

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 254 - 257

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ИМЕЮЩАЯ ЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКЕ ЕЕ СТОИМОСТИ

Аубакирова А.Б.

Как указано в Концепции развития оценочной деятельности в Республике Казахстан на 2010-2020 годы, с помощью правильной оценки можно решить многие проблемы управления экономикой, в частности, на рынке недвижимости. С той целью, чтоб повысить продуктивность использования всех вещественных ресурсов, их необходимо верно оценить и обложить разумным налогом. Тогда плодородные земли не будут зарастать бурьяном, т.к. будет нужно платить налог не с реального дохода, который быть может получен при более отлично использовании земли. По данной же предпосылки не будут пустовать квартиры и покажется рынок аренды жилища. Просвещенным образом отважится трудность сноса низко этажного жилища, находящегося в центре города. Там просто не прибыльно будет иметь одноэтажный дом, в связи с тем, что налог на землю будет довольно высочайший. Для заслуги поставленных задач казахстанскими оценщиками совершена большая работа в такой области. Одно из главных достижений - разработка национальных стандартов оценки, в частности, НСО "Оценка недвижимого имущества" № 326 от 09.12.2010 г. Ведь в текущее время трудность методического обеспечения оценки и оценочной работе в Республике Казахстан стоит довольно остро. Практика по оценке рыночной цены объектов недвижимого имущества продемонстрировала, что внедрение западных методик оценки на рынках, схожих "нашему", чрезвычайно нередко дает недопустимые показатели.

Каждый вид оценки требует применения определенных подходов и собственной процедуры расчетов. Сравнительный подход является одним из трех подходов к оценке недвижимости и представлен в ней методом прямого сравнительного анализа продаж или короче - методом сопоставимых продаж (МСП). Аспектом сравнительного подхода выступают цены, которые сложились на рынке на такие же объекты, с учетом тенденций их изменения.

Сравнительный подход, традиционно в теории оценки рыночной стоимости недвижимости, представляется состоящим из одного метода - метода рыночных сравнений. В разных работах, вместе с тем

подчеркивается, что он может быть применена в виде нескольких способов либо их модификаций:

- метод парных сравнений;
- метод общей группировки;
- метод сравнительной единицы [1].

В случае если информационная база для применения методов сравнения продаж и квалиметрии отсутствует, можно рекомендовать в рамках сравнительного подхода, использовать метод аналогий. Способ аналогий быть может использован в нескольких модификациях, которые различаются используемыми базами сравнения. В методе аналогий могут использоваться: валовой рентный коэффициент (ВРК), лидирующие индикаторы, иные соотношения. Плюсы и недочеты ВРК отлично известны и, потому, не будем на них останавливаться.

При использовании в способе аналогий идущего в лидерах индикатора предлагается руководствоваться тем, что есть некоторые продукты, работы либо услуги, цены на которые меняются примерно в этот же пропорции, как и на оцениваемые объекты недвижимого имущества. При всем этом данные изменения происходят открыто и резвее, по соотношению с переменах цен на недвижимость, что делает легкодоступным получение начальной информации.

В способе аналогий могут употребляться и другие соотношения. Например, которые сложились пропорции меж ценами на загородные и городские земли, меж ставкой надежного банковского процента и нормой дисконта для земли, меж ценой 1 кв. м офисных и складских помещений и т.д. [2].

Сравнительный подход состоит из двух методов:

1. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на сравнении и анализе информации о продаже таких же объектов недвижимого имущества за прошедшие 3-6 месяцев. Данный способ быть может беспристрастным только в этом случае, когда будет довольно сравнимой и точных сведений по прошедшим сделкам. Для определения цены объекта по этому способу в стоимость реализации либо в элемент сопоставления вводятся правки (корректировки) на различия, существующие меж оцениваемым объектом и сравнимым аналогом.

Существует два вида поправок: процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные)

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта - аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сравнимого аналога, то к стоимости последнего вносится повышающий показатель, если ужаснее - понижающий показатель. К процентным корректировкам можно отнести корректировки на положение, износ, время реализации. Стоимостные корректировки вносятся к единице сопоставления (1 га, 1 сотка), изменяют стоимость проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую

оценивается различие в свойствах объекта - аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сравнимого, если ужаснее, применяется отрицательная поправка. Кроме того, стоимостные корректировки могут вноситься в стоимость проданного объекта-аналога в общем, изменяя её на определенную сумму, в которую оценивается различие в свойствах объекта - аналога и оцениваемого объекта.

2. Метод ВРМ (валового рентного мультипликатора)

В этом случае в качестве единиц сравнения используются:

- Валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- Общий коэффициент капитализации (ОКК).

Для применения ВРМ необходимо:

а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;

б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;

в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Кроме того, стоимостные корректировки могут вноситься в стоимость проданного объекта - аналога в общем, изменяя её на определенную сумму, в которую оценивается различие в свойствах объекта - аналога и оцениваемого объекта. Однако, способ просит кропотливого изучения сравнимых продаж.

Главным условием внедрения сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества является активность рынка недвижимого имущества и общедоступность высококачественной информации о сделках с такими же объектами - наличие активного рынка вложений для типа принадлежности, который был представлен на продажу, с значительным числом недавних и надежных соглашений [3].

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом можно увидеть на таблице 1.

Точность этого подхода зависит от качества собранных данных, однако, даже если методом сопоставимых продаж не используется, а даёт лишь ориентировочные результаты, оценщик должен все равно привести в своем отчете собранные данные по сравнительным продажам. В качестве источников информации при создании информационной базы сравнительного подхода можно рассматривать:

1 этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

Необходимо сегментирование рынка, то есть разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;

- местоположению;
- физическим характеристикам.

Субъекты по:

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

2 этап. Собирается и проверяется информации по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3 этап. На выделенные различия в цен образующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4 этап. Согласовываются скорректированные цены объектов - аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода [4].

Таблица 1. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

№	Характеристики
1	Данные, которые предоставляются участниками соглашений - покупателями и торговцами. Следует подразумевать, что у клиента можно узнать все мотивы сделки, но он труднее идет на контакт. У торговца легче получить данные ввиду отсутствия его заинтересованности в уже проданном (отчужденном) объекте.
2	Информационные службы (к примеру, Банк градостроительных данных) либо личные информационные агентства.
3	Общественные записи регистрационных служб и остальных муниципальных компаний (в Республике Казахстан - комитеты по управлению муниципальным собственностью, фонды собственности, бюро технической инвентаризации и др.).
4	Данные фирм-страховщиков, налоговых служб.
5	Повторяющиеся издания по недвижимому имуществу, также бюллетени риэлтерских компаний и публикации в Интернете, в маркетинговых журналах и буклетах и т.д.
6	Листинги (предложения о продаже), которые могут отражать последние изменения на рынке - подъем либо спад. Однако в листингах могут даваться завышенные (до 20%) цены предложения, поэтому при их анализе необходимо отслеживать также время экспозиции, отражающее чистоту сделки.

Финальной частью сравнительного подхода является изучение сделанных расчетов в целях получения итоговой величины цены оцениваемого объекта.

В целом, пока оценочная деятельность недвижимости в нашей стране в стадии становления, идет процесс формирования методики развития, и, в связи с этим, еще существует много проблем, которые требуют своего решения:

- надобность координации работе муниципальных ведомственных компаний, которые занимались оценкой, также бесчётных палат и ассоциаций оценщиков;
- разработка положения о проведении экспертные исследования итогов оценки и его утверждение;
- создание одного регистра стоимостей объектов недвижимого имущества;
- создание учебно-методического центра в целях продуктивной работы по своевременно работающих курсов увеличения квалификации оценщиков.

На сегодня, разумеется, решения всех этих проблем требуют уточнения законодательно нормативной базы. В Казахстане выросла целая плеяда высококвалифицированных оценщиков, большинство из них достигли этого уровня через самообразование, а их работы не проходили экспертизы. Дело в том, что пока у нас еще нет комиссии по экспертизе.

В настоящее время важна координация действий всех оценщиков Казахстана, где необходимо выработать основные методические принципы в оценочной деятельности [5].

Список литературы

1. Оценка бизнеса: Учебно-методическое пособие. / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005. [551, с.150].
2. Закон "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 30 ноября 2000 года/ № 109ІІ. - Режим доступа: <http://online.zakon.kz>
3. Булатов А.С. Экономика: Учебник / А.С. Булатов. - М, 2005. [557, с.40].
4. Дюсенбеков З.Д. О регулировании оценочной деятельности в Республике Казахстан: проблемы и состояние. // Земельные ресурсы Казахстана. - 2007. - № 3., [152, с. 2-6].
5. A model for determining a discount rate in market value assessment of buildable areas subject to restrictions Battisti, F., Campo, O. 2021 Green Energy and Technology с. 303-314