

«Сейфуллин окулары-18(2): «XXI ғасыр ғылымы – трансформация дәуірі» Халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18(2): «Наука XXI века - эпоха трансформации» - 2022.- Т.І, Ч.ІІІ. - С.243-247.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Макажанов Т., магистрант I курса
Шуленбаева Ф.А., научный руководитель, д.э.н., профессор*

Казахский агротехнический университет им. С.Сейфуллина, г. Нур-Султан

Тема научной статьи, отражающая проблемы кадастровой оценки недвижимости, является актуальной потому, что в условиях современного мирового развития особое внимание в жизни общества отводится решению проблем эффективного использования недвижимости - как земельных ресурсов. Во всем мире вложения в недвижимость становятся одним из выгодных способов размещения денежных средств. Рынок жилья и недвижимости носит резкий, нестабильный характер, несмотря на это, количество операций с недвижимостью стремительно растет. С переходом на рыночные механизмы хозяйствования в Казахстане активно сформирован класс собственников недвижимости, поэтому возникают проблемы эффективного использования недвижимых ресурсов, реальный потенциал которых определяют оценщики.

Изучение практики современного развития рынка недвижимости показало, что в Казахстане его активность непрерывно связана с приобретением независимости и становлением конституционной экономики. Осуществление экономических, правовых и политических реформ в этой сфере, требовало безотлагательного изменения действовавших в то время основных законов землеустройства [1, с. 276].

В настоящее время реформы землепользования в Казахстане, направленные на преодоление инфраструктурного и социального подъема в стране, затронули все области общественной жизни. Развитие рынка недвижимости и земли - главная задача проводимых реформ. Организацию учета и контроля над правомерным использованием недвижимости субъектами рынка, ведут государственные органы с помощью кадастровых систем оценки. Кадастровая оценка недвижимости в мировой экономике является механизмом эффективного управления собственностью. Целью научной статьи является изучение теоретических и практических основ и методов оценки объектов недвижимости.

Изучение теоретических источников показывает, что оценка недвижимости, как экономическая категория, имеет свои особенности. Это комплекс мер, позволяющих определить ценность какого-либо объекта на рынке, либо

действующих на него прав. Обычно оценка недвижимости подразумевает определение стоимости права собственности конкретным объектом, права аренды, права пользования, а также иных прав в контексте рассмотрения любых объектов недвижимости. Недвижимость – это специфический товар, находящийся в сфере инвестиций. К более реальным отличиям этого товара можно отнести его физические и экономические данные [2].

Экономическая польза от владения недвижимостью заключается в ее способности приносить прибыль, которая в зависимости от типа использования может быть представлена платежами за аренду, отчислениями, находящимися в выручке от реализации товара и услуг [3].

Физические характеристики недвижимости включают ее долговечность, неразрывную связь с землей, невозможность похищения и порчи. Уникальность объекта недвижимости объясняется его привязкой к определенному месту. Физическое описание недвижимости содержит информацию о размерах и форме земельного участка, качестве почвы, имеющихся коммуникациях, описание строений, их размера, функционального назначения, состояния и соответствия требованиям рынка. Недвижимая собственность конструктивно содержит в себе физические составляющие: землю и постройки, совокупность имущественных прав в отношении этих физических составляющих [3].

В теории оценки стоимости объектов существует три классических подхода. Их комплексное использование позволяет получить реальную характеристику количественных и качественных параметров реализуемого объекта, как товара, на рынке недвижимости.

Первый - это затратный подход. Данный подход целесообразнее применять для оценки имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специального недвижимого имущества, сооружений и т.п. Для определения ценностных объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их изменение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

В результате расчета затратным подходом отображается сумма, которая потребовалась бы в действующее время для замены производительной функции или воспроизводства активов

По мнению продавца, как участника рынка, стоимость, которая была бы получена за актив, основана на сумме, которую покупатель заплатит, для того чтобы приобрести или построить замещающий актив, имеющий сопоставимую пользу. Причина кроется в том, что покупатель, не заплатив бы за актив ту сумму, за которую бы он был в состоянии изменить производительную деятельность данного актива [4].

Стоимость замещения находится с помощью следующих методов:

а) метод поэтапного расчета – расчет стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок, и иных нормативов, с учетом износа;

б) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – расчет полной стоимости замещения на основе использования сборников крупных данных цены строительства, нормативы которых прописаны в национальной валюте;

в) метод удельных показателей – метод расчета полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

г) метод замещения или аналого-параметрический метод – основан на принципе замещения, заключается в подборке объектов, идентичных оценке по полезности и умениям, которые позволяют рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

д) другие методы в рамках затратного подхода.

Второй - это рыночный, сравнительный подход. Исходной предпосылкой применения данного подхода к оценке является наличие развитого рынка имущества, достаточный объем актуальной и проверенной для анализа информации о стоимости и данных объектов-аналогов. При рыночном подходе используется стоимость и другая информация, получаемая рыночными операциями с аналогичными активами, обязательствами, такой как бизнес. Перед проведением анализа объекты – аналоги проходят тест на сравнение с объектом оценки. Аналоги должны быть из одной части рынка с объектом оценки и конкурировать с ним [5].

В рамках рыночного (сравнительного) подхода выделяют следующие методы:

а) матричное ценообразование – это математический метод, применяемый исключительно для оценки финансовых объектов, таких как долговые ценные бумаги;

б) метод сравнительного анализа – метод оценки стоимости путем внесения в стоимость идентичных объектов корректировок, обусловленных отличиями в экономических и физических данных, влияющих на цену;

в) метод статистического моделирования идентичен методу сравнительного анализа, но поправочные коэффициенты находятся статистическими способами;

г) метод соотношения стоимости и прибыли основывается на мысли, что величина прибыли, добываемого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и измерение цены и прибыли по идентичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

д) другие методы в рамках рыночного, сравнительного подхода.

Третий - это доходный подход, который как главный используется при оценке стоимости имущества, которое покупается и продается по причине способности приносить прибыль. При использовании доходного подхода будущие суммы превращаются в единую сумму на текущий временной промежуток.

В теории существуют следующие виды оценки в рамках доходного подхода [6]:

а) метод прямой капитализации дохода – нахождение цены исходя из действий сохранения стабильности использования объекта оценки при перманентном росте прибыли, в неограниченный период времени, отсутствии первоначальных вкладов, своевременном учете возврата капитала и дохода на капитал;

б) метод дисконтированного потока – расчёт цены исходя из действий изменения и неравномерного поступления финансов, в зависимости от градуса риска, связанного с использованием объекта;

в) метод развития – отталкивается от понятия опцион, означающего для инвестора возможность выбора при определении сценария получения дохода от инвестиционного инструмента, с учетом формирования различных вариантов денежного потока во времени;

г) другие методы в рамках доходного способа.

В итоге, использование 3-х методов приводит к получению различных вариантов ценности одного и того же объекта. Применение многогранной оценки цены недвижимости позволяет дать точную характеристику качества объекта, более справедливо определить стоимость недвижимого товара и получить нормативный доход при его реализации покупателям на рынке продаж недвижимости.

На практике рынок недвижимости, как и рынок любого другого объекта купли-продажи, развивается под влиянием спроса и предложения, а также других факторов, в числе которых государственное регулирование, чрезвычайные ситуации, курс иностранной валюты и другое. Государственным органом в области оценочной деятельности РК является Министерство финансов (по состоянию на 2020 г). В соответствии с Положением о Министерстве финансов РК в его функции, относящиеся к оценочной деятельности, входят:

1) разработка и утверждение стандартов оценки и иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности;

2) разработка и утверждение требований к форме и содержанию отчета об оценке;

3) разработка и утверждение порядка проведения экспертизы отчета об оценке, требований к заключению и порядку его утверждения.

В случае нахождения нарушений законодательства РК, устава палаты оценщиков и принятых ею правил, уполномоченный орган в области оценочной деятельности направляет в палату оценщиков представление об устранении выявленных нарушений. В Казахстане правовое поле в области оценочной деятельности обозначено Законом РК от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан». Закон включает 33 статьи, 7 глав. Центральные и местные органы государственного управления участвуют в развитии рынка недвижимости Казахстана за счет реализации государственных программ по обеспечению доступности приобретения жилья и др.

На рынке недвижимости Казахстана функционируют объединения и ассоциации в сфере оценочной деятельности и других услуг. Их деятельность начата с момента выхода закона об оценочной деятельности в 2018 году и закона «О саморегулировании». Эти законодательные документы разработаны в соответствии с политикой государства, направленной на развитие конкуренции. В них законодательно закреплены условия создания и функционирования саморегулируемых организаций: во-первых, на добровольном формировании, где предъявляются повышенные требования к субъектам без передачи государственных функций; во-вторых, на обязательном формировании, которые вводятся на основании законов, с передачей государственных полномочий, оговорены членство и участие субъектов рынка недвижимости [7]. Задача данных организаций - «разгрузить» государство и решать все вопросы, касающиеся оценочной деятельности. Основная цель этих организаций - это активное содействие развитию саморегулирования оценочной деятельности, формированию цивилизованного рынка оценки в Казахстане и защита профессиональных интересов оценщиков. Следовательно, рынок недвижимости представляет собой целый комплекс различных организаций и их услуг, развитие которого влияет на благосостояние государства, бизнеса и каждого гражданина.

Выводы: Изучение теоретических и практических основ и методов оценки объектов недвижимости показывает, что:

1. Объект недвижимости приносит текущую прибыль, величина которой зависит от качества управления. Капитал, вложенный в недвижимость, со временем меняет цену, под воздействием следующих факторов: инфляция, изменение спроса на вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ;

2. Применение многогранной оценки стоимости одного и того же объекта недвижимого имущества, даёт точную характеристику его качества, определяет справедливую стоимость для получения нормативного дохода при реализации на рынке продаж.

3. Анализ функционирования рынка недвижимости выявил, что рынок недвижимости представляет собой комплекс организаций и их услуг по кадастровой оценке, развитие которых влияет на благосостояние государства, бизнеса и каждого гражданина.

4. Формирование рынка недвижимости в Казахстане происходит за счет ипотечных программ, поэтому для развития данного сектора экономики, необходимо создание условий в обществе для повышения уровня доступности жилья, посредством понижения ставок ипотечного кредитования и активного строительства первичного рынка.

Список использованной литературы

1 Лесбек Илебаев. Конституционная экономика в Казахстане: становление и развитие [Текст] / Л. Илебаев // Актуальні проблеми економіки. – 2013.

- № 3 (141). – С. 275-280. – ISSN № 1993-6788 (SciVerseScopus Impact Factor 0,198). – <http://eco-sceince/net>

2 Бисенгалиева С.Е., Балкибаева А.М. Оценка недвижимости в Казахстане [Текст]: учебное пособие / Под ред. А.М. Балкибаевой – Алматы: «Бастау», 2021. – 204 с.

3 Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учебное пособие / бакалавриат. - Изд-во: Кнорус, 2020. - 350 с.

4 Шабалин В.Г., Хромов А.А. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть 1 (общая). Подготовка и проведение сделки [Текст]: Изд-во: Омега-Л, 2016. - 608 с. <https://www.labyrinth.ru/books/255276/> - дата обращения 05.09.2022.

5 Барсегян А.Г., Урумова Е.С. Аренда коммерческой недвижимости. Не повторяйте чужих ошибок. - Изд-во: Инфотропик, 2014. - 216 с. - <https://www.labyrinth.ru/books/411746/>- дата обращения 05.09.2022.

6 Мурзин А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра. Краткий курс [Текст]: учебное пособие. - Изд-во: Феникс, 2013. - 217 с.

7 Касьяненко, Т. Оценка недвижимости [Текст]: учебник / Т. Касьяненко. - М.: Проспект, 2019. - 512 с.