

References

1. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <http://belstat.gov.by/>. – Access date: 11/21/2022.
2. Tax Code of the Republic of Belarus [Electronic resource]: December 19, 2002 No. 166-Z: as amended. Law of the Rep. Belarus dated December 31, 2021 // ETALON. Legislation of the Republic of Belarus / Nat. center of legal information. Rep. Belarus. – Minsk, 2022.
3. Obukhova, I. I. Finance: theory and practice: Multimedia course of lectures for students and undergraduates / I.I. Obukhov - Brest: BrGTU, 2012 - 205 p.
4. Ministry of Taxes and Dues of the Republic of Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <http://nalog.gov.by/ru/nalog-nagruzka-economica-ru/>. – Access date: 11/21/2022.
5. Sir Josiah Stamp "Wealth and Taxable Capacity" [Electronic resource]. – Mode of access: <https://academic.oup.com/ej/article-abstract/32/127/353/5282513>. – Date of access: 11/21/2022.
6. Borodina, A.S. Assessment of the tax burden of a manufacturing enterprise / A. S. Borodina // Taxes and taxation. - 2011. - No. 9. – P. 5 - 14
7. Kort'eva, T.Yu. Tax potential of an economic entity as an object of scientific research / T. Yu. Kort'eva // Economics. Taxes. right. - 2014. - No. 4. – S. 140 – 145

УДК 338.364:657.922

АНАЛИЗ И ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВКИ НА ТОРГ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

А.Ю. Кулак

*м.т.н., старший преподаватель кафедры ЭиОС,
УО БрГТУ, г. Брест, Республика Беларусь, angela-h-89@yandex.by*

Введение

В каждом из подходов к оценке недвижимости присутствуют расчетные показатели, вариантность определения которых заложена как в теории оценки, так и в существующих стандартах оценки. В затратном подходе это прибыль предпринимателя, стоимость нового строительства, износ и устаревания. В доходном подходе это величины доходов и расходов, коэффициента капитализации и ставки дисконтирования. В сравнительном подходе – величина корректировок.

Оценочная деятельность требует от специалиста знания различных корректирующих коэффициентов, поправок и другой информации, обеспечивающих процесс оценки имущества. Однако требуемая информация рассредоточена по многочисленным источникам, которые постоянно пополняются новыми публикациями. Сегодня оценщику трудно отслеживать новые работы. Поэтому зачастую можно встретить отчеты по оценке, основанные на заведомо устаревшей информации.

Основная часть

Ситуация на рынках недвижимости меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости отреагировал одним из первых на удары международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов Республики Беларусь стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности,

стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки. Отсюда закономерен вывод о том, что рассчитанные ранее величины скидок использовать в настоящее время невозможно и требуется провести исследование по анализу скидок на торг.

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимости ниже цены начального предложения, так как начальная цена включает возможность «торга».

Данная корректировка, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие печатные материалы. Экспертные мнения приводятся как максимальное, минимальное и среднее значения. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае.

1. Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. [8].

Справочник включает 3 тома:

- том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода;
- том 2. Текущие и прогнозный характеристики рынка для доходного подхода;
- том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.

Для примера ниже приведены данные по земельным участкам.

Таблица 1 – Корректировки на торг (Справочник оценщика недвижимости)

Скидка на торг	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Например, поправка на торг для земельного участка под офисную застройку составит: -14% или $(100\% - 14\%)/100=0,86$.

2. Экспертный метод по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» [9].

Справочник включает цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами.

Для примера ниже приведены данные по недвижимости для крупных городов.

Таблица 2 – Корректировки на торг (Справочник СРД № 13)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по крупным городам	4,5	6,4	7,5	8,5	5,2	8,7	10	10,3	8,9

Например, поправка на торг для земельного участка в крупном городе составит

принятое к расчету среднее значение: $-8,9\%$ или $(100\% - 8,9\%)/100=0,911$.

3. Экспертный метод компании «Русская Служба Оценки», г. Москва (статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидки на торг: Реалии кризиса») [11].

Величины корректировок получены путем обобщения мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранных в ходе проведения интервью.

Таблица 3 – Корректировки на торг (максимальные значения, отмеченные экспертами, %)

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилые объекты: квартиры	30	20
Жилые объекты: индивидуальные жилые дома, коттеджи	40	нет данных
Торговая недвижимость	45	45
Офисная недвижимость	30	30
Промышленная и складская недвижимость	32	30
Земельные участки	30	-

Таблица 4 – Корректировки на торг (Русская служба оценки)

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250-500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Например, поправка на торг для земельного участка в городе с населением 250-500 тыс.чел. составит: -13% или $(100\% - 13\%)/100=0,87$.

4. Экспертный метод НРО РОО [7] по результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, по данным опроса, проведенного в соответствующем регионе за соответствующий период.

Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости, либо земельных участков, в зависимости от использования исходных данных, которые представлены на сайте НРО РОО.

Таблица 5 – Корректировки на торг (метод НРО РОО)

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	12	7
Офисные помещения	3	13	8
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Например, поправка на торг для земельного участка под промышленную

застройку составит: -12% или $(100\% - 12\%)/100=0,88$.

5. Экспертный метод ГУП ГУИОН, г. Санкт-Петербург, по результатам исследования, проведенным для земельных участков [2].

Таблица 6 – Корректировки на торг (метод ГУП ГУИОН)

Функциональное использование земельного участка	мин.	макс.	сред.
Многоэтажное жилье	10	30	20
ИЖС	10	20	18
Садоводство	10	30	19
Промышленное	15	50	33
Коммерческое	20	40	28
Спортивное	10	40	25
Рекреационное	10	40	25
Среднее значение	24	20	15

Например, поправка на торг для земельного участка под промышленное использование составит: -27% или $(100\% - 27\%)/100=0,73$.

Данный обзор вариантов расчета корректировки на торг при оценке недвижимости содержит сведения о наиболее известных на данный момент публикациях и краткие выжимки из некоторых публикаций, и этим самым в какой-то степени решает проблему обеспечения оценщика актуальной информацией. В целом данная информация является полезным материалом для работы практикующего оценщика.

Из полученных результатов можно сделать выводы, что с одной стороны, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. С другой стороны, скидки в небольших городах оказались меньше аналогичных скидок в крупных населенных пунктах, это может объясняться следующим:

– существенный рост цен на недвижимость в последнее время наблюдался преимущественно в крупных городах. Поэтому, многие собственники могут получить положительный результат даже при существенных скидках;

– в крупных городах доля инвестиционных объектов была существенно выше, причем во всех сегментах рынка. Для данного типа собственников характерна значительная долговая нагрузка. Многие из них в условиях, когда новые заемные средства стали практически недоступными, были вынуждены начать реализацию своих объектов. Все это привело к увеличению предложения и более существенным скидкам в настоящее время.

Заключение

1. Скидки на торг в условиях кризиса существенно выросли. Если ранее скидки в размере 20% можно было считать верхней границей, то в настоящее время достаточно часто встречаются дисконты в размере 25-30%.

2. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует согласованное мнение.

При этом многие участники рынка оценивают риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

Список использованных источников

1. А.А. Марчук, Е.А. Бутова статья «Скидки на торг: Реалии кризиса», www.appraiser.ru, 23.03.2009г.
2. Аналитический сборник «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» исследования ООО «Территориальное агентство оценки», 2015г.
3. А.Н. Жигло «Саморегулирование: Эксперимент с оценщиками», Ведомости – 2008, № 94 (2116), 26.05.2008 г. А.А. Марчук «Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг», Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» - 2007 г., № 1.
4. Интернет центр недвижимости – Режим доступа: <http://www.realt.by/>
5. Нейман Е.И., Корнилов Д.А., статья «К вопросу о методическом и информационно-аналитическом обеспечении оценки стоимости недвижимого имущества в посткризисный период», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 6(105) за 2010г.
6. Недвижимость и строительство в Беларуси – Режим доступа: <http://www.nest.by/>
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска, СО РАН, 2007г. (автор Власов А.Д.).
8. Справочнику оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014г., под редакцией Лейфера Л.А).
9. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 13, 2013г., под редакцией Яскевича Е.Е.
10. ТКП 52.3.01-2020 (33520) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.
11. <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

УДК 330.341

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ КАК ФОРМА ИНТЕГРАЦИИ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ

МУХТАРОВА Т.Ч.Р¹

*аспирант ОУП ВО «Академия труда и социальных отношений»
г. Москва, Российская Федерация, e-mail: kaf-em@yandex.ru*

Реферат

Данная статья посвящена проблеме разработки мер поддержки промышленных предприятий, но и созданию эффективных методик их функционирования, с целью повышения окупаемости вложенных инвестиций, в том числе и со стороны государства.

Представлены основные характеристики форм взаимодействия промышлен-