

УДК 332.6+657.92

На правах рукописи

Кавычко Екатерина Викторовна

Особенности оценки недвижимого имущества в условиях кризиса

6М090800 – Оценка

Реферат
магистерской диссертации

Республика Казахстан
Караганда, 2013

Работа выполнена в Карагандинском экономическом университете
Казпотребсоюза

Научный руководитель:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'Л' followed by a smaller 'Б', representing the name of the scientific supervisor.

доктор экономических наук,
профессор Кулумбетова Л.Б.

Диссертацияның көлемі мен құрылымы диссертациялық зерттеудің мақсатымен және қисынымен анықталған. Диссертациялық жұмыс алғы сөзден, үш бөлімнен, қолданған деректердің тізімінен тұрады. Диссертация 94 бетте машина жазуымен жазылған мәтінмен мазмұндалған, 17 кесте, 3 сурет, 50 әдебиет көздері енгізілген.

Негізгі сөздердің тізбесі: баға белгілеуші, бағалау қызмет, қозғалмайтын мүлік нарығы, жер телімі, дағдарыс, сараптама, нарықтық баға, баға, шығындар, сұраныс, ұсыныс, пайдалық, меншік құқығы, қозғалмайтын мүлікті бағалау қағидасы, шығынды әдістеме, салыстырмалы әдістеме, пайда берерлік әдістеме, бағалаудың математикалық әдістері, бағалайтын нысанның тозушылығы, ақпараттық қамтамасыз ету, тәуекелдермен басқару, нәтижелерді үйлестіру.

Зерттеудің күн талабына сай келуі, дағдарыс мезгілінде тәуелсіз объективтік бағалаудың рөлі бірталай өседі. Дағдарыс жағдайында бағалау қызметі мүқият зерттеуінде және методологияны, терминологияны икемдеуінде қажетсінеді және қозғалмайтын мүліктің құны бағалауын объективтік және нақты өткізу үшін, халықаралық тәжірибеде қолданатын зерттеу қағидаларын жетілдіруінде қажетсінеді, оларды қазақстандық қозғалмайтын мүлік нарығындағы жағдайында қолдану үшін.

Қаржылық дағдарыс кезінде бағалаудың ерекшелігі қозғалмайтын мүлік нарығында белгісіздіктің бірталай өсуімен байланысты. Бұл кезде сұраныс пен ұсыныстың бағасына валюта бағамының өзгеруі немесе келе жатқан дефолт туралы болжамдар қатты әсер ете бастайды. Сондықтан, бар ақпарат бойынша сұраныс пен ұсыныстың бағасы туралы және тіпті нақты мәміле бойынша, қозғалмайтын мүліктің әділ нарықтық құны туралы тұжырым жасауға болмайды. Қозғалмайтын мүлік – ұзақ мерзімдік актив, ал оның ағымдағы құны туралы пікірді, салыстырмалы әдістеменің әдісіне негізделіп, баға белгілеуші тарихи қысқа мерзімдегі «бағаны көпіршіктеуін далиту» немесе оның сонынан болатын «дағдарыстық естен тану» баға негізінде негіздеуіне талпынады.

Зерттеу тақырыбының өңделгендік деңгейі. Ресей авторлары зерттеуге үлкен салым енгізді: Татарова А.В., Иванова Е.Н., Грибовский С.В., Прорвич В.А., Грязнова А.Г., Федотова М.А., Тепман Л., Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К., Каминский А., Страхов Ю., Симионова Н., Зимин А.И., Щербакова Н.А. және т.б.

Қазақстандық авторлардан: Шарипов Ю.В., Елисеев В.М., Кулумбетова Л.Б., Калинин А. Және т.б.

Диссертациялық зерттеудің мақсаты: дағдарыс кезінде қозғалмайтын мүлікті бағалауының ерекшелігін айқындау, Қазақстан Республикасында бағалау қызметі жөнінде кепілдемелерді жетілдіру.

Қойылған мақсат, диссертациялық зерттеу шегінде шешілуіне тиісті, келесі негізгі мәселелерді анықтады:

- қозғалмайтын мүлікті сипаттау үшін қолданатын, түсініктік аппаратты анықтату және кеңейту;
- дағдарыс жағдайында қозғалмайтын мүлікті бағалауының ерекшелігін ашкерелеу ;

- қозғалмайтын мүліктің нарықтық құнын есептеуін іске асыру;
- Қазақстан Республикасында бағалау қызметінде бар мәселерінің талдауын өткізу;

- қозғалмайтын мүлік нарығындағы тәуекелдермен басқаруының ерекшелігін әшкерелеу;

- Қазақстан Республикасында бағалау қызметі жөнінде негізгі кепілдемелерді жетілдіру.

Зерттеу мәні. Дағдарыс жағдайында дәлелденген нарықтық құнын анықтау үшін, бағалау қызметінің теориялық, методологиялық және тәжірибелік аспектілердің жиынтығы зерттеу мәні болып табылады.

Зерттеу нысаны. Нарықтық құнын бағалау жұмыстарын өткізу үшін, саудаға белгіленген коммерциялық қозғалмайтын мүлік зерттеу нысаны болып таңдалды.

Диссертациялық зерттеудің теориялық және методологиялық негізі.

Бағалау қызметі мен қозғалмайтын мүлік нарығы теориясы жөніндегі, нысанның құнын есептеу үшін негіз ретінде қолданатын, қозғалмайтын мүлікті бағалау методологиясы отандық және шетелдік ғалымдарының еңбектері, сонымен қатар автордың аналитикалық және тәжірибелік зерттемелері, диссертациялық зерттеудің теориялық және методологиялық негізін құрастырды.

Диссертациялық зерттеуді өткізгенде, жүйелік және салыстырмалы талдауының, жинақтаудың, математикалық санақтың, маркетинг талдауының әдістері қолданды.

Зерттеудің ақпараттық негізін Қазақстан Республикасының заңнамалық және нормативтік-құқықтық актілері, Қазақстан Республикасының санақ Агентігінің деректері, халықаралық және ресейдің бағалау бірлестіктерінің және Қазақстанның Баға белгілеушілер Ассоциациясының зерттеу материалдары, дүние жүзілік ақпараттық Ғаламтор жүйесінің материалдары құрастырды.

Диссертацияның ғылымдық жаңалығы. Зерттеу барысында алынған аса маңызды ғылымдық нәтижелер және олардың ғылымдық жаңалығы келесіде:

- қозғалмайтын мүлікті бағалауының теориялық-методологиялық негіздері терендетілген;

- дағдарыс жағдайында нысанның құнын нақты анықтауына керекті әдістемелер мен тәсілдер зерттелді;

- бағалау қызметіндегі негізгі мәселелер әшкереленді;

- Қазақстан Республикасында бағалау қызметін өрістету жөнінде ұсыныстар жетілдірілді.

Қорғанысқа шығарылған негізгі қағидалар:

- дағдарыс жағдайында нысанның құнын нақты анықтауына керекті бағалау әдістемелерін негіздеуі және қолдануы;

- бағалау қызметіндегі бар мәселелерді талдауының нәтижелері;

- бағалау қызметін өрістету жөнінде ұсыныстар.

Тәжірибелік және теориялық маңыздылығы. Жұмыстың тәжірибелік

және теориялық маңыздылығы, диссертацияда мазмұндалған тұжырымдар мен ұсыныстар Қазақстанда бағалау тәжірибесінде қолдана алатынында, сондай –ақ, бағалау жүрісінің сапасын көтеру үшін, негізі бола алады. Сонымен қатар, жұмыстың теориялық және методологиялық тұжырымдарын, қозғалмайтын мүлікті бағалауымен байланысты пәндерді оқытқанда, қолдануға болады.

Зерттеу нәтижелерінің қабылдауы халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференцияларында баяндама түрінде өткізілді, сонын ішінде « Глобализация жағдайында тауарлар мен қызметтердің сапамен және бәсекеге шыдайтынмен қамтамасыз етуінің аса маңызды мәселелері» (Қарағанды қ. 2012ж.); «Кәзіргі беталыстар экономика мен басқаруда: жаңа көзқарас» (Новосибирск қ. 2013ж.); жас ғылымдардың конференциясы « Өз жұлдызыңды жақ » (Таганрог қ. 2013ж.).

Зерттеудің нәтижелерін жариялымы. Диссертациялық зерттеменің тақырыбы бойынша 3 ғылыми мақала жарияланды, жалпы көлемі 0,8 б.б.

«Дағдарыс жағдайында кепіл нысанның құны анықтауы»// Халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференциясының материалдары «« Глобализация жағдайында тауарлар мен қызметтердің сапамен және бәсекеге шыдайтынмен қамтамасыз етуінің аса маңызды мәселелері», Қарағанды қ. ҚЭҚУ, 2012ж. – 490-493б., көлемі 0,25б.б. «Қозғалмайтын мүлікпен басқару жөнінде мақсаттар мен негізгі мәселелер»// «Кәзіргі беталыстар экономика мен басқаруда: жаңа көзқарас» XIX Халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференцияға қатысушыларының баядамалар жиынтығы, Ресей, Новосибирск қ., Ынтымақтастықты Дамыту Орталығы, 2013ж.,- 116-120б. көлемі 0,3 б.б. « Коммерциялық қозғалмайтын мүлікті дағдарыс жағдайында бағалау» // « Өз жұлдызыңды жақ» VI Халықаралық Жас ғылымдардың ғылыми-тәжірибелік конференциясына қатысушыларының баянамалар жиынтығы (ЖҒ-6), Ресей, Таганрог қ., Ғылыми Пікір Орталығы, 2013ж. – 192-195 б. көлемі 0,25б.б..

Объем и структура диссертации определены целью и логикой диссертационного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников. Диссертация изложена на 94 страницах машинописного текста, включает 17 таблиц, 3 рисунка, 50 литературных источников.

Перечень ключевых слов: оценщик, оценочная деятельность, рынок недвижимости, оценка недвижимости, недвижимое имущество, земельный участок, кризис, экспертиза, рыночная стоимость, цена, затраты, спрос, предложение, полезность, право собственности, принципы оценки недвижимости, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, математические методы оценки, износ объекта оценки, информационное обеспечение, управление рисками, согласование результатов.

Актуальность исследования определяется тем, что, в период кризиса значительно возрастает роль независимой объективной оценки. Оценочная деятельность в условиях кризиса нуждается в тщательном изучении и адаптации методологии, терминологии, совершенствовании, принципов исследований, применяемых в международной практике к условиям

казахстанского рынка недвижимости для проведения объективной и достоверной оценки стоимости недвижимости.

Особенности оценки в период финансового кризиса связаны со значительно возросшей неопределенностью на рынке недвижимости. На цены спроса и предложения в это время начинают сильно влиять изменения курса валюты или предположения об ожидаемом дефолте. Поэтому по имеющейся информации о ценах спроса – предложения и даже о реальных сделках нельзя делать выводы о справедливой рыночной стоимости недвижимости. Недвижимость – долговременный актив, а мнение о ее текущей стоимости, базируясь на методе сравнительного подхода, оценщик пытается обосновать на основе цен исторически короткого периода «раздувания ценового пузыря» или последующего за ним «кризисного шока».

Степень разработанности темы исследования. Большой вклад в исследование из российских авторов внесли: Татарова А.В., Иванова Е.Н., Грибовский С.В., Прорвич В.А., Грязнова А.Г., Федотова М.А., Тепман Л., Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К., Каминский А., Страхов Ю., Симионова Н., Зимин А.И., Щербакова Н.А. и др.

Из казахстанских авторов: Шарипов Ю.В., Елисеев В.М., Кулумбетова Л.Б., Калинин А. и ряд других.

Цель диссертационного исследования: выявить особенности оценки недвижимости в условиях кризиса, разработать рекомендации по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Казахстан.

Поставленная цель определила следующие основные **задачи**, которые подлежали решению в рамках диссертационного исследования:

- уточнить и расширить понятийный аппарат, применяемый для характеристики недвижимого имущества;
- раскрыть особенности процесса оценки недвижимости в условиях кризиса;
- осуществить расчет рыночной стоимости недвижимого имущества;
- провести анализ проблем, существующих в оценочной деятельности в Республике Казахстан;
- раскрыть особенности управления рисками на рынке недвижимости;
- разработать основные рекомендации по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Казахстан.

Предметом исследования является совокупность теоретических, методологических и практических аспектов оценочной деятельности для определения обоснованной рыночной стоимости в условиях финансового кризиса.

Объектом исследования для проведения работ по оценке рыночной стоимости была выбрана коммерческая недвижимость торгового назначения.

Теоретическую и методологическую основу диссертационного исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых по теории оценочной деятельности и рынка недвижимости, методология оценки недвижимости, используемая в качестве основы для расчета стоимости объекта,

а также авторские аналитические и практические исследования.

При проведении диссертационного исследования были использованы методы системного и сравнительного анализа, синтеза, математической статистики, маркетинговый анализ.

Информационной базой исследования послужили законодательные и нормативно-правовые акты Республики Казахстан, данные Агентства Республики Казахстан по статистике, материалы исследований международных и российских оценочных компаний, Ассоциации Оценщиков Казахстана, материалы глобальной информационной сети Интернет.

Научная новизна диссертации. Наиболее существенные научные результаты, полученные в ходе исследования, и их научная новизна состоят в следующем:

- углублены теоретико-методологические основы оценки недвижимости;
- исследованы подходы и методы, необходимые для определения стоимости объекта в условиях кризиса;
- выявлены основные проблемы, существующие в оценочной деятельности;
- разработаны рекомендации по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Казахстан.

Основные положения, выносимые на защиту:

- обоснование и использование подходов оценки, необходимых для определения рыночной стоимости объекта в условиях кризиса;
- результаты анализа проблем, существующих в оценочной деятельности;
- предложения по совершенствованию оценочной деятельности.

Практическая и теоретическая значимость работы состоит в том, что выводы и рекомендации, изложенные в диссертации, могут быть использованы в оценочной практике в Казахстане, а также послужить основой для повышения качества оценочного процесса. Кроме того, могут быть использованы теоретические и методологические выводы работы в преподавании дисциплин, связанных с оценкой имущества.

Апробация результатов исследования проводилась в виде докладов на международных научно-практических конференциях, в том числе: «Актуальные проблемы обеспечения качества и конкурентоспособности товаров и услуг в условиях глобализации» (г. Караганда, 2012 г.); «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд» (г. Новосибирск, 2013 г.); конференция молодых ученых «Зажги свою звезду» (г. Таганрог, 2013 г.).

Публикации результатов исследования. По теме диссертационного исследования опубликованы 3 научные статьи общим объемом 0,8 п.л..

«Определение стоимости объекта залога в условиях кризиса»//Материалы Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы обеспечения качества и конкурентоспособности товаров и услуг в условиях

глобализации», Караганда, КЭУК, 2012 – с. 490-493 объемом 0,25 п.л. «Цели и основные задачи по управлению недвижимостью»//Сборник докладов участников материалов XIX Международной научно-практической конференции «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд», Россия, Новосибирск, Центр Развития Сотрудничества, 2013. – с.116-120 объемом 0,3 п.л. «Оценка коммерческой недвижимости в условиях кризиса»//Сборник докладов участников материалов VI Международной научно-практической конференции Молодых ученых «Зажги свою звезду» (МУ-6), Россия, Таганрог, Центр Научной Мысли, 2013. – с. 192-195 объемом 0,25 п.л.

The size and structure of the thesis are determined by the purpose and logic of the dissertation research. The thesis consists of an introduction, three chapters, conclusion and the list of used literary sources. The given work consists of 94 pages typescript text, including 17 tables, 3 figures and 50 literary sources.

List of key words: appraiser, appraisal activity, real estate market, real estate appraisal, immovable property, land parcel, crisis, expertise, market value, price, expenses, demand, supply, utility, ownership, principles of real estate appraisal, cost approach, comparative approach, income approach, mathematic methods of appraisal, wearing out of the object of appraisal, information support, risk management, coordination of the results.

Current importance of the research is determined by the fact that the role of an independent objective appraisal significantly increases during the crisis. Appraisal activity in terms of crisis needs careful study and adaptation of the methodology, terminology, improvement of research principles applied in international practice to the conditions of the real estate market of Kazakhstan in order to conduct an objective and accurate appraisal of property values.

Specific features of the appraisal in the period of financial crisis are associated with a significantly increased uncertainty on the real estate market. The prices of demand and supply are strongly influenced by changes in the exchange rate or assumptions of the expected default. Therefore, conclusions on the fair market value of the property cannot be drawn from the information on the prices of demand – supply, and even actual transactions. Real estate is a long-term asset, and appraiser is trying to justify the opinion of its current value based on the method of comparative approach and according to the prices of historically short period of "inflating a price bubble" or following it "crisis shock."

Current state of knowledge of the research topic. Significant contribution to the study of real estate market was made by the following Russian authors: A.V. Tatarova, E.N. Ivanov, S.V. Gribovsky, V.A. Prorvich, A.G. Graznova, M.A. Fedotov, L. Tepman, T.G. Kasyanenko, G.A. Makhovikov, V.E. Esipov, S.K. Mirzazhanov, A. Kaminsky, Y. Strakhov, N. Simionova, A.I. Zimin, N. Scherbakov and others.

Special contribution to the study of the theoretical and practical aspects of effective development of the real estate market in the Republic of Kazakhstan was made by such scholars as Y. Sharipov, V. Eliseev, L.B. Kulumbetova, A. Kalinin and others.

The purpose of thesis research is to identify the characteristics of the real estate

appraisal in terms of crisis, to develop recommendations for improving the appraisal activities in the Republic of Kazakhstan.

The purpose has identified the following main **tasks** to be addressed in the framework of the dissertation research:

- to clarify and expand the conceptual apparatus that is used to describe real estate ;
- to reveal the peculiarities of the real estate appraisal process in terms of crisis;
- to make calculation of the market value of the real estate;
- to analyze the existing problems of appraisal activities in the Republic of Kazakhstan;
- to reveal the peculiarities of risk management in the real estate market;
- to develop main recommendations for appraisal activities improvement in the Republic of Kazakhstan.

The subject of the study is a set of theoretical, methodological, and practical aspects of appraisal activity for determining the fair market value in terms of the financial crisis.

The commercial property of the business purpose has been chosen as an **object of research** for carrying out the appraisal of the market value.

The theoretical and methodological basis of the dissertation research included the works of domestic and foreign scholars on the theory of appraisal and real estate market, real estate evaluation methodology used as the basis for calculating the value of the object, as well as the author's analytical and empirical research.

Methods of systematic and comparative analysis, synthesis, mathematical statistics, marketing analysis were used in the course of the given dissertation research.

The information base for the research included legislative and legal acts of the Republic of Kazakhstan, the data of the Agency of the Republic of Kazakhstan on statistics, research materials of international and Russian appraisal companies, Appraisers Association of Kazakhstan and the Internet materials.

Scientific novelty of the thesis. The most significant scientific results obtained during the research and their scientific innovation is the following:

- The theoretical and methodological framework for the real estate appraisal has been deepened;
- Approaches and techniques, necessary to determine the value of the object in terms of crisis, have been investigated;
- Main problems, existing in the appraisal activity, have been detected;
- Recommendations for improving the appraisal activities in the Republic of Kazakhstan have been developed.

The main provisions for the defense:

- Verification and use of appraisal approaches that are required to determine the market value of the property in terms of crisis;
- The results of the analysis of the problems existing in the appraisal activity;
- Recommendations for improving the appraisal activity.

Practical and theoretical significance of the work lies in the fact that the conclusions and recommendations contained in the thesis can be used in the appraisal

practice in Kazakhstan, as well as serve as a basis for improving the quality of the appraisal process. In addition, both theoretical and methodological conclusions of the research can be used in the teaching subjects related to the real estate appraisal.

Approbation of the results of the research was carried out in the form of presentations at international scientific conferences, including: "Current problems of quality and competitiveness of products and services in the context of globalization" (Karaganda, 2012); "Current Trends in Economics and Management: new look (Novosibirsk, 2013); Conference of Young scientists «Light Your Star» (Taganrog, 2013).

Publication of the results of the research. Three research papers have been published on the topic of the dissertation research, with the total of 0.8 p.s.

"Determining the value of collateral object in terms of crisis" // Proceedings of the International scientific and practical conference "Actual problems of quality and competitiveness of goods and services in the context of globalization", Karaganda, KEUK, 2012 - P. 490-493. - 0.25 p.s.

"The aims and main tasks of property management" // Proceedings of the XIX International Scientific and Practical Conference "Modern Trends in Economics and Management: A New Look", Russia, Moscow, Center for Development Cooperation, 2013. - P.116-120. - 0.3 p.s.

"Commercial real estate appraisal in terms of crisis" // Proceedings of the participants of the VI International Scientific and Practical Conference of Young Scientists "Light Your Star" (ME-6), Russia, Taganrog, Center for Scientific Thought, 2013. - P. 192-195. - 0.25 p.s.