов оценки: Транспорт		
Б		Класс объектов оценки: наземные транспортные средства		
В		Отряд объектов оценки: Сфера применения дорожные транспортные средства (ДТС)		
Г		Семейство объектов оценки: Специализация ДТС в сфере применения		
Д		Род объекта оценки: конструктивные признаки: ДТС		
Е		Вид объекта оценки: количественная характеристика основного эксплуатационного параметра – единицы сравнения		
Ё		Подвид объекта оценки: количественная характеристика основных эксплуатационных параметров (при их наличии или возможности выделения) – единицы сравнения		

Таблица 2 – Пример классификации для отдельного семейства Мототехники – Круизеры (чопперы, кастомы)

№ п/п	Критерий классификации и ее уровни («глубина» классификации) применительно к НТС			
А	Тип объектов оценки: Транспорт			
Б	Подтип объектов оценки: наземные транспортные средства			
В	Класс объектов оценки: дорожные транспортные средства (ДТС)			
Г	Отряд объектов оценки: Мототехника			
Д	Семейство объектов оценки: Круизеры (чопперы, кастомы)			
Е	Род объекта оценки: с (без) коляской-боковым прицепом			
Ё	Вид объекта оценки: количественная характеристика основного эксплуатационного параметра – рабочий объем двигателя (легкие, средние, тяжелые);			
Ж	Подвид объекта оценки: количественная характеристика основных эксплуатационных параметров – тип рабочего процесса двигателя (двухтактные, четырехтактные)			

Таблица 3 – Пример классификации для отдельного семейства Тягачи – Дорожные седельные

№ п/п	Критерий классификации и ее уровни («глубина» классификации) применительно к НТС			
А	Тип объектов оценки: Транспорт			
Б	Подтип объектов оценки: наземные транспортные средства			
В	Класс объектов оценки: дорожные транспортные средства (ДТС)			
Г	Отряд объектов оценки: Тягачи			
Д	Семейство объектов оценки: Дорожные седельные			
Е	Вид объекта оценки: количественная характеристика основного эксплуатационного параметра – допустимая нагрузка на седло			

эффиценты, применяемые в сфере регулирования ущерба).

Результаты наших исследований и разработок в части классификации до уровня «отрядов» и «семейств» НТС

представлены в таблице 4. Порядок следования «отрядов» и «семейств» НТС представлен с учетом опыта и представлений авторов относительно частоты их присутствия в оценочной

практике.

Исключительно широкие возможности открывает классификация объектов оценки для продвижения методов расчета стоимости, известных в

Таблица 4 – «Отряды» и «семейства» для классификации объектов оценки – наземные транспортные средства

Шифр «отряда»	Шифр «семейства»	Название «семейств» («родов») НТС			
Уровень специализации I: Универсальные НТС					
0	Мототехника				
	0.1	Стандартные – классические мотоциклы (в том числе с коляской- боковым прицепом)			
	0.2	Круизеры (чопперы, кастомы)			
	0.3	Спортбайки			
	0.4	Туристские мотоциклы			
	0.5	Мотоциклы двойного назначения («эндуро»)			
	0.6	Мотоциклы специального назначения			
	0.7	Спортивные			
	0.8	Мотовездеходы (трех- и четырехколесные)			
	0.9	Мотороллеры (скутеры)			
	0.10	Мотоциклы-гибриды			
	0.11	Резервная подгруппа (семейство)			
1	Легковые автомобили				
«Классические» кузова					
		Удлиненная база, 4 боковые двери	Нормальная база, 4 боковые двери	Нормальная база, 2 боковые двери	Короткая база, 2 боковые двери
	1.1	Закрытые кузова			
		1.1.1 Лимузины	1.1.2 Седаны	1.1.3 Седаны	1.1.4 Купе



Продолжение таблицы 4

Шифр «отряда»	Шифр «семейства»	Название «семейств» («родов») НТС			
	1.2	Грузопассажирские кузова с нечетной дверью сзади			
		1.2.1 нет	1.2.2 Хэтчбэки	1.2.3 Хэтчбэки	1.2.4 нет
	1.3	Грузопассажирские кузова			
		1.3.1 Эмбюленс	1.3.2 Универсалы	1.3.3 Универсалы	1.3.4. Пикапы
	1.4	Частично открывающиеся кузова			
		1.4.1 Ландо	1.4.2 Кабриолеты	1.4.3 Кабриолеты	1.4.4 Кабриолеты
	1.5	Полностью открывающиеся кузова			
		1.5.1 Фэтоны	1.5.2 Фэтоны	1.5.3 Фэтоны	1.5.4 Родстеры
	1.6	Закрытые нестандартные кузова			
		1.6.1 Пульман-лимузин	1.6.2 Седан- хардтоп	1.6.3. Купе-хардтоп	1.6.4 Купе - тарго
	1.7	Резервная подгруппа (семейство)			
2	Тракторы				
	2.1	Колесные	1) сельскохозяйственные (пахотные, пропашные (после пахотные); транспортные); 2) промышленные (базовая машина в землеройном или строительном агрегате: бульдозере, скрепере, трубоукладчике); 3) трелевочные (лесозаготовительные); 4) армейские тракторы (буксировка артиллерийских орудий и других прицепных систем вооружения)		
	2.2	Гусеничные			
	2.3	Мини- тракторы	1) коммунального хозяйства;		
	2.4	Мотоблоки	2) домашнего хозяйства		
	2.5	Резервная подгруппа (семейство)			
3	Автобусы				
	3.1	Общего (основного) назначения			
		3.1.1	Городские	3.1.3	Туристические – дальнего следования
		3.1.1.1	Городские	3.1.4	Экскурсионные
		3.1.1.2	Малые городские	3.1.5	Для перевозки детей
		3.1.1.3	Пригородные	3.1.6	Грузопассажирские
		3.1.2	Междугородные	3.1.7	Микроавтобусы
	3.2	Специального назначения			
		3.2.1	Кареты скорой помощи	3.2.3	Ритуальные
		3.2.2	Автобусы- магазин	3.2.4	Автобусы-дома
		3.2.3	Вахтовые		
	3.3	Специализированного назначения			
		3.3.1	Аэродромные	3.3.2	Шахтные
	3.4	Резервная подгруппа (семейство)			
4	Грузовики с открытым кузовом				
	4.1	Шасси грузового автомобиля		4.8	Автовозы
	4.2	Бортовые		4.9	Автоэвакуаторы
	4.3	Бортовые с краном-манипулятором		4.10	Металловозы
	4.4	Грузопассажирские		4.11	Бункеровозы
	4.5	Самосвалы дорожные		4.12	Мультилифты: тросовые, крюковые
	4.6	Лесовозные		4.13	Самосвалы внедорожные (карьерные) большегрузные
	4.7	Контейнеровозы		4.14	Резервная подгруппа (семейство)
5	Грузовики с закрытым кузовом, фургоны				
	5.1	Тентовые		5.8	Промтоварные



Продолжение таблицы 4

Шифр «отряда»	Шифр «семейства»	Название «семейств» («родов») НТС		
	5.2	Грузопассажирские фургоны	5.9	Хлебные
	5.3	Мебельные	5.10	Торговые
	5.4	Кунги	5.11	Для перевозки животных и птиц
	5.5	Цельнометаллические фургоны	5.12	«Бабочки» («распашные»)
	5.6	Рефрижераторы	5.13	Резервная подгруппа (семейство)
	5.7	Изотермические		
6	Тягачи			
	6.1	Дорожные седельные	6.4	Специальные
	6.2	Аэродромные	6.5	Резервная подгруппа (семейство)
	6.3	Портовые		
7	Шасси прицепов, прицепы и полуприцепы			
	7.1.1	Шасси прицепов	7.2.14	Прицепы- дачи
	7.1.2	Шасси полуприцепов	7.2.15	Полуприцепы с краном-манипулятором
	7.2.1	Тентовые	7.2.16	Платформы
	7.2.2	Шторные	7.2.17	Для перевозки сыпучих материалов
	7.2.3	Бортовые	7.2.18	Вахтовые
	7.2.4	Изотермические	7.2.19	Прицепы (полуприцепы)-автобусы
	7.2.5	Рефрижераторные	7.2.20	Прицепы (полуприцепы)-скотовозы
	7.2.6	Самосвальные	7.2.21	Прицепы (полуприцепы) для перевозки птицы и мелких животных
	7.2.7	Прицепы тракторные	7.2.22	Прицепы (полуприцепы)-коневозы
	7.2.8	Прицепы-ропуски	7.2.23	Полуприцепы-стекловозы
	7.2.9	Сортиментовозы	7.2.24	Контейнеровозы
	7.2.10	Прицепы легковые	7.2.25	Полуприцепы-панелевозы
	7.2.11	Фургоны грузовые	7.2.26	Щеповозы
	7.2.12	Прицепы торговые	7.2.27	Прицеп-подкатные тележки
	7.2.13	Тяжеловозы	7.3	Резервная подгруппа (семейство)
Уровень специализации 2: Специальные НТС				
8	Погрузчики			
	8.1	Фронтальные ковшовые	8.5	Боковые вилочные
	8.2	Фронтальные вилочные	8.6	Специальные
	8.3	Телескопические	8.7	Резервная подгруппа (семейство)
	8.4	С бортовым поворотом		
9	Цистерны [12, 13]			
	9.1	Гигиенические (пищевые)	9.6	Для жидких отходов
	9.2	Для сыпучих грузов	9.7	Для химических грузов
	9.3	Для светлых нефтепродуктов	9.8	Для сырой нефти
	9.4	Для темных нефтепродуктов	9.9	Специальные
	9.5	Для сжиженных газов	9.10	Резервная подгруппа (семейство)
10	Складской транспорт			
	10.1	Электрокары	10.4	Тележки
	10.2	Ричтраки	10.5	Подборщики заказов (комплектовщики)
	10.3	Штабелеры	10.6	Резервная подгруппа (семейство)
11	Сельскохозяйственный транспорт			
	11.1	Комбайны зерноуборочные	11.13	Машины камнеуборочные
	11.2	Картофелекопалки	11.14	Картофелесажалки
	11.3	Комбайны кормоуборочные	11.15	Косилки
	11.4	Комбайны свеклоуборочные	11.16	Опрыскиватели



Продолжение таблицы 4

Шифр «отряда»	Шифр «семейства»	Название «семейств» («родов») НТС		
	11.5	Комбайн тоματοуборочный	11.17	Пресс- подборщик
	11.6	Жатки кукурузоуборочные	11.18	Подборщики копнителы
	11.7	Кормораздатчики	11.19	Культиваторы, в т.ч. на шасси тракторов
	11.8	Катки полевые	11.20	Сеялки, в т.ч. на шасси тракторов
	11.9	Зерносушилкы мобильные	11.21	Фрезы, в т.ч. на шасси тракторов
	11.10	Зерноочистительные машины	11.22	Грабли, в т.ч. на шасси тракторов
	11.11	Ворошилкы, валкообразователи	11.23	Плуги, в т.ч. на шасси тракторов
	11.12	Кормоизмельчители	11.24	Резервная подгруппа (семейство)
12	Лесозаготовительный транспорт			
	12.1	Трелевочные тракторы	12.4	Погрузчики бревен
	12.2	Форвардеры	12.5	Резервная подгруппа (семейство)
	12.3	Харвестеры		
13	Строительный транспорт			
	13.1	Автокраны	13.13	Транспортеры кабельные
	13.2	Бульдозеры	13.14	Мобильное оборудование для сноса зданий
	13.3	Автобетоносмесители	13.15	Кабелеукладчики
	13.4	Цементовозы	13.16	Автобетононасосы
	13.5	Экскаваторы	13.17	Трубоукладчики
	13.6	Траншеекопатели	13.18	Электростанции
	13.7	Бетононасосы стационарные	13.19	Подъемники
	13.8	Машины бурильно-крановые	13.20	Битумовозы
	13.9	Установкы сваебойные	13.21	Ремонтно-сварочные агрегаты
	13.10	Компрессоры	13.22	Опороперевозчики
	13.11	Растворовозы	13.23	Гидромолоты
	13.12	Буровые машины	13.24	Резервная подгруппа (семейство)
14	Дорожно-строительная транспорт			
	14.1	Асфальтоукладчики	14.11	Машины разметочные
	14.2	Каткы	14.12	Рециклеры асфальтобетона
	14.3	Машины ямочного ремонта	14.13	Бетоноукладчики
	14.4	Машины сларри-сил	14.14	Гудронаторы
	14.5	Машины фрезерные	14.15	Бордюроукладчики
	14.6	Автогрейдеры	14.16	Машины для нарезчик швов
	14.7	Дозировщики	14.17	Заливщики швов
	14.8	Уплотнители грунта	14.18	Уширителы дорожных одежд
	14.9	Скреперы	14.19	Машины для укладки тротуарной плитки
	14.10	Виброплиты	14.20	Резервная подгруппа (семейство)
15	Коммунальный транспорт			
	15.1	Машины поливомоечные	15.7	Газонокосилкы
	15.2	Автовышки	15.8	Машины для пересадки деревьев
	15.3	Машины подметально-уборочные	15.9	Машины илососные
	15.4	Машины дорожно-комбинированные	15.10	Машины каналопромывочные
	15.5	Машины вакуумные	15.11	Машины для содержания аэропортов
	15.6	Снегоочистители; машины для зимнего содержания дорог	15.12	Резервная подгруппа (семейство)
16	Горнодобывающий транспорт			
	16.1	Бульдозеры тяжелые	16.7	Сепараторы
	16.2	Экскаваторы тяжелые	16.8	Гидроциклоны
	16.3	Погрузчики тяжелые	16.9	Мойкы
	16.4	Конвейеры	16.10	Установкы разведывательные



Окончание таблицы 4

Шифр «отряда»	Шифр «семейства»	Название «семейств» («родов») НТС			
	16.5	Грохоты	16.11	Питатели	
	16.6	Дробилки	16.12	Резервная подгруппа (семейство)	
Уровень специализации 3: Специализированные НТС					
17	Транспорт оперативного («двойного») назначения				
	17.1	Аварийной службы	17.5	Таможенных органов	
	17.2	Скорой медицинской помощи	17.6	Криминалистические лаборатории	
	17.3	Милиции (полиции), ГАИ	17.7	Фельдьегерской связи, спецсвязи	
	17.4	Министерства по чрезвычайным ситуациям	17.8	Резервная подгруппа (семейство)	
18	Технологический транспорт				
	18.1	Автомобили инкассаторские	18.10	Автомобили нефтепромышленного оборудования	
	18.2	Вездеходы	18.11	Автомобили- амфибии	
	18.3	Локомобили	18.12	Гольф-кары	
	18.4	Установки дезинфекционно-душевые	18.13	Понтоновозы	
	18.5	Трубоплетевозы	18.14	Ресурфейсеры (комбайны ледовые)	
	18.6	Раграки	18.15	Резервная подгруппа (семейство)	
	18.7	Вездеходы			
	18.8	Средства транспортные учебные			
19	Раритетная техника, имеющая историко-культурную ценность [2]				
	<p>19.1 позначальному назначению (исфере использования) и совокупности конструктивных признаков: 19.1.0 Мототехника; 19.1.1 Легковые автомобили; А.19.1.2 Тракторы; А.19.1.3 Автобусы; А.19.1.4 Грузовики с открытым кузовом; А.19.1.5 Грузовики с закрытым кузовом, фургоны; А.19.1.6 Тягачи; А.19.1.7 Шасси прицепов, прицепы и полуприцепы; А.19.1.8 Погрузчики; А.19.1.9 Цистерны; А.19.1.10 Складской транспорт; А.19.1.11 Сельскохозяйственный транспорт; А.19.1.12 Лесозаготовительный транспорт; А.19.1.13 Строительный транспорт; А.19.1.14 Дорожно-строительный транспорт; А.19.1.15 Коммунальный транспорт; А.19.1.16 Горнодобывающий транспорт; А.19.1.17 Транспорт оперативного («двойного») назначения; А.19.1.18 Технологический транспорт;</p> <p>19.2 по эпохе автомобилестроения (по году выпуска транспортного средства): 19.2.1 Authentic (подлинный, достоверный); А.19.2.2 Original (исходный, первоначальный); 19.2.3 Restored (отреставрированный, восстановленный); 19.2.4 Rebuilt (заново отрестроенный);</p> <p>19.3 по признаку уровня модификации: 19.3.1 Standard (стандартный); 19.3.2 Period Modified (автомобиль, построенный или модифицированный); 19.3.3 Exertion (автомобиль, который был модернизирован позже периода производства); 19.3.4 Reproduction (копия) [2, 3]</p>				
20	Резервная группа (отряд)				

Таблица 5 – «Отряды» и «семейства» для классификации объектов оценки – недвижимость (улучшения)

Шифр «отряда» объектов недвижимости	Шифр «семейства» объектов недвижимости	Название «семейств» («родов») объектов недвижимости			
Уровень специализации 1: Универсальные объекты недвижимости					
1	Жилая городская недвижимость				
	1.1	Комната в квартире			
	1.2	Однокомнатная квартира	малая	средняя	большая
	1.3	Двухкомнатная квартира	малая	средняя	большая
	1.4	Трехкомнатная квартира	малая	средняя	большая
	1.5	Четырехкомнатная квартира	малая	средняя	большая
	1.6	Пятикомнатная квартира	малая	средняя	большая
	1.7	VIP недвижимость: многокомнатная/многоуровневая квартира	малая	средняя	большая
	1.8	Гараж	малый	средний	большой
	1.9	Машино-место	открытое		в помещении
2	Жилая недвижимость пригородного типа				



Окончание таблицы 5

Шифр «отряда» объектов недвижимости	Шифр «семейства» объектов недвижимости	Название «семейств» («родов») объектов недвижимости			
	2.1	Коттедж:	малый	средний	большой
	2.2	Таун- хаус	малый	средний	большой
	2.2	Дом:	малый	средний	большой
	2.3	Дачный домик	малый	средний	большой
	2.4	Участок земли	малый	средний	большой
Уровень специализации 2: Специальные объекты недвижимости					
3	Коммерческая недвижимость административного назначения				
	3.1	Офисное помещение (с учетом уровня оборудования и местоположения)	малое	среднее	большое
	3.2	Нежилое помещение административного назначения (кладовые, хозяйственные помещения и т.д.)	малое	среднее	большое
4	Коммерческая недвижимость торговли:				
	4.1	Магазин	малый	средний	большой
	4.2	Киоск	малый	средний	большой
	4.3	Малое торговое помещение	малый	средний	большой
5	Коммерческая складская недвижимость				
	5.1	Склад универсальный (не оборудованный):	малый	средний	большой
	5.2	Склад оборудованный	малый	средний	большой
	5.3	Склад- логистический центр	малый	средний	большой
6	Производственная недвижимость				
	6.1	Объекты сельскохозяйственного назначения: животноводство, растениеводство и т.д.	малые	средние	большие
	6.2	Объекты машиностроения	малые	средние	большие
	6.3	Объекты автомобилестроения	малые	средние	большие
	6.4	Объекты пищевой промышленности	малые	средние	большие
	6.5	Объекты строительной промышленности	малые	средние	большие
	6.7	Объекты иных сфер промышленности	малые	средние	большие
	6.8	Фруктово-ягодные сады	малые	средние	большие
7	Недвижимость сферы услуг, малого и среднего предпринимательства:				
	7.1	Объекты автосервиса, мойки	малые	средние	большие
	7.2	Парикмахерские (салоны)	малые	средние	большие
	7.3	Ремонтные мастерские	малые	средние	большие
	7.4	Агро- усадьба	малые	средние	большие
	7.5	Парк	малые	средние	большие
	7.6	Аква- зона	малые	средние	большие
	7.8	Кафе (в том числе придорожные), рестораны	малые	средние	большие
	7.9	Гостиница (с учетом уровня оборудования и местоположения), хостел, мотель	малые	средние	большие
	7.10	Спортивные объекты (стадионы, ипподромы и т.д.)	малые	средние	большие
	7.11	Выставочные комплексы	малые	средние	большие
	7.12	Иные объекты сфер услуг (кинотеатры, казино и т.д.)			
Уровень специализации 3: Специализированные объекты недвижимости					
8	Объекты недвижимости, имеющая историко-культурную ценность				
9	Специализированная недвижимость, не поддающаяся общему порядку классификации:				
	9.1	Объекты ранее не завершенные строительством 1... 7 групп и иные	малые	средние	большие
	9.2	Иные специализированные объекты			

рамках доходного метода оценки, как в отношении НТС, так и для оценки объектов недвижимости.

Имея разработанный классификатор и единожды проведя исследования

рынка с целью обоснования, например, общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода, хотя бы для уровня «отряда» объектов

оценки, оценщик получит веские основания сделать допущения о возможности распространения этих значений на все семейства, виды и подвиды объектов оценки, сформировавших иссле-

дованный отряд, и использования этих значений в течение разумно долгого периода времени. Или, как вариант – определения коридора для семейства объектов оценки, формирующих исследованный отряд НТС с известными значениями общего коэффициента капитализации.

Следуя изложенным выше предположениям в разработке оценочного клас-

сификатора НТС, предложим в сводной таблице 5 видение и в отношении наиболее активно оцениваемых объектов недвижимости (улучшений).

Заключение

Понимая глубину затронутого вопроса, авторы предложенными к обсуждению профессионального сообщества материалами, безусловно, не «закрывают» вопрос, а лишь наме-

чают пути его решения. Вместе с тем выражают надежду, что эта публикация в авторитетном профильном издании создаст импульс к продвижению обозначенного в методологии оценки стоимости направления, привлечет внимание регулирующих оценочную деятельность в Беларуси специалистов и профессионалов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Транспорт дорожный. Основные термины и определения. Классификация. Межгосударственный стандарт = Транспарт дарожны. Асноўныя тэрміны і азначэнні. Класіфікацыя: ГОСТ 31286-2005. – Минск: Госстандарт, 2005. – 23 с.

2. Шабека, В.Л. Оценка раритетной автомобильной техники для целей обязательного и добровольного страхования [Электронный ресурс] / В.Л. Шабека, А.А. Гончарова // Материалы XI Международ. науч.-практич. конф. специалистов, оценщиков и экспертов по определению стоимости ремонта, размера вреда, оценке транспортных средств, Минск, 1 дек. 2011 г.: науч. изд. / ОО Беларус. асоц. эксперт. и сюрвейеров на транспорте, РА Беларус. бюро по трансп. страх.; под науч. ред. доц. В.В. Капустина, доц. Ю.П. Важника. – Электрон. дан. (486 Мб). – Минск, 2011. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – 16 с.

3. Шабека, В.Л. Классификация дорожных транспортных средств для целей оценки их стоимости в контексте повышения эффективности работы интеллектуальных транспортных систем / В.Л. Шабека // Современные концепции развития транспорта и логистики в Республике Беларусь: материалы Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 03.12.2013 г.: науч. изд. / ООН, Мин-во экон.ом. Респ. Беларусь, Мин-во транс. и коммуникац. Респ. Беларусь, Инст. бизнес. и менеджм. технологий БГУ. – Минск, 2013. – 5 с.

4. Шабека, В.Л. Оценочный классификатор для обоснования выбора методов определения рыночной и ликвидационной стоимостей транспортных средств [Электронный ресурс] / В.Л. Шабека // Интеграция системы автострахования, автосервиса, безопасности дорожного движения, и оценки: материалы Междунар. науч.-практ. конф. специалистов, оценщиков и экспертов по определению стоимости ремонта, размера вреда, оценке транспортных средств, Минск, 1 дек. 2010 г.: науч. изд. / ОО Беларус. асоц. эксперт. и сюрвейеров на транспорте, РА Беларус. бюро по трансп. страх.; под науч. ред. доц. В.В. Капустина, доц. Ю.П. Важника. – Электрон. дан. (486 Мб). – Минск,

2010. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

5. Шабека, В.Л. Классификация автотранспортных средств, как системообразующий фактор методологии оценки их стоимости для целей логистического учета / В.Л. Шабека // Логистические отношения в сфере транспортных процессов: материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию автотракторного факультета, Минск, 25 октября 2011 г.: науч. изд. / Беларус. нац. технич. ун-т, Мин-во обр-я Республики Беларусь. – Минск, 2011. – С. 312-319.

6. Шабека, В.Л. Использование классификации ДТС для целей их оценки [Электронный ресурс] // Материалы II Междунар. науч.-практич. конф. «Перспективы развития оценочной деятельности», Минск, 6-7 фев. 2012 г.: науч. изд. / Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, БелНИЦзем, Белорусский государственный технологический университет, СЕИ (Центральная Европейская Инициатива). – Минск, 2012. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/about/press/events/eb4682d4347e3b4a.html>. – Дата доступа: 7.02.2012. – Минск, 2012. – 13 с.

7. Классификация: Философский энциклопедический словарь [Электронный ресурс] / ред. Л.Ф. Ильичев, П.Н. Федосеев, С.М. Ковалев [и др.]. – М.: Советская энциклопедия, 1983. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/>. – Загл. с экрана.

8. Классификация: Новая философская энциклопедия: в 4 т. [Электронный ресурс] / под ред. В.С. Степина. – М.: Мысль, 2001. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/>. – Загл. с экрана.

9. Субботин, А.Л. Классификация [Электронный ресурс]. – М.: Институт философии РАН, 2001. – Режим доступа: <http://www.qibet.ru/kniga/klassifikatsiya-p220223>. – Дата доступа: 06.04.2012. – 96 с.

10. Методические аспекты теории и классификации / С.В. Мейен, Ю.А. Шрейдер // Вопросы философии. – 1976. – № 12. – С. 67-79.

11. Спенсер, Г. Классификация наук. – М.: «Вузовская книга», 2006. – 90 с.

12. Г., Буч. Важность правильной классификации / Г. Буч // Объектно-ориентированный анализ и проектирование с примерами приложений на C++ / пер. с англ. под ред. И. Романов-

ского и Ф. Андреева. – 2-е изд. – Санта-Клара, Калифорния. – Режим доступа: http://fmi.asf.ru/Library/Book/Grady_Booch_%5BBooad%5D/ch04.htm. – Дата доступа: 06.05.2012. – Санта-Клара, 2012. – 5 с.

13. Европейское соглашение о международной дорожной перевозке опасных грузов (ДОПОГ) (вместе с «Протоколом о подписании Европейского соглашения о международной дорожной перевозке опасных грузов (ДОПОГ)» (Заключено в г. Женеве 30.09.1957) [Электронный ресурс]. – М., 1957. – Режим доступа: www.consultant.ru. – Дата доступа: 06.02.2014. – 7 с.

14. Соглашение о международных перевозках скоропортящихся пищевых продуктов и о специальных транспортных средствах, предназначенных для этих перевозок (СПС) [Электронный ресурс]. – М., 1970. – Режим доступа: www.consultant.ru. – Дата доступа: 06.02.2014. – 52 с.

15. Решение Комиссии Таможенного союза от 09.12.2011 № 877 (ред. от 30.01.2013) «О принятии технического регламента Таможенного союза «О безопасности колесных транспортных средств» [Электронный ресурс]. – М., 2013. – Режим доступа: www.consultant.ru. – Дата доступа: 06.02.2014. – 324 с.

Поступление в редакцию 16.12.2013 г.

**U. SHABEKA,
M. KOSHEVAYA**

ROLE OF CLASSIFICATION IN THE THEORY OF VALUATION. METHODOLOGICAL BACKGROUND OF CLASSIFICATION OF GROUND VEHICLES AND REAL ESTATE

The article determines the role of classification as general scientific method in the theory of valuation, disclosed its system-forming functions, introducing basic concept and rules of development of the special classifier for the purposes of estimation of value, on the example of real estate and road vehicles, as the most popular objects of research in practice. It introduces the version of the structure of the valuating classifier based on these groups of objects.