

Данияр ОСПАНОВ, магистрант, Карагандинский университет Казпотребсоюза, 100009, Республика Казахстан, г. Караганда, ул. Академическая 9, Danikokkz@mail.ru 87012879604

ИССЛЕДОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Даная статья проводит исследование оценки коммерческой недвижимости в Казахстане на современном этапе. Опираясь на три подхода оценочной деятельности, дает обоснования необходимости оценки коммерческой недвижимости для различных целей. Оценка недвижимости представляет собой процесс, в котором экономическая ценность инвестиций в недвижимость определяется, которая часто стремится определить справедливую рыночную стоимость объекта недвижимости, или цену, по которой информированный продавец охотно продает собственность недвижимости информированному покупателю. Другими словами, обе стороны имеют всю необходимую информацию, и ни одна из сторон не обязана продавать или покупать.

Ключевые слова: рынок недвижимости, оценка, коммерческая недвижимость, доходный подход, затратный подход, сравнительный подход.

Данияр ОСПАНОВ, магистрант, Қазтұтынуодағы Қараганды университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қараганды, ул. Академиялық 9, Danikokkz@mail.ru 87012879604

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК БАҒАСЫН ЗЕРТТЕУ ЖӘНЕ ДАМУ

Бұл мақала қазіргі кезеңдегі Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалауға зерттеу жүргізеді. Бағалау қызметінің үш тәсіліне сүйене отырып, ол әртүрлі мақсаттар үшін коммерциялық жылжымайтын мүлікті бағалау қажеттілігін негіздейді. Жылжымайтын мүлікті бағалау - бұл жылжымайтын мүлікке салынған инвестициялардың экономикалық мәні анықталатын, көбінесе жылжымайтын мүліктің әділ нарықтық құнын немесе ақпараттандырылған сатушы білікті сатып алушыға мүлікті сату бағасын анықтауға бағытталған процесс. Басқаша айтқанда, екі жақта да барлық қажетті ақпарат бар, және тараптардың ешқайсысы сатуға немесе сатып алуға міндетті емес.

Түйінді сөздер: жылжымайтын мүлік нарығы, бағалау, коммерциялық жылжымайтын мүлік, кірістер тәсілі, шығындар тәсілі, салыстырмалы тәсіл.

Daniyar OSPANOV, Master student, Karaganda University of Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, st. Academic 9, Danikokkz@mail.ru 87012879604

RESEARCH AND DEVELOPMENT OF COMMERCIAL REAL ESTATE VALUATION IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

This article conducts a study of the assessment of commercial real estate in Kazakhstan at the present stage. Based on three approaches of appraisal activity, it provides justification for the need for appraisal of commercial real estate for various purposes. Real estate appraisal is a process in which the economic value of an investment in real estate is determined, which often seeks to determine the fair market value of a property, or the price at which an informed seller willingly sells property to an informed buyer. In other words, both parties have all the information they need, and neither party is required to sell or buy.

Key words: real estate market, appraisal, commercial real estate, income approach, cost approach, comparative approach.

Постановка проблемы. В условиях рыночной экономики товаром могут быть любые блага, в том числе и коммерческая недвижимость. Но коммерческая недвижимость – это товар особого вида, наиболее фундаментальный и основательный из всех существующих. Как любой товар обладает ценностью, а, следовательно и стоимостью. Любой субъект рынка должен располагать достоверной информацией о реальной стоимости недвижимости. Стоимость недвижимости определяется в результате ее оценки. Формирование рыночной экономики в Казахстане привело к возникновению различных форм собственности, зарождению конкуренции товаров и производств. Преимущества рыночной системы неоспоримы: создаются новые социально-экономические отношения, предопределяющие формирование рынка и процесс обслуживания процедуры купли-продажи, которые тесно взаимосвязаны и направлены на обеспечение равновесия всех элементов расширенного воспроизводства. Все это свидетельствует о потребности и особой актуальности оценки недвижимости.

Анализ последних исследований и публикаций. Информационной базой написания данной статьи послужили законодательные акты, нормативные документы Республики Казахстан, литература казахстанских и зарубежных авторов. При написании статьи были использованы учебные пособия, монографии и публикации таких авторов, Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика; Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инноваций; Воробейников М.А., Именитов Е.Л. Риэлтерская деятельность: российские условия и международная практика; А.Г. Грязнова, М.П. Федотова. Оценка недвижимости; Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости; Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости.

Цель. Рассмотреть развитие оценки коммерческой недвижимости в РК на современном этапе

Основные моменты исследования. Оценка – это сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка [1].

Оценщик недвижимости должен обладать высоким уровнем общего образования и обширными познаниями в различных областях знаний (строительство, экономика, право, юриспруденция, банковское и бухгалтерское дело и т.д.) [2].

Однако важно отметить, что стоимость недвижимости не всегда равна ее цене. Например, в некоторых случаях продавец обеспокоен и должен немедленно продать недвижимость, даже если цена ниже ее справедливой рыночной стоимости.

Почему важна оценка недвижимости? Оценка собственности - очень важное понятие при инвестировании в недвижимость, потому что это главный фактор, определяющий, сколько налогов на недвижимость и страхование имущества нужно платить. Кроме того, ипотечные кредиторы перед предоставлением ссуды требуют оценки жилья. Причина этого состоит в том, чтобы защитить потенциального покупателя от слишком больших затрат на недвижимость, а также защитить банк от финансирования недвижимости, стоимость которой меньше суммы, в которую он инвестирует. Оценка жилья также необходима для урегулирования юридических вопросов. такие вопросы, как развод, урегулирование спора о недвижимости или судебный процесс.

Что вам нужно знать об оценке недвижимости? Как провести оценку недвижимости и сколько это стоит? Оценка имущества обычно проводится профессиональным сертифицированным оценщиком, но инвестор в недвижимость может провести оценку своей собственности самостоятельно. В среднем стоимость оценки дома для одной семьи составляет от 60 до 150 тысяч, но она может увеличиваться в зависимости от размера собственности.

Следующие методы представляют собой три наиболее распространенных подхода к оценке имущества [3].

Доходный подход - это метод оценки собственности, который особенно распространен в сфере коммерческой недвижимости и сдачи в аренду. Основная идея доходного подхода состоит в том, чтобы рассчитать текущую стоимость недвижимости на основе получаемой чистой прибыли, деленной на ставку капитализации. Для начала оценщику необходимо собрать отчеты о доходах и расходах для рассматриваемого недвижимого имущества и для аналогичных объектов в том же районе, чтобы оценить чистый операционный доход. Оценка чистой операционной прибыли разбивается на четыре этапа:

1. Оценить общий потенциальный доход: общий доход, который приносит недвижимость при 100% заполнении.

2. Оценить эффективный валовой доход: это просто делается путем оценки стоимости вакантных площадей на основе аналогичных свойств в данном районе. Эта цифра отражает

обычную потерю дохода из-за вероятных вакансий.

3. Оценка расходов на недвижимость: расходы делятся на две категории: постоянные и переменные. Фиксированные расходы - это расходы, которые не меняются со временем, например, налоги на недвижимость и выплаты по ипотеке. Переменные расходы - это все прочие расходы, такие как коммунальные услуги, плата за управление и так далее.

4. Рассчитать чистую операционную прибыль: вычтя предполагаемые расходы из эффективного валового дохода. Следующим шагом будет выбор подходящей максимальной ставки. Инвестор в недвижимость или оценщик недвижимости устанавливает оценки на ставку капитализации, используя рыночные продажи сопоставимых свойств, которые были проданы в последнее время .

2. Подход сравнения продаж. Можно уже понять из названия, подход сравнения продаж использует рыночные данные о продажных ценах для оценки стоимости недвижимости. Оценка собственности в этом методе осуществляется путем сравнения собственности с другими аналогичными недвижимостями, которые были недавно проданы. Сопоставимые свойства должны иметь общие характеристики с рассматриваемым свойством.

Некоторые из них включают физические характеристики, такие как площадь в квадратных метрах, количество комнат, состояние и возраст здания; однако наиболее важным фактором, несомненно, является местонахождение собственности. Для учета различий обычно требуются корректировки, поскольку нет двух абсолютно одинаковых свойств. Чтобы внести необходимые коррективы при сравнении свойств, оценщики недвижимости должны знать различия между сопоставимыми объектами и то, как оценивать эти различия [4, с.190].

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости, основанных в сопоставлении объектов оценки с его аналогами, в взаимоотношении которых существует сведения об стоимостях сделок с ними. Данный подход обширно применяется в странах с сформированным земельным рынком, в особенности с целью оценки независимых земельных участков также участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход базируется в систематизации также сравнении данных об стоимостях реализации подобных земельных участков. Исходной предпосылкой использования относительного расклада к оценке земельных участков является присутствие сформированного рынка земли.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки земельных участков:

- спроса и предложения;
- замещения (это главный принцип);
- вклада.

Основным считается принцип замещения, что подразумевает, то что рассудительный покупатель из-за выставленный в продажу земельный участок оплатит не значительную необходимую сумму, чем та, за какую возможно получить подобный согласно месторасположению или плодородию участок земли. Поэтому стоимости, не так давно уплаченные из-за сравнимые объекты, отображают рыночную стоимость расцениваемого участка территории.

Принцип замещения отталкивается с этого, то что рынок считается не закрытым также конкурентно способным, что на нем взаимодействует довольно число продавцов также потребителей, какие функционируют в согласовании с обычной мотивировкой, экономически целесообразно и в личных заинтересованностях, не пребывая под посторонним давлением. Также предполагается, то что земельный участок станет усваиваться в стандартных для этого рынка обстоятельствах финансирования и находиться в рынке в протяжении необходимого этапа периода, чтобы являться легкодоступным для потенциальных потребителей.

Для получения наиболее четкого результата оценки необходимо детальный выбор земельных участков - аналогов. Главные условия к аналогу объекта оценки следующие:

- аналог подобен в расцениваемый земельный участок согласно главным финансовым, вещественным, технологическим также иным данным;
- стоимость аналога земельного участка известна с сделки, состоявшейся присутствие схожих обстоятельствах.

Процесс оценки земельных участков сравнительным подходом заключается с некоторых стадий.

1. Исследование рынка.
2. Получение и контроль достоверности данных об предлагаемых в реализацию также недавно реализованных аналогах объекта оценки.
3. Подбор единиц также компонентов сравнения. Сравнение сведений о предмете оценки

также выделенных аналогах.

4. Корректирование стоимости продаж подобранных аналогов в согласовании с их различиями с объекта оценки.

5. Формирование цены объекта оценки [5, с.17].

На первом стадии следует сегментация рынка, т.е. деление рынка на сектора, обладающие схожие объекты также субъекты. Присутствие в данном схожие предметы выделяются согласно предназначению применения, качеству, передаваемым правам, месторасположению, физиологическим данным. Схожие субъекты выделяются согласно платежеспособности, способностям финансирования также инвестиционной мотивировки. Характерными для этого сектора критериями считается: срок экспозиции; самостоятельность субъектов оценки; инвестиционная мотивирование.

Под самостоятельностью субъектов операции предполагается, то что сделки состоят никак не согласно рыночной стоимости и сведения согласно ним никак не имеют все шансы применяться с целью сопоставления, в случае если потребитель также торговец:

- находятся в близких взаимоотношениях;
- считаются резидентами холдинга либо дочерней компании;
- обладают другую связь также взаимно заинтересованность;
- увлекаются реализацией собственности скончавшихся лиц.

Инвестиционная мотивация обуславливается подобными мотивами инвесторов: лучшим также более результативным применением предметов и ступенью износа сооружения.

Использование относительного расклада к оценке земельных участков допустимо присутствие соблюдения последующих ключевых обстоятельств.

1. Предмет никак не обязан являться неповторимым.

2. Следует присутствие сравнимых аналогов.

3. Сведения обязана являться подробной, содержащей требование совершения сделок.

4. Условия, оказывающие большое влияние в цена сопоставляемых аналогов, обязаны являться сравнимыми.

Сравнительный подход в оценке земельных участков обладает несколько плюсов, недостатков также проблематичных факторов.

К плюсам можно причислить соответствующее факторы:

- некто дает возможность отобразить суждение стандартных продавцов также потребителей в окончательной оценке;

- статистически аргументирован;

- дает возможность вводить исправления в различия сопоставляемых предметов;

- при присутствии необходимого числа сведений с целью рассмотрения простой в использовании также предоставляет прочные итоги.

Недостатки относительного расклада соответствующее:

- достоверность итога балла более подвластна с рыночных сведений присутствие расчетов в базе относительного расклада;

- для верной оценки нужен большой объем данных также закономерный исследование скорректированных сведений.

К проблемам применения сравнительного подхода для оценки земельных участков можно отнести следующие положения:

- отличия продаж (согласно комплекту физиологических также финансовых данных и согласно обстоятельствам);

- трудность сбора данных об фактических стоимостях продаж;

- проблемность созыва данных об своеобразных обстоятельствах операции;

- взаимозависимость с активности рынка;

- взаимозависимость с устойчивости рынка;

- трудность согласования сведений о значительно отличающихся продажах.

Использование сравнительного подхода к оценке земельных участков владеет также рядом отличительных черт.

В-первых, итоги, приобретенные способами сравнительного подхода, в абсолютно всех странах с сформированным земельным рынком являются наиболее верными также правдивыми.

В-вторых, в отечественных условиях использование сравнительных способов в этот период времени до тех пор пока затруднено или невозможно для единого строя категорий территорий, в частности сельскохозяйственных также лесных угодий, в силу нехватки нужной информации об

сделках также отсутствия прямого рынка земельных участков.

Сравнительный подход к оценке земельного участка содержит способ сопоставления продаж, способ выделения также способ распределения [6, с.32].

Затратный подход - это метод оценки недвижимого имущества, который рассматривает стоимость имущества как стоимость земли плюс стоимость замены собственности (затраты на строительство) за вычетом физического и функционального износа. Этот подход чаще всего используется для объектов недвижимости, которые нелегко продать, например школ, больниц и правительственных зданий. Стоимость земли можно оценить, используя подход сравнения продаж, изучив недавние продажи земли рядом с рассматриваемой недвижимостью, и эти продажи должны быть сопоставимы по размеру и местоположению. Существуют разные способы оценки затрат на замену, наиболее распространенный из которых - это умножение стоимости строительства квадратного фута сопоставимой недвижимости на общую площадь здания в квадратных футах.

Эти три метода оценки собственности являются наиболее часто используемыми для оценки недвижимого имущества. Выбор из них наилучшего метода зависит от типа и использования собственности, а также от наличия информации.

Малейшее колебание в экономических процессах страны могут повлиять на стоимость недвижимости.

Основными факторами, влияющими на рынок недвижимости является:

- политическая нестабильность;
- нестабильность финансового сектора;
- политика властей на первичном рынке;
- несовершенство механизма лицензирования;
- криминогенная обстановка на рынке;
- несовершенство законодательства [7, с.45].

Даже в условиях незначительной экономической нестабильности, можно ожидать существенных колебаний в ценах. Как результат, увеличиваются риски при купле - продажи и обыватель не в состоянии самостоятельно оценивать сложившуюся экономическую ситуацию. Становится сложно дать оценку стоимости имущества, и не прогадать, заплатив больше, или затребовать меньше сложившейся рыночной стоимости. В результате колебаний происходит пересмотр условий, и нужно чётко понимать, как и в какую сторону, эти условия следует изменить, чтобы они отвечали нынешним реалиям [8, с.,87].

Недвижимое имущество – это физические объекты с ориентированным месторасположением в пространстве и всё, что неотделимо с ними связано. Как под поверхностью земли, так и над поверхностью земли.

Выводы: Оценка недвижимого имущества может осуществляться по различным причинам. Для того чтобы застраховать недвижимое имущество необходимо произвести его оценку. При формировании компании может потребоваться имущество для формирования уставного капитала, и без его экстренной оценки не обойтись. Так же не обойтись без оценки недвижимости и при оформлении ипотеки. Вообще при проведении любой финансовой операции с недвижимостью нужно знать её стоимость, иначе операция будет неудачной. При учёте стоимости недвижимости может учитываться стоимость земли на которой она находится. По сути, земля может являться недвижимостью. Оценка земли необходима в различных случаях. Земля (под землёй будем понимать земельный участок), либо продаётся, либо сдаётся в аренду. Поэтому при оценке земли определяется либо её рыночная стоимость, либо стоимость права аренды.

Недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрасти с течением времени. Очень важной особенностью недвижимости является постоянное управление ею.

В основе процесса оценки недвижимости лежат три основных метода:

- метод сравнения;
- затратный метод;
- метод капитализации доходов.

Методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом. Этим новым ресурсом, который предприятие и граждане получают в своё распоряжение.

При оценке недвижимого имущества необходимо учитывать такой фактор, как износ. Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости. Его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем.

При любом общественном устройстве особое место системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, функционированием которого так или иначе связаны жизни и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организаций.

Список литературы:

1 Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.04.2019 г.), (источник: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133>).

2 Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан №487 от 26 апреля 2018 года. (источник: <http://adilet.zan.kz/rus/archive/docs/V1800016897/26.04.2018>).

3 Стандарты оценки РК (утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519), (источник: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971>):

4 Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика / В.В. Григорьев. - М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2016.

5 Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие для студентов и преподавателей. / В.С. Валдайцев. - М.: Филинь, 2015.

6 Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - М.: Ассоциация авторов и издателей «Тандем»; ЭКМОС, 2010.с.57

7 А.Г. Грязнова, М.П. Федотова. Оценка недвижимости: учебник М. Финансы и статистика 2017г.

8 Оценка стоимости предприятия. Учебно-методическое пособие. - составитель профессор Савчук В. П., Днепрпетровск, НМетАУ, 2012.

References:

1 Zakon Respubliki Kazakhstan ot 10 ianvaria 2018 goda № 133-VI «Ob otsenochnoi deiatelnosti v Respublike Kazakhstan» (s izmeneniiami i dopolneniiami po sostoianiiu na 11.04.2019 g.), (istochnik: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133>).

2 Tipovoi kodeks delovoi i professionalnoi etiki otsenshchikov, utverzhdennyi prikazom Ministra finansov Respubliki Kazakhstan №487 ot 26 apreliia 2018 goda. (istochnik: <http://adilet.zan.kz/rus/archive/docs/V1800016897/26.04.2018>).

3 Standarty otsenki RK (utverzhdennykh prikazom Ministra finansov Respubliki Kazakhstan ot 5 maia 2018 goda № 519), (istochnik: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971>):

4 Grigorev V.V., Fedotova M.A. Otsenka predpriatiia: teoriia i praktika / V.V. Grigorev. - M.: NORMA-INFRA-M, 2016.

5 Valdaitsev V.S. Otsenka biznesa i innovatsii: Uchebnoe posobie dlia studentov i prepodavatelei. / V.S. Valdaitsev. - M.: Filinie, 2015.

6 Fedotova M.A., Utkin E.A. Otsenka nedvizhimosti i biznesa. - M.: Assotsiatsiia avtorov i izdatelei «Tandem»; EKMOS, 2010.s.57

7 A.G. Griaznova, M.P. Fedotova. Otsenka nedvizhimosti: uchebnik M. Finansy i statistika 2017g.

8 Otsenka stoimosti predpriatiia. Uchebno-metodicheskoe posobie. - sostavitel professor Savchuk V. P., Dnepropetrovsk, NMetAU, 2012.