

ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

FORMATION OF SYSTEM OF REAL ESTATE ASSESSMENT IN THE REPUBLIC OF BELARUS

Кисель Е.И., Хоронжевская А.Ю.

*Брестский государственный технический университет
г. Брест, Республика Беларусь*

Kisel E.I., Khoronzheuskaya A.Y.

BrSTU, Brest, Republic of Belarus

Аннотация

Важнейшей задачей, влияющей на инвестиционные и девелоперские процессы в Республике Беларусь, является создание гармоничного рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой, оценочной деятельностью и адекватно функционирующей системой регулирования. В работе представлен сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта нормирования оценочной деятельности.

Abstract

One of the major problems on which depends the entrepreneurial climate in Republic of Belarus and investment activity, is the creation in the Republic of Belarus the high-grade market of real estate with a corresponding infrastructure, valuation activity and adequately functioning system of regulation. In the article the comparative analysis of domestic and foreign experience of rationing of estimated activity is submitted.

Развитие рынка недвижимости в Республике Беларусь сопровождается процессом девелопмента – бизнесом, формирующимся из таких областей предпринимательской деятельности, которые затрагивают сферы недвижимости, инвестиций и строительства. На рынке необходимо присутствие разнообразных типов инвесторов и кредиторов, которые стремятся вкладывать свои инвестиции в перспективные и доходные объекты недвижимости на различных фазах инвестиционно-строительного цикла. Открывающиеся перспективы развития объектов могут коренным образом изменить географические границы рынка, становясь частью роста городов и причиной разукрупнения территорий. В связи с этим целью проектов девелопмента становится комплексное освоение потребностей, происходит сопряжение многих секторов рынка недвижимости. Масштабность проектов предполагает значительное количество участников инвестиционно-строительного процесса. Однако инвестор и потенциальный объект инвестиций не всегда находят друг друга в сложной системе взаимоотношений.

Одной из причин являются отличия в подходах к оценке объектов недвижимости, которые сформировались в разных странах на законодательном и экономическом уровнях.

Становление системы оценки недвижимости и бизнеса в Республике Беларусь не возможно без влияния зарубежного опыта: России, а также стран Западной Европы и Америки. Исследуя концепции, распространенные в этих странах, необходимо обращать внимание на особенности их развития и экономические закономерности. Безусловно, опыт стран СНГ наиболее близок для Республики Беларусь – схожие правовые, экономические, финансовые системы. Многие подходы к развитию законодательства сходны и сейчас.

Схема формирования Международных стандартов оценки представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Формирование Международных стандартов оценки

Развитие МСО происходит постоянно. Этот процесс тесно связан с изменениями на международном рынке недвижимости и влиянием на него различных индикаторов. Больших изменений не претерпели важнейшие для понимания оценочной деятельности разделы МСО, раскрывающие общие понятия и принципы оценки (ОППО), а также рыночной стоимости как базы оценки (МСО 1) и другие базы оценки (МСО 2). Международные руководства (МР), которые входят в состав МСО, учитывают типы имущества и цели оценки. Эволюция этих документов – постоянный процесс. Оценочные процедуры и методы все больше базируются на использовании современных информационных технологий, которые способны обработать сложные научно-аналитические подходы.

Европейской группой ассоциаций оценщиков — ЕГАО (The European Group of Valuers Associations — TEGoVA) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (European Valuation Standards 2000 — EVS 2000). 8 ноября в Брюсселе в рамках генеральной ассамблеи ЕГАО состоялась презентация новых Европейских стандартов оценки — ECO 2000. Республика Беларусь принимала участие в этой работе. ECO 2000 были приняты в соответствии с директивами ЕЭС 78/660/ЕЕС и 91/647/ЕЕС. Так как эти документы взаимосвязаны с Международными стандартами оценки, то они являются обязательными для применения странами Европейского Союза. А это значит, что национальные стандарты должны соответствовать ECO. Система евросертификации оценщиков, одобренная ЕГАО (TEGoVA), также строится на основе ECO. В связи с этим развитием международных стандартов Европейские стандарты оценки также корректируются [3].

Постановлением правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 утверждены Российские стандарты оценки. С июня 1988 г. действуют Американские стандарты по оценке бизнеса.

Основным документом, регулирующим оценочную деятельность в Беларуси, является Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и утвержденное Указом Положение «Об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь».

В Беларуси разработано множество нормативных документов, которые формируют систему оценки по различным направлениям: Указ Президента Республики Беларусь 6 августа 2010 г. № 410 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615», Гражданский кодекс Республики Беларусь, Инструкция о порядке расчета стоимости чистых активов утверждена Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь 28.06.2008 № 107, Положение о порядке проведения экспертизы достоверности оценки утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 10.02.2011 № 173.

Наиболее важными для оценщиков являются разработка и утверждение государственных стандартов Республики Беларусь по оценке стоимости объектов гражданских прав в 2007 г. и их совершенствование в последующих годах. Не менее важным теперь является приведение стандартов в соответствие с международными и европейскими стандартами оценки.

Создаваемая отечественная система стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав представляет собой комплекс взаимоувязанных стандартов оценки, устанавливающих положения, правила и требования, обеспечивающие нормативное, методическое, организационное единство при определении стоимости объектов оценки, предоставлению услуг по оценке, а также взаимодействию заинтересованных сторон в области оценочной деятельности.

В таблице 1 представлена структура МСО и основные документы, регулирующие оценочную деятельность в Республике Беларусь.

Таблица 1 – Структура МСО и основные документы, регулирующие оценочную деятельность в Республике Беларусь

МСО (IVS)	Документы, регулирующие оценочную деятельность в Республике Беларусь
<p>Введение. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОП-ПО). Кодекс поведения. Типы имущества. Введение к стандартам.</p>	<p>Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»</p>
<p>Стандарты</p>	<p>СТБ 52.0.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения</p>
<p>МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки</p>	<p>СТБ 52.0.02-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения</p>
<p>МСО 2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости</p>	<p>СТБ 52.1.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)</p>
<p>МСО 3. Составление отчета об оценке</p>	<p>СТБ 52.2.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков</p>
<p>Примечания</p>	<p>СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества</p>
<p>МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности</p>	<p>СТБ 52.4.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов</p>
<p>МПО 2. Оценка для целей залогового кредитования</p>	<p>СТБ 52.5.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности</p>
<p>МПО 3. Оценка активов государственного сектора для целей подготовки финансовой отчетности</p>	<p>СТБ 52.6.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости транспортных средств</p>
<p>Руководства</p>	<p>ТКП 52.1.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)</p>
<p>МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества</p>	<p>ТКП 52.3.01-2012 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества</p>
<p>МР 2. Оценка стоимости интересов (прав) аренды</p>	<p>ТКП 52.3.02-2012 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства</p>
<p>МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования</p>	<p>ТКП 52.7.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности</p>
<p>МР 4. Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов</p>	
<p>МР 5. Оценка стоимости движимого (личного) имущества</p>	
<p>МР 6. Оценка стоимости бизнеса</p>	
<p>МР 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ</p>	
<p>МР 8. Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)</p>	
<p>МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах</p>	
<p>МР 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества</p>	
<p>МР 11. Экспертиза оценок стоимости</p>	
<p>МР 12. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества</p>	
<p>МР 13. Массовая оценка для налогообложения имущества</p>	
<p>МР 14. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях</p>	
<p>МР 15. Оценка стоимости объектов исторического имущества</p>	
<p>Глоссарий</p>	

Источник: разработка авторов на основе анализа [2,3].

В таблицу 2 для сравнения сведены рыночные методы оценки, прописанные в МСО и государственных стандартах Республики Беларусь.

Таблица 2 – Рыночные методы оценки, прописанные в МСО (ОППО) и СТБ (СТБ 52.0.01-2011)

<p>Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)</p>	<p>СТБ 52.0.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения</p>
<p>9.2.1. Подходы к оценке на основе рынка включают: 9.2.1.1. Подход сравнения продаж (Sales Comparison Approach). 9.2.1.2. Подход капитализации дохода (Income Capitalisation Approach). 9.2.1.3. Затратный подход (Cost Approach).</p> <p>9.2.1.1. Подход сравнения продаж (Sales Comparison Approach). При этом сравнительном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предполагающего сравнение.</p> <p>9.2.1.2. Подход капитализации дохода (Income Capitalisation Approach). При этом сравнительном подходе рассматриваются данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации.</p> <p>9.2.1.3. Затратный подход (Cost Approach). При этом сравнительном подходе рассматривают возможность того, что в качестве альтернативы покупке данного имущества, можно приобрести современный эквивалентный актив, который обеспечит равную полезность. Применительно к недвижимости, это подразумевает затраты на приобретение эквивалентной земли и постройки эквивалентного нового сооружения. Обычно покупатель не заплатит за оцениваемое имущество цену большую, чем затраты на современный эквивалент, если последние не связаны с непомерным временем, неудобствами и риском.</p>	<p>6.1 рыночных методов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сравнительного метода; – доходного метода; – затратного метода. <p>6.2 Рыночные методы оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сравнительный метод, основанный на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам; – доходный метод, основанный на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки; – затратный метод, основанный на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, или на разнице активов баланса и обязательств по пассивам баланса.

Источник: разработка авторов на основе анализа [2,4].

Для более подробного анализа в таблице 3 рассмотрены основные пункты в МСО и соответствующие понятия в государственных стандартах Республики Беларусь, касающиеся сравнительного метода оценки.

Таблица 3 – Основные пункты в МСО (МР 1) и соответствующие понятия в СТБ (СТБ 52.3.01-2011), касающиеся сравнительного метода оценки

<p>МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества</p>	<p>СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества</p>
<p>5.11. Подход, основанный на сравнении продаж (Sales Comparison Approach), исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.</p>	<p>10 Сравнительный метод оценки 10.1 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей их корректировкой по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации.</p>
<p>5.11.3. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на физическую единицу измерения или отношение), который отражает точные различия между объектами имущества.</p> <p>5.21. В целях проведения анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа.</p>	<p>10.5 Определение единиц сравнения Выбираются единицы сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги и определяться стоимость объекта оценки. Единицами сравнения могут быть цены одного квадратного метра, одного кубического метра, одного места, одного объекта недвижимости, одного земельного участка и др.</p>
<p>Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра или квадратного фута площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра или кубического фута. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры.</p>	

<p>5.11.5. Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.</p>	<p>10.8 Выбор методов расчета стоимости Выбор метода (методов) расчета стоимости в рамках того или иного метода оценки обусловлен наличием информации, целью оценки, видом стоимости, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете об оценке, особенностями объекта оценки, требованиями стандартов оценки. При этом используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы: – методы количественного анализа; – методы качественного анализа.</p>
<p>5.20.1. При подходе, основанном на сравнении продаж, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом. Элементы сравнения включают: 5.22.1. Передаваемые права на недвижимость. 5.22.2. Условия финансирования. 5.22.3. Условия продажи. 5.22.4. Расходы, производимые непосредственно после покупки. 5.22.5. Условия рынка.</p>	<p>10.7 Выбор элементов сравнения При проведении оценки стоимости объектов недвижимости могут быть выделены следующие основные элементы сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – имущественные права; – условия финансирования; – условия продажи; – состояние рынка (время продажи);
<p>5.22.6. Местоположение. 5.22.7. Физические характеристики. 5.22.8. Экономические характеристики. 5.22.9. Использование. 5.22.10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – местоположение; – физические характеристики; – экономические характеристики; – вид использования; – другие.
<p>5.23. При применении подхода, основанного на сравнении продаж, оценщик должен следовать следующей систематической процедуре. Оценщик должен: 5.23.1. Исследовать рынок. 5.23.1. Установить истинность информации.</p> <p>5.23.1. Выбрать адекватные единицы сравнения. 5.23.1. Сравнить продаваемые объекты имущества с рассматриваемым имуществом.</p> <p>5.23.1. Согласовать результаты, приведя их к показателю стоимости.</p>	<p>10.2 Расчет стоимости сравнительным методом оценки (методом сравнительного анализа продаж) производится в следующей последовательности: – исследование рынка; – анализ и отбор информации по объектам-аналогам;</p> <p>– определение единиц сравнения;</p> <p>– сравнение объекта оценки с объектами-аналогами; – выбор элементов сравнения; – выбор методов расчета стоимости; – выбор методов расчета корректировок; – расчет корректировок по элементам сравнения; – корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов; – определение итоговой стоимости объекта оценки.</p>

Источник: разработка авторов на основе анализа [2,5].

Представленные таблицы говорят о том, что развивая рыночную экономику, Республике Беларусь приходится ликвидировать разрыв с развитыми странами путем исследования и внедрения механизмов, действующих на уже сформированном международном рынке недвижимости и оценки. Однако существующая система оценки еще менее развита по сравнению формами регулирования оценочной деятельности в США, Великобритании, Франции, Германии и других развитых странах. Внедрение инновационных подходов происходит медленнее, чем в Российской Федерации и некоторых странах СНГ. Без накопления, развития, систематизации отечественного опыта невозможно творческое переложение зарубежного опыта на национальную почву.

Развитие оценочной деятельности необходимо, так как это затрагивает процесс анализа эффективности инвестиционных проектов, в основе которого лежит нахождение инвестиционно-привлекательного решения. Несмотря на достаточно большое количество таких исследований, их научную проработанность в аспекте инвестиционных проектов рынка недвижимости в целом нельзя признать исчерпывающей.

Существует множество точек зрения на инвестиционную привлекательность, которые основываются на различных факторах: на целесообразность вложения в зависимости от деятельности субъекта инвестиций, на оценку эффективности использования собственного и заемного капитала с размещением между различными видами имущества, на экономическую категорию «доходность – риск». Все эти методики четко не обозначают механизм сопоставления результатов анализа, так как отсутствует единая информационно-экономическая база, систематизирующая показатели и критерии принятия решения.

Вывод: Создавая и развивая национальную систему оценки Республики Беларусь, необходимо изучать, а не копировать мировой опыт. Этот процесс должен учитывать мировые тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости, особенности отечественных участников. Разумный баланс, а не создание каких-либо принципиально новых подходов, позволит существенно повлиять на инвестиционные процессы, результатом которых будет создание не отдельных объектов, а сформированного перспективного бизнеса.

Литература

1. *International Valuation Standards (IVS)-2007*
2. *Международные стандарты оценки. Восьмое издание. / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, А.И. Артеменкова; Под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2008. – 422 с. (Энциклопедия оценки).*
3. *Синяк Н.Г. Экономика, оценка и управление недвижимостью: монография / Н.Г. Синяк. – Минск: БГТУ, 2008. – 204 с.*
4. *Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения: СТБ 52.0.01-2011*
5. *Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2011*