

Н.Ю. Трифонов

НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВЕСАХ ОЦЕНЩИКОВ: НАЧАЛО

Оценка стоимости объектов недвижимости является одним из основных элементов формирования цивилизованного рынка недвижимости.

Казалось бы, вопрос определения цены объекта несколько надуманный: цену определяет рынок, договоренность покупателя и продавца. Но это простое толкование абсолютно неверно. Чем более развит рынок недвижимости, тем острее потребность в независимой оценке, в оценщике-профессионале, который независим ни от покупателя, ни от продавца, ни от посредника, каждый из которых в определенной степени заинтересован в результате сделки. В то же время существуют ситуации, когда сделка не осуществляется, но оценить объект необходимо для нужд кредитования под залог, страхования, налогообложения, при разрешении имущественных споров, для реализации инвестиционных проектов. Последний случай в принципе предполагает расчетную величину. Аналогично положение и при оценке основных фондов, слиянии и разделении предприятий. Во всех этих случаях оценка должна быть принципиально независимой.

Потребность в оценке недвижимости возникла давно, и к настоящему моменту выработались различные подходы к определению стоимости недвижимого имущества. В первую очередь - это метод, основанный на затратном подходе. Долгое время это был единственный официальный метод в нашем государстве, методику разрабатывал Госстат и его преемник - Министерство статистики и анализа. Логика этого подхода совершенно естественна: любое здание и сооружение должно быть построено из каких-то материалов, и каждый кирпичик, который вкладывается в это здание, каждый час рабочего времени имеет определенную стоимость. Используя данные о материальных и трудовых затратах, вложенных в здание, делается вывод о его стоимости (если здание старое - учитывается амортизация). Не вдаваясь в подробности, следует отметить, что внутри этого, как и любого другого подхода к оценке недвижимости, существует много вариантов нормативных методик.

Затратный метод хорош уже тем, что он в принципе существует и дает какие-то отправные точки. Недостатки метода - классические, они видны сразу, недаром все, что в экономике называется затратным, не обязательно в смысле оценки, сейчас вызывает к себе негативное отношение. Классический пример: можно пробурить скважину до центра Земли, залить ее бетоном, подсчитать затраты, сделать вывод о стоимости - но кто купит этот объект? Этот пример не далек от реальности, на первом республиканском аукционе по продаже республиканской собственности продавался объект, представляющий собой участок с 250-ю сваями, воткнутыми в землю, и первое, что должен был сделать новый хозяин - вырвать эти сваи. Стоимость объекта, определенная по затратам на

сваи, была большой, в то же время земля вроде бы ничего не стоила.

В связи с указанными недостатками затратного метода во всем мире выработались другие подходы к оценке недвижимости. Второй классический подход - определение стоимости объекта на основании того дохода, который объект может приносить (иногда говорят о капитализированной стоимости, потому в этом методе используются моменты капитализации дохода). Существуют разные варианты этого подхода, например, с учетом дисконтирования, но основным моментом остается расчет дохода, который может дать объект. Например, если это складское помещение - его можно сдать в аренду и каждый месяц получать определенный доход, который может служить мериллом стоимости объекта. Необходимо учесть нюансы предположим, арендатор может прервать договор, возможны другие риски; арендную плату можно поместить в банк и получать на нее проценты. Таким образом, процедура подсчета может быть достаточно изощренной.

Третий подход связан с так называемой сравнительной стоимостью объекта (метод сравнительных продаж). Если существует объект, подобный тому, который необходимо оценить (не отличающийся по параметрам и находящийся в том же месте), например, две квартиры в одном доме, тогда, условно говоря, зная, как была оценена одна квартира, можно говорить о цене другой. Для того, чтобы этот подход был квалифицированным, необходимо набрать большое число статистических данных (говоря языком математики - иметь достоверную выборку), т.е. должен быть развитый рынок. Кроме того, даже сравнимые объекты чем-то отличаются, поэтому с помощью статистики эмпирическим путем этот подход модифицируют, говоря о том, что те или иные факторы, изменяющие стоимость, вносят в оценку фиксированную либо процентную часть. например, наличие или отсутствие телефона не может влиять на стоимость квартиры на величину большую, чем оплата услуг за его установку. Аналогично можно учесть географическое положение и другие параметры.

Таким образом, в мире существует три глобальных подхода к оценке недвижимости, каждый из которых имеет множество модификаций. Более того, наука оценки недвижимости не стоит на месте, а развивается. В силу того, что объекты недвижимости, как правило, не стандартизированы, существует общепринятое мнение, что оценка недвижимости не только и не столько наука, сколько искусство; оценщик должен применить все свои знания и различные подходы и сделать заключение о стоимости именно данного индивидуального объекта.

Следует отметить, что в республике существует правовая база для независимой экспертизы, хотя и достаточно ограниченная. В законе о бухгалтерском

учете, в разделе о переоценке основных фондов сказано, что производить ее можно не только по методике Министерства статистики и анализа, но и с привлечением независимых экспертов. Волей судеб в законодательстве отмечено несовершенство затратного подхода к оценке и предусмотрена возможность работы независимых оценщиков. На самом деле, эффективно это уже происходит, ибо там, где развит рынок, потребность в независимой оценке объектов недвижимости очень велика. В настоящее время она необходима для нужд кредитования под залог, т.к. банки не могут принимать цифры, не соответствующие рыночной стоимости. Следующий крупный сегмент - оценка промышленных объектов, далее - оценка квартир, в том числе и для купли-продажи.

Но, говоря о законодательной базе, в качестве анекдота следует заметить, что само понятие "недвижимость" в нашем законодательстве присутствует достаточно странно - в законе о налоге на недвижимость, где оно трактуется как основные фонды, включая автомобили. Белорусская гильдия специалистов по недвижимости обращалась в Комиссию по законодательству Верховного Совета с запиской о несоответствии этого закона здравому смыслу. Ведь необходимо понимать, что во всем мире недвижимость - это земля и неотъемлемые от нее здания и сооружения, и исходя из этого подходить к оценке.

Независимая оценка производится во всем мире, и разные люди в разных странах по-разному интерпретируют подходы к ней. И это нормально. В каком-то смысле складываются разные школы оценки. Хотя понятия "германский метод оценки", "американский метод оценки" несколько условны - разные люди и в Германии, и в Америке оценивают недвижимость по-разному.

На взгляд специалистов, объединившихся в гильдии риэлтеров, в Беларуси сейчас необходимо наряду с практическим производством оценки совершенствовать ее методику на основе мирового подхода.

Гильдия проводит совместные семинары с германскими специалистами, тесно сотрудничает с российским обществом оценщиков, установила прямые контакты с американцами. Гильдия принята в Восточноевропейское общество недвижимости, в котором работают не только оценщики-практики, но и теоретики, разрабатывающие новые подходы к оценке. Ведь в каждой стране, с учетом специфики строительства и законодательства, выработались свои подходы к оценке недвижимости, и гильдия риэлтеров ставит перед собой цель нахождения методов оценки, наиболее соответствующих нашим условиям.

Кроме того, большое внимание уделяется выработке внутрипрофессиональных стандартов оценки. Во всем мире, как правило, никто никому не запрещает сказать, сколько стоит объект; покупатель и продавец вольны свободно высказывать свое мнение, но в большинстве случаев они обращаются к профессионалу. По какому принципу осуществляется его поиск? По принципу доверия, авторитета. Если профессионал принадлежит к зарекомендовавшей себя общественной организации, выработавшей определенные стандарты, то клиенту понятно, что оценка будет выполнена по этим стандартам. Существуют еще и этические аспекты. Члены гильдии приняли правила конкурентной борьбы, своеобразный кодекс чести, т.е. добровольно на себя определенные ограничения, которые, грубо говоря, предохраняют клиентов от обмана.

Следующий вопрос, которому уделяется большое внимание - подготовка квалифицированных кадров в области оценки недвижимости. Для первоначальной подготовки достаточно 10-14-дневных курсов, однако в европейских вузах существуют и магистратуры, занимающиеся подготовкой специалистов в этой области. В настоящее время в республике имеется потребность в одной-двух сотнях квалифицированных оценщиков, но с развитием рынка недвижимости потребность и в количестве специалистов, и в качестве подготовки будет расти.

Совместное белорусско-германское предприятие

DWICS-Двикс

(Deutschland-Weisrusland Invest Consulting Service)

Создано для привлечения в Республику Беларусь инвестиций из Федеративной Республики Германии и других стран.

Оно оказывает следующие виды услуг:

1. Техничко-экономическое обоснование инвестиционных проектов (ТЭО);
2. Составление бизнес-планов для получения инвестиций;
3. Сопровождение ТЭО и бизнес-планов до полного освоения и возврата инвестиций;
4. Оценка и экспертиза инвестиционных проектов;
5. Поиск зарубежных партнеров и инвесторов;
6. Ходатайство о получении инвестиций;
7. Разработка производственно-экономических программ;
8. Консультирование по бухгалтерскому учету, контролю, налогообложению в Республике Беларусь, Российской Федерации и других странах.

Предприятие имеет постоянных деловых партнеров за рубежом и постоянное представительство в ФРГ.

Работы выполняют высококвалифицированные специалисты (доктора наук, профессора), знающие зарубежные методы учета, составления оценки эффективности проектов.

Обращаться по тел. в г. Минске, (0172) 21-00-83