

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИНОСЯЩЕЙ ДОХОД

Касимова Сайёра Каримжон кизи

Тащкентский финансовый институт, старший преподаватель кафедры «Оценочное дело и инвестиции»

ARTICLE INFO.

Ключевые слова:

Коммерческая недвижимость, оценка рыночной стоимости, подходы, недвижимости приносящей доход, зарубежный опыт.

Аннотация

В статье рассмотрены подходы к оценке недвижимости приносящей доход. Изучен зарубежный опыт оценки недвижимости приносящей доход. Показана возможность его применения в Узбекистане.

<http://www.gospodarkainnowacje.pl/> © 2022 LWAB.

ВВЕДЕНИЕ.

С появлением в Узбекистане рыночных отношений возникла объективная необходимость независимой оценки рыночной стоимости недвижимости приносящей доход. Проблемы оценки недвижимости давно решаются зарубежными и сравнительно недавно Узбекскими учеными-экономистами. Возрастающий объем публикаций по исследованиям в этой области свидетельствует об актуальности данного направления и интересе со стороны государственных и частных структур.

Частные структуры проявляют заинтересованность в независимой оценке для определения размеров ипотечных кредитов, в целях минимизации рисков, для судебных споров и в других случаях, когда необходимо принять аргументированное решение о стоимости объекта недвижимости. Органы государственной власти нуждаются в адекватной оценке объектов недвижимости для принятия решений о приватизации и сдачи их в аренду. Кроме того, давно ведется работа по привлечению оценщиков к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости как налогооблагаемой базы для исчисления налога на недвижимость. В перспективе эти платежи должны стать преобладающими в общем объеме налоговых поступлений в бюджеты муниципалитетов.

АНАЛИЗ ЛИТЕРАТУРЫ ПО ТЕМЕ

Теоретические основы оценки доходной недвижимости, ее развития и управления освещены и обоснованы в работах многих зарубежных ученых. В частности, важны в этом отношении работы таких ученых, как С. Витте, Д. Норт, С. Хадсон-Уилсон, Р. Брайль, С. Майерс, Коупленд Том, Макрин Джек.

Говоря о роли и значении стоимостной оценки и управления в социально-экономическом развитии, следует отметить, что, исходя из взглядов С. Витте, можно выделить три важных для

общества и экономики проблемы: 1) защита прав собственности; 2) оценка стоимости имущества; 3) капитализация страны и ведущая роль государства в ней [1]. Именно эти вопросы и идеи С. Витте об активах фирмы как хозяйствующего субъекта лежат в основе современной институциональной экономической теории, в том числе теории Дугласа Норта о «спаривании трансакционных издержек». Эта теория также обеспечивает теоретическую основу деятельности учреждений, занимающихся оценкой и управлением приносящей доход недвижимостью. В то же время следует отметить, что эти вопросы решаются и в современной науке о собственности и ее теории богатства (богатство как право собственности, имеющее стоимость, ценность и ценность). Также в настоящее время одним из источников методологической основы оценки стоимости доходной недвижимости является классическая концепция микроэкономики и предпринимательства[2].

В то же время примечательно, что Т.Коупленд и специалисты фирмы “Маккинзи Менеджмент – консалтинг” в своей работе "Стоимость компании: оценка и управление" дали современную трактовку концепции предпринимательства, связанную с управленческой деятельностью на основе оценки стоимости. В нем основное внимание уделяется решению вопросов формирования и роста стоимости (в том числе экономической прибыли и предпринимательской прибыли) и измерению этого показателя в интересах собственников доходной недвижимости [3].

Анализ работ этих авторов показал, что методика определения стоимости приносящей доход недвижимости, в частности, нетиповых объектов,обладающих бизнес-потенциалом, нуждается в совершенствовании, поскольку не учитываются методики их оценки. При расчете ставки дисконтирования при оценке доходной недвижимости с потенциалом влияние различных ценовых факторов на их стоимость до конца не изучено.

Необходимость совершенствования методов оценки стоимости доходной недвижимости, особенно недвижимости с деловым потенциалом, наличие ряда нерешенных и дискуссионных вопросов в понятийном аппарате доходной недвижимости предопределяют актуальность темы исследования, ее структуру, цели и задачи.

МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Для освещения этой темы использовались анализ, индукция, дедукция, корреляция, систематический и комплексный подходы.

АНАЛИЗ И РЕЗУЛЬТАТЫ.

Оценка стоимости коммерческой недвижимости представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения стоимости имущества в денежном выражении, с учетом реального и потенциального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Рыночный характер является особенностью процесса оценки. Это означает, что оценка стоимости недвижимости приносящей доход не ограничивается учетом лишь одного фактора доход приносящей недвижимости как предприятия, она обязательно учитывает всю совокупность рыночных факторов: фактор времени, фактор риска, конъюнктуру рынка, уровень и модель конкуренции, экономические особенности оцениваемого объекта, а также микро и макроэкономическую среду обитания. Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются, в зависимости от особенностей процесса оценки, а также от экономических особенностей объекта оценки.

В законодательстве Узбекистана подходы к оценке стоимости коммерческой недвижимости раскрыты в от 19.08.1999 № 811-I (ред. от 12.10.2021) «Об оценочной деятельности» [4], **Единый национальный стандарт оценки «Общие стандарты оценки (НСО №1-6)», «Оценка недвижимости (НСО №8)»** [5].

В указанных нормативно-правовых актах различают следующие виды стоимости объекта коммерческой недвижимости: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

В качестве недвижимости приносящей доход в экономической и правовой среде принято понимать объекты, применяемые для извлечения материальных выгод, проведения бизнес-процессов и т.п. Они не должны быть использованы для проживания или применяться в целях обслуживания. Недвижимости приносящей доход как объект оценки может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и на недвижимость, создающую условия для извлечения дохода – индустриальную или промышленную недвижимость (рис. 1).



Рис. 1. Виды коммерческой недвижимости[6]

Стоимость имущества определяется как настоящая стоимость будущих выгод, связанных с владением имуществом. На рыночную стоимость объектов в недвижимости приносящей доход влияют внешние факторы, анализ которых предшествует оценке и результаты которого отражаются в соответствующих разделах отчета об оценке (табл. 1).

Таблица 1. Факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости приносящей доход [7]

Группа факторов	Характеристика
Физические факторы (включая геолокацию объекта)	Физические факторы подразделяются на природные и приобретенные, созданные человеком. К природным относятся особенности местоположения объекта - топография, объекты окружающей среды (деревья, озера и другие визуальные объекты), климатические и геологические условия (погода, качество почвы, вероятность наводнения, землетрясения и прочих форс мажорных обстоятельств)
Экономические факторы	Уровень доходов жителей района, возможности трудоустройства, стабильность существующей занятости как

	<p>факторы поддержания платежеспособного спроса на продукцию или услуги.</p> <p>Темпы роста и динамика стоимости имущества.</p> <p>Спрос и предложение на объекты коммерческой недвижимости.</p> <p>Изменения в правовом регулировании землепользования в районе расположения объекта</p>
Социальные факторы	<p>Социальные характеристики жителей района существующий правовой порядок в отношении содержания и модернизация зданий в районе предоставляемые муниципальные услуги, их стоимость</p>
Политические факторы	<p>Уровень налогов</p> <p>Коррупция</p> <p>Полиция и противопожарная защита и другие услуги,</p> <p>Государственное защитное зонирование</p> <p>Государственные позиции на нормы загрязнения воздуха, почвы и воды, безопасности труда, социальные программы.</p> <p>Государственное нормирование уровня шума, запаха и экологический контроль</p>

Поскольку эффективность владения недвижимостью приносящей доход может быть оценена в достаточно долгосрочном периоде, оценка стоимости имущества должна учитывать экономические и социальные тенденции, а также правительственные меры контроля и условия окружающей среды. Вышеуказанные факторы могут влиять на четыре элемента стоимости имущества. Спрос – желание или потребность в собственности, поддерживаемая финансовыми средствами для удовлетворения желания. Полезность – способность удовлетворять желания и потребности будущих владельцев. Конкурентоспособность – конкурентные преимущества объекта недвижимости. Юридическая чистота сделки – свобода передачи прав собственности.

Рассмотрим особенности и методологические подходы оценки рыночной стоимости недвижимости приносящей доход, применяемые в зарубежной практике.

В Великобритании требования по оценочным отчетам и свидетельствам по оценке излагаются «RICS». Здесь отчет должен быть полным со всей необходимой информацией по идентификации оцениваемого объекта и расчётами для выяснения реальной стоимости. При сравнении данных о недвижимости приносящей доход зарубежных городов исследователи часто сталкиваются с проблемой несопоставимости показателей. Например, английские маркетологи при оценке рынка коммерческой недвижимости (РКН) используют показатель «свободные на данный момент площади» (т. е. они располагают данными не об объемах рынка, а о спросе на те или иные помещения). И чем ниже этот показатель, тем выше потенциал развития рынка того или иного города. В России же принято оценивать все эксплуатируемые на РКН качественные площади, и объем предложения отражает совокупность занятых и свободных площадей в торговом или бизнес-центре, а заполняемость объекта оценивается при анализе спроса на помещения, при этом о ряде объектов информация просто отсутствует. Оценка РКН по количеству свободных площадей не столько является особенностью конкретной страны, сколько свидетельствует о принципиально ином уровне развития рынка.

В Италии закон предусматривает концепцию стоимости. Её обязаны придерживаться все оценщики недвижимости. Оценка недвижимости, городская застройка и общественные работы взаимосвязаны между собой и отображаются в актах Мерлони. Специфика законов заключается в описании передачи одной из сторон права на владение недвижимостью. Это даёт право подрядчику частично или в полной мере возместить затраты на строительство. Процесс

правильного определения стоимости включает в себя как оценку рыночной стоимости, так и оценку будущих налогов с нее.

Во Франции результаты по оценке предоставляются в виде отчёта. Здесь содержатся допущения и условия, описание расположение объекта, анализ рынка, качественная и количественная оценка, состав оцениваемых правил. В некоторых случаях оценщик может проводить экспертные заключения:

- актуализация составленного отчёта, проведение промежуточного оценивания;
- экспертное оценивание объекта каждые пять лет;
- экспертиза отчёта об оценивании имущества;
- аудит недвижимости.

Основные виды оценки, проводимые во Франции: для бухгалтерского отчёта компаний на бирже; при выдаче ссуд под залог; при оплате налогов с недвижимого имущества; принудительное оценивание при изъятии налогов.

Основные виды оценки, проводимые в Германии, включают такие цели как: определение стоимости для бухгалтерской отчётности; для заключения сделок; в целях ипотечного кредитования; для наследования и налогообложений; для оценивания портфелей недвижимости. В Германии оценка коммерческой недвижимости регламентируется в первую очередь *Vaugesetzbuch* – Градостроительным кодексом Германии. Он включает в себя такие важные понятия, как «оценка», «рыночная стоимость земли» (§194), «санация» (§136), «независимая экспертная комиссия по определению рыночной стоимости земли» (§192) и т.д. Применение градостроительного комплекса для оценки коммерческой недвижимости связано с тем, что оценка в Германии – важнейший инструмент социально-ориентированной градостроительной политики государства. Данный документ содержит рекомендации по городскому планированию, следовательно, напрямую влияет на расположение объектов коммерческой недвижимости.

Следующий по правовому значению документ – *WertR* – 2006 – основные директивы по оценке. Документ содержит описание всех существующих методик оценки недвижимости и справочных данных, в том числе: методики оценки обременений, правила определения площади зданий, сметные нормативы стоимости замещения (*NHK-2000*), ставки дисконтирования и капитализации, таблицы для расчета физического износа зданий и т.д.

Независимые экспертные комиссии и прозрачность рынка недвижимости. В компетенцию экспертных комиссий (*Gutachterausschuss*) входит:

- ведение подробного архива всех сделок с недвижимостью (нотариусы законодательно обязаны передавать информацию о регистрируемых сделках экспертам);
- расчет прочих необходимых для определения стоимости данных, в том числе:
- индексные ряды,
- процентные ставки на объекты недвижимости,
- коэффициенты дохода,
- ориентировочные цены на объекты недвижимости.

Офис экспертной комиссии создается при управлении административно-территориальным образованием, в котором образована экспертная комиссия. Управление административно-территориальным образованием предоставляет для работы офиса экспертной комиссии квалифицированный персонал и оснащает его материальными ценностями в необходимом

объеме. А муниципалитеты имеют возможность получать доход от продажи отчетов, выполнения оценки и запросов других оценщиков об объектах-аналогах.

Информационное обеспечение оценки. Достаточно часто основной проблемой оценки недвижимости в Узбекистане является отсутствие или недостаточность информации, а именно: закрытость и недостоверность данных о реальных сделках, отсутствие информации по объектам-аналогам, недостаток аналитических данных, небольшое количество справочной информации. В Германии данная проблема решена благодаря созданию прозрачной и четкой законодательной базы и работе экспертных комиссий. Кроме того, немецкому оценщику недвижимости доступны отчеты Союза риэлторов Германии (IVD).

И в Узбекистане, и в зарубежных странах при оценке недвижимости приносящей доход используют несколько методов, чтобы максимально точно определить возможную рыночную цену (рис.2).

Следует отметить, что в Узбекистане фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

В зарубежной практике (в рамках затратного подхода) существует также индексный метод, в котором затраты и фактическая стоимость строительства объекта недвижимости индексируются на период застройки (аналог роялти).

Доходный подход к оценке недвижимости приносящей доход предполагает прогнозную оценку потенциально генерируемого этим объектом дохода в течение периода эксплуатации. Стоимость объектов недвижимости приносящей доход оценивается по ограниченной информации. Например, применение сравнительного подхода зависит от легко идентифицируемых характеристик объекта, но при этом оценщик не проводит инспекцию объекта, поэтому скрытые дефекты объектов коммерческой недвижимости не рассматриваются. Однако очевидно, что скрытые дефекты уменьшают стоимость объектов коммерческой недвижимости на стоимость ремонта. Кроме того, оценщики основываются на зарегистрированных ценах продажи объектов коммерческой недвижимости и описаниях их характеристик. Поэтому неопубликованные данные, которые могут повлиять на стоимость объектов коммерческой недвижимости, не учитываются. Кроме того, возможны ситуации рейдерского захвата объектов недвижимости приносящей доход, поэтому даже зарегистрированные цены на сопоставимые объекты могут отличаться.

Методы оценки стоимости недвижимости приносящей доход, используемые в зарубежной и Узбекской практике

Зарубежная практика	Узбекская практика
<p>Доходный подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Методы, основанные на роялти - Методы, основанные на оценке выручки - Методы, основанные на оценке доп. доходов <p>Затратный подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Методы, основанные на оценке доп. расходов на ремонт и обновление <p>Сравнительный подход</p> <ul style="list-style-type: none"> - Методы, основанные на оценке индексации стоимости 	<p>Доходный подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Метод капитализации доходов - Метод дисконтирования денежных потоков <p>Затратный подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Метод замещения по остаточной стоимости - Метод воспроизводства по остаточной стоимости - Компонентный метод <p>Сравнительный подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Метод сопоставимых сделок - Метод рынка капитала (аналог компании).

Рис.2. Методы оценки стоимости недвижимости приносящей доход, используемые в зарубежной и Узбекской практике[8]

В зарубежной практике к инновационным методам оценки недвижимости приносящей доход относят: ANN, метод гедонической оценки, методы пространственного анализа, методы использующие нечеткую логику и модели ARIMA.

Автоматизация процессов оценки основана на алгоритмах машинного обучения для массовой оценки коммерческой недвижимости. Для выбора наиболее близких к оцениваемому объекту аналогов используется нейронная сеть, обрабатывающая информацию о характеристиках объекта, его местоположении, пешеходном трафике, ценовом зонировании, а также близости к более чем 200 категориям POI (point of interest). Принцип работы сети, основанной на чистом machine learning, заключается в автоматическом подборе объектов-аналогов, оставляя специалистам большой запас времени на экспертную работу. Для выбора наиболее подходящих аналогов сеть обрабатывает информацию о характеристиках объекта, его локальном местоположении, пешеходном трафике, ценовом зонировании, а также близости к более чем 200-м категориям POI (точкам интереса) [9]. В итоге сроки проведения оценки сокращаются с нескольких дней до минут при одновременном повышении ее качества. Такой сервис массовой оценки недвижимости приносящей доход направлен на повышение точности машинных оценок за счет унификации методологии и оценочных процедур, а также использования моделью большего объема данных, которые могут быть не доступны оценщику.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

Анализируя зарубежный опыт оценки рыночной стоимости недвижимости приносящей доход, мы пришли к следующим выводам:

- Таким образом рыночная стоимость объектов недвижимости приносящей доход оценивается при помощи методов доходного, затратного и сравнительного (рыночного) подходов. Ограничением применения этих методов являются внешние факторы, включая потенциал использования объекта;

- Анализ зарубежного опыта оценки недвижимости приносящей доход показал, что законодательная база оценки не только имеет четкую и прозрачную структуру, но и содержит большой объем необходимой нормативной и справочной информации, что создает прочную основу для нормативного и информационного обеспечения оценочной деятельности и формирования прозрачного рынка недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Витте С. Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах. - М.; Начала, 1997.
2. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М.: 1997.
3. Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005.
4. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» 19.08.1999 № 811-I (ред. от 12.10.2021)
5. Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан (ЕНСО)(рег.№ 3239 от 04.06.2020г.)
6. Аналитика и исследования рынков. [Электронный ресурс] // Компания RRG: [сайт]. [2019]. URL: <http://rrg.ru/analytic> (дата обращения: 07.03.2019).
7. Fogler J. What You Should Know About Real Estate Valuation. Mar 19, 2018. [Электронный ресурс] // [2019]. URL: <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp> (дата обращения: 07.03.2019).
8. IMX - Der Immobilienindex von ImmobilienScout24.[Электронный ресурс]//[2019].URL:http://api.immobilienscout24.com/content/dam/is24/documents/ibw/IMX/2018/imx_September18.pdf (дата обращения: 07.03.2019).
9. John C. Ramirez. Industrial and Commercial Real Estate Appraisal Procedures. [Электронный ресурс] // [2019]. URL: http://www.willamette.com/insights_journal/18/winter_2018_5.pdf (дата обращения: 07.03.2019).