

Айбар КОЖАНОВ, магистрант, *Қарағандық экономикалық университет Қазпотребсоюзы, 100009, Республика Қазақстан, г. Қарағанда, ул. Академическая 9, 87087077107*

Гульнара СРАЙЛОВА, кандидат экономических наук, доцент *Қарағандық экономикалық университет Қазпотребсоюзы, 100009, Республика Қазақстан, г. Қарағанда, ул. Академическая 9, Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536*

РАЗВИТИЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Данная статья рассматривает процесс оценки недвижимости, который основывается на общепринятых теоретических построениях. В соответствии с теорией стоимость долевого участия в компании зависит от связанных с этим участием будущих доходов - стоимость будущих доходов дисконтируется (приводится) к текущей стоимости по соответствующей ставке дисконта (коэффициента капитализации). Таким образом, правильный подход состоит в сопоставлении прогноза будущих доходов (таких как прибыль, денежные поступления, дивиденды) с последующим дисконтированием прогнозируемого потока к текущей стоимости и опыта зарубежных стран.

Ключевые слова: оценка, недвижимость, национальные стандарты

Айбар КОЖАНОВ, магистрант *Қарағандық экономикалық университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қарағанды қаласы, Академическая көшесі 9, 87087077107*

Гульнара СРАЙЛОВА, экономика ғылымдарының кандидаты, доцент, *Қарағандық экономикалық университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қарағанды қаласы, Академическая көшесі 9, Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536*

ШЕТЕЛДІК ТӘЖІРИБЕНІ ЕСКЕРЕ ОТЫРЫП, ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ ДАМУ БАҒАЛАУ ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ

Бұл мақалада жалпы қабылданған теориялық құрылыстардың негізделген жылжымайтын мүлік бағалау, процесін зерттейді. компанияда меншікті капиталдың құны теориясы сәйкес болашақ табыстың қатысуымен тәуелді - болашақ табыстың құны тиісті дисконт ставкасын (капиталдандыру коэффициенті) пайдалана отырып, ағымдағы құнына (берілген) дисконтталады. Осылайша, дұрыс көзқарас (мысалы, табыс, қолма-қол ақша ағыны, дивиденд ретінде) болашақ кірістер болжамын, содан кейін ағымдағы құны мен шет елдердің тәжірибесі бойынша жобалық ағынын дисконттау салыстыру болып табылады.

Түйін сөздер: бағалау, жылжымайтын мүлік, ұлттық стандарттар

Aybar KOZHANOV, graduate *Karaganda economic University Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, Akademicheskaya str. 9, 87087077107*

Gulnara CRAIOVA, candidate of economic Sciences, Professor *Karaganda economic University of Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, Akademicheskaya str. 9, Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536*

DEVELOPMENT ASSESSMENT OF REAL ESTATE IN VIEW OF FOREIGN EXPERIENCE IN KAZAKHSTAN

This article examines the process of real estate valuation, which is based on generally accepted theoretical constructions. In accordance with the theory of the value of the equity in the company is dependent on the participation of the associated future income - cost of future income is discounted (given) to the present value using an appropriate discount rate (capitalization ratio). Thus, the correct approach is to compare the forecast of future revenues (such as income, cash flow, dividends) and then discounting the projected flow for the current value and the experience of foreign countries.

Keywords: assessment, real estate, national standards

Постановка проблемы. Применение традиционных показателей и подходов в оценке бизнеса наталкивается на существенные затруднения и проблемы. Все эти противоречия данных отражаются в бухгалтере и временных расхождениях показателей. Для наиболее эффективного поиска решения подобных вопросов можно обратиться к опыту зарубежных оценщиков. Зарубежные аналитики решают их посредством множественности оценок при применении доходного, затратного и рыночного подходов и последующего экспертного усреднения оценок в ходе их взвешивания. В связи, с чем

изучение и улучшение условий развития оценки недвижимости с учетом зарубежного опыта в РК является актуальной.

Анализ последних исследований и публикаций. Проблемы оценочной деятельности изучены в работах ученых, таких как Коваленко П.И., Грязнова А.Г., Федотова М.А. и других. Цель. Рассмотреть оценочную деятельность в Казахстане с учетом зарубежного опыта и возможности его развития.

Основные моменты исследования. В Республике Казахстан в области оценки имущества есть известные достижения - были приняты различные

законодательные акты, существуют национальные стандарты. За последние три года число профессиональных независимых оценщиков увеличилось с нескольких сотен до десятков тысяч. Но, к сожалению, на практике республиканские и местные органы еще только подбирают методы и формы контроля за работой специалистов. Все нормативные акты по определению профессиональной пригодности практиков-оценщиков на деле зачастую сводятся к необходимости уплаты денежного сбора за аккредитацию без серьезной проверки квалификации исполнителей. В связи с этим нередко возникают трудности с выбором оценщика для жилья. Единственным способом удостовериться в профессионализме оценщика является сертификат об образовании и список уже выполненных заказов, хотя определить то, как были выполнены эти заказы, какие были использованы методики и процедуры, клиентам не представляется возможным [1, с.56].

Возникает необходимость создания комиссий или других объединений для проверки отчетов и вынесения суждения о качестве оценки. Эта работа требует более серьезных навыков и опыта, нежели проведение оценки. На сегодняшний день в Казахстане создано всего лишь порядка десяти профессиональных объединений экспертов, что крайне мало. По данным Палаты оценщиков, оценки более 55% прорецензированных ею заключений признаны несоответствующими требованиям нормативных документов [2, с.24].

Основными являются нарушения, связанные с отступлением от стандартов, а именно:

- полное или частичное отсутствие описания объекта оценки;
- отсутствие ссылки на используемые стандарты и нормативные документы;
- отсутствие ссылок на источники используемой информации;
- неправильное описание или неверное указание отдельных характеристик объекта оценки;
- неточная трактовка терминов и определений;
- отсутствие сведений о квалификации, свидетельствах и дипломах об образовании экспертов [3, с.62].

Выделим основные недостатки, присущие сегодняшней практике в области оценки недвижимости в Казахстане:

- отсутствие прочной методологической базы;
- недостаточная адаптация учебных программ и зарубежной методологии к реалиям Казахстана;
- наличие серьезных претензий к организациям, обучающим специалистов по оценке имущества;
- отсутствие достаточного количества действительно квалифицированных экспертов-оценщиков;
- недоверие со стороны заказчиков к лицам и фирмам, занимающимся на практике оценочной деятельностью;
- недостаток практического опыта оценочных работ;
- отсутствие единых стандартов, из-за чего результаты оценки могут существенно различаться;
- недостаточное внедрение и развитие системы страхования гражданской (профессиональной) ответственности оценщиков [4, с.51].

Широко распространенным и общепризнанным стандартом оценки недвижимости является ее рыночная

денежная стоимость. Практически индикатором рыночной стоимости является цена, по которой собственность перешла бы от продавца к покупателю при их взаимном желании совершить сделку купли-продажи. Понятие обоснованной рыночной стоимости предполагает, что при ее определении учитываются экономические и рыночные условия, преобладающие на дату оценки.

Процесс оценки недвижимости основывается на общепринятых теоретических построениях. В соответствии с теорией стоимость долевого участия в компании зависит от связанных с этим участием будущих доходов - стоимость будущих доходов дисконтируется (приводится) к текущей стоимости по соответствующей ставке дисконта (коэффициента капитализации). Таким образом, правильный подход состоит в сопоставлении прогноза будущих доходов (таких как прибыль, денежные поступления, дивиденды) с последующим дисконтированием прогнозируемого потока к текущей стоимости. Несмотря на то, что теоретически оценка недвижимости подробно описана в специальной литературе, ее осуществление - одна из наиболее сложных практических задач [5, с.14].

Для решения задач оценки недвижимости разработан ряд подходов. Одним из них является сопоставление прогнозных и ретроспективных данных. Модель дисконтированных будущих доходов теоретически в наибольшей степени подходит для определения стоимости недвижимости, но на практике при применении подхода дисконтированных будущих доходов их оценка должна быть очень хорошо обоснована, т.к. этот прогноз ложится в основу принятия решений о слиянии компаний, покупке или продаже акций и т.п.

На практике в силу отсутствия набора прогнозных оценок и допущений, которые удовлетворяли бы все заинтересованные стороны, многие оценки недвижимости основываются на ретроспективных данных, определяемых с учетом ожидаемых изменений в будущих доходах. В ряде случаев целесообразно провести оценку на основе, как прогнозных данных, так и с использованием ретроспективной информации. Выбор какого-либо одного из этих подходов, а также одновременная реализация обоих при взвешивании полученных с их применением результатов зависит как от конкретных обстоятельств проведения оценки, так и от профессионального подхода самого оценщика. Реально полученные доходы можно определить на основании финансовой отчетности оцениваемой компании. При этом оценщик призван ориентироваться на результаты, достоверность которых подтверждена независимым экспертом-аудитором.

В любом случае, независимо от того, составлялся ли прогноз на будущее или анализ основывался на прошлых (ретроспективных) данных, оценка недвижимости опирается на ряд переменных. Существуют следующие финансовые выгоды от долевого участия:

- Прибыль (денежные поступления) от операций или инвестиций (проценты, дивиденды);
- Продажа или залог активов;
- Продажа долевого участия в предприятии (продажа акций). Исходя из этого, при любом подходе к оценке центральной задачей становится

определение доходов, которые могут быть получены участником жилья из одного или из нескольких источников. На величину этих доходов могут влиять финансовые переменные, которые следует учитывать при анализе: прибыль, смежные поступления, дивиденды или способность компании их выплачивать, валовые доходы, активы. Помимо финансовых переменных, на заключение о стоимости недвижимости способны влиять и нефинансовые факторы, такие как: размер оцениваемой доли, ликвидность, ограничение прав собственности, наличие льгот и привилегий [6, с.85].

В самое последнее время в области оценки недвижимости появились совершенно новые явления (особенно в США). Дело в том, что характерным для экономики этой страны, а также некоторых других государств стало возникновение новых компаний в наиболее передовых областях науки и техники, например, в информатике или биотехнологии, которые отличаются необычайной быстрыми темпами роста и наиболее благоприятными перспективами дальнейшего развития. На первых этапах подобные компании не характерны высокой рентабельностью и большими прибылями. Тем не менее, они, их акции на рынке ценятся очень высоко. Инвесторы весьма позитивно оценивают их потенциал, успешное и стабильное рыночное будущее данного объекта недвижимости и готовы вкладывать деньги в их дальнейшее развитие в расчете на высокую окупаемость вложений в перспективе.

Оценка подобных предприятий, число которых растет очень быстро, опирается не на существующие сегодня денежные потоки и возможности, а на ожидания того, что подобные фирмы развертывают свое дело в наиболее перспективных областях, в которых предприниматели, акционеры смогут получать такие прибыли, дивиденды, о которых еще недавно трудно было и мечтать. Причем быстрый, а порой просто колоссальный прогресс подобных предприятий, способствующих скорейшему внедрению в практику самых новых и новейших инноваций, является ныне не частным случаем или отдельной предпринимательской удачей, а характерной тенденцией, по существу, закономерностью развитого общества XXI века.

Нет сомнения, что колоссальные по значимости технические, технологические, научные нововведения, которые и являются визитной карточкой нового века, способны совершенно видоизменить многие существующие формы и методы оценки недвижимости.

Заметим, что в оценке системы недвижимости все чаще приходится вообще отказываться от готовых схем и рецептов, корректировать общие установившиеся подходы на основе учета действия новых, очень важных факторов. Так, все более существенным моментом в определении стоимости компании становится уровень и стабильность ее общественной репутации. За последние 15 лет доля стоимости репутации в общей стоимости западных компаний возросла с 18 до 82%. Так, если компания стоит \$40 млн., то \$32,8 млн. стоит ее репутация. Повышение репутации на 1% дает рост рыночной стоимости акций фирмы на 5%. Такова сегодня

общемировая тенденция, и она неизбежно коснется и Казахстан [7, с.19].

В условиях Казахстана особое значение приобретает также оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Оценка научно-технических нематериальных активов, представляющих собой патенты на изобретение, полезные модели, ноу-хау, лицензии и т.п., становится все более важной.

Необходимость такого рода оценки возникает в случае, если учредители жилья вносят в уставный капитал последнего принадлежащие им нематериальные активы. Формально стоимость вносимых активов определяется на договорной основе между участниками, но фактически им необходим обычно некий независимый подход к оценке этих объектов. Также оценка нематериальных активов требуется в случае, когда предприятие приобретает ноу-хау или патенты как у физических, так и юридических лиц, когда осуществляется оценка самого жилья (оценка недвижимости), когда с учетом принадлежащих предприятию нематериальных активов требуется составить бизнес-план, а также по целому ряду других причин.

Доходный - оценка величины (с учетом соответствующих рисков) ожидаемого реального дисконтированного денежного потока при дальнейшем коммерческом использовании рассматриваемого актива.

Специфическим для нематериальных активов методом оценки выступает способ, когда всем нематериальным активам приписывают стоимость, равную капитализированной величине "избыточных" прибылей данного жилья по сравнению с прибылями, которые сложно было бы ожидать на этом предприятии при условии наличия на нем того же уровня прибыльности материальных активов, что и в среднем на других аналогичных жильях.

Как правило, источником возникновения "дополнительной" прибыли является улучшение качества производимой продукции или (и) использование наименования зарекомендовавшей себя торговой марки. На практике же это способствует повышению цены единицы продаваемого товара либо увеличению числа реализуемых изделий. Доходные методы, в основе которых лежит анализ изменения стоимости и количества выпускаемой продукции, дают достоверный результат лишь в тех случаях, когда использование оцениваемого нематериального актива обеспечит возрастание конкурентоспособности, как на внутреннем, так и на мировом рынке.

Основной трудностью является "закрытость" информации о финансовом состоянии конкурентов, а следовательно, невозможность построения точных расчетных моделей. Методики, базирующиеся на исследовании влияния на цену товара "известности торговой марки" используются, когда предприятие имеет коммерческую и производственную историю и традиции [8, с.53]. Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет

стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости.

В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

1 группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

2 группа: принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;

3 группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4 принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Процесс оценки недвижимого имущества требует от оценщика проведения анализа большого числа факторов, которые, в конечном счете, и определяют величину рассчитанной стоимости. Квалифицированное и обоснованное заключение о стоимостных характеристиках объекта оценки возможно только на основе систематизированных и подтвержденных тем или иным образом исходных данных, которые, в свою очередь, могут быть проверены любым заинтересованным лицом, включая органы власти. Основными задачами оценщика являются четкое определение объекта оценки, его идентификация (описание), обоснование выбора информационной базы при проведении расчетов и сведение к минимуму различных допущений и предположений в отношении используемых величин.

При оценке конкретного объекта на первом этапе оценщиком должна быть проанализирована вся имеющаяся техническая документация по оценке объекта, а также определены основные параметры, характеризующие состояние объекта. Обследование зданий и сооружений - сфера деятельности специалистов, имеющих лицензии. Для оценщиков необходимо знать основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, правильно использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта [9, с.13].

Единственным способом удостовериться в профессионализме оценщика является сертификат об образовании и список уже выполненных заказов, хотя определить то, как были выполнены эти заказы, какие были использованы методики и процедуры, клиентам не представляется возможным.

В настоящее время рынок недвижимости развивается не по всем направлениям одинаково быстро. Наибольшее значение и удельный вес на рынке имеют сделки, связанные с жильем, как на первичном, так и на вторичном его видах; сделки, связанные с недвижимостью, не предназначенной под какие бы то ни было производства, или сделки с землей, где законодательная база еще не совсем развита.

Список литературы:

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова - М.: "Оценка бизнеса". Финансы и статистика, 2011.
2. Закон Республики Казахстан "Об оценочной деятельности" 2000.
3. Даурбекова С.Ж. Перспективы управления качеством строительной продукции в Республике Казахстан. // Вестник КазНУ. Серия экономическая. 2005, № 6(52), с. 101-104.
4. Хуан Синь. Жилищное строительство становится новой точкой экономического роста. Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Реферативный журнал. - М.: ИИОН РАН. - 2000 - № 3.
5. Казахстан сегодня. Информационно-аналитический сборник / Под ред. К.С. Абдиева / - Алматы: ТОО "Интеллсервис", 2005. - 408 с.
6. Кажымурат К., Донцов С. Совершенствование системы ценообразования в современном строительстве // Евразийское сообщество. 2014, № 1(49), с. 59-69.
7. Экономика недвижимости под редакцией Ресина В.И. М.: Дело, 2009 г.
8. Балабанов И.Т. "Экономика недвижимости", СПб: Питер 2010г.
9. Дж. Фридман, П. Орлуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 2011. с.13.