

НОВОСТИ БЕЛОРУССКОЙ ГИЛЬДИИ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Совместные усилия государственных и общественных структур приносят успех

Министерство по управлению государственным имуществом и приватизации и Белорусская гильдия специалистов по недвижимости подписали Договор о сотрудничестве.

Мингосимущество давно сотрудничает с БГН, крупнейшей республиканской организацией на рынке недвижимости. В развитие этих партнерских отношений и был заключен договор, в котором намечены многие направления совместной деятельности. В преамбуле отмечена цель: создание условий для экономического развития нашей республики и формирование цивилизованного рынка недвижимости, в первую очередь, с помощью приватизации.

Одним из примеров явится 4-я Международная ярмарка недвижимости стран СНГ, проводимая Гильдией в октябре. На ней пройдут аукционные торги лучших объектов, предлагаемых к приватизации по всей республике. Кроме того, ярмарка включает в себя конференцию по проблемам недвижимости и выставку.

КУПИТ ЛИ КОГДА-НИБУДЬ МИНЧАНИН ДОМ В ПУХОВИЧАХ?

Вопрос этот не праздный. Ведь в нашем государстве рынок недвижимости регулируется многочисленными актами, зачастую противоречащими друг другу. Именно на правовую защиту собственника недвижимости как на основу правового государства обратил внимание в своем выступлении на недавней Белорусско-американской конференции, проведенной Конституционным Судом Республики Беларусь, президент БГН Николай Трифонов. Были отмечены и наиболее тормозящие развитие рынка недвижимости правовые нормы.

И вот в мае Конституционный Суд принял в производство дело о соответствии Конституции Республики Беларусь Постановления Верховного совета о порядке купли-продажи квартир (домов) и принятого на его основе в 1993г. Советом Министров Временного положения. В Гильдию пришел запрос с просьбой высказать мнение по поводу этих актов, до сих пор разрешающих покупать жилье лишь гражданам, проживающим в данном



населенном пункте республики. Исходя из него, дом в какой-нибудь деревне может купить лишь обитатель этой же деревни. А житель Минска не может законно купить квартиру в Пуховичах.

Многочисленные члены БГН осуществляют операции с жилой недвижимостью по всей стране, и именно к ним обращаются со своими проблемами граждане. На основании опроса членов Гильдии и была составлена справка в Конституционный Суд. И суд решит, конституционны ли подобные запреты.

ГИЛЬДИЯ РАСТЕТ

Вновь приняла пополнение Белорусская гильдия специалистов по недвижимости.

30 мая состоялось очередное заседание Совета БГН. В это общественное объединение вступили еще два участника рынка недвижимости Беларуси.

Закрытое акционерное общество «Несси» из Минска широко известно своей полиграфической продукцией: иллюстрированные журналы «Несси», «Золотая орхидея» и др. Но у этой фирмы есть ряд амбициозных проектов в области недвижимости. Один из них — создание в центре Минска ресторана быстрого питания по европейскому образцу в национальном стиле. Другой — связан с рекреационной недвижимостью. Основой его является молодежный гостиничный комплекс «Несси-Сити» на Браславских озерах (проект архитектора А.И.Чадовича, в прошлом члена совета БГН).

Общество с ограниченной ответственностью «ЛТВ» из Минского района является владельцем престижного магазина и ресторана «Парк» на углу ул. Ольшевского и пр-та Пушкина, ведет строительство ряда других объектов.

Членство в БГН становится все более привлекательным для серьезных фирм, работающих на рынке недвижимости республики. Благодаря своему авторитету Гильдия может обеспечить им поддержку государства в общественно-полезных проектах. Да и потребители услуг, например, желающие построить квартиру долевым способом, все чаще обращаются в БГН: является ли та или иная фирма членом Белорусской гильдии специалистов по недвижимости? Они знают: членство в БГН — гарантия надежности.

Формирование рынка в нашей стране, в том числе рынка недвижимости, начало процесса приватизации, активизация банковской деятельности предопределили появление такого специфического вида услуг, как оценка. Большинство из нас владеют квартирами, дачами, а те, кто побогаче — более дорогостоящими объектами, в общем — тем, что можно в любой момент продать и приобрести, выяснив предварительно реальную цену. Чем больше развит рынок недвижимости, тем острее ощущается потребность в оценщиках-профессионалах, независимых ни от покупателей, ни от продавцов, ни от посредников, каждый из которых в определенной степени заинтересован в результатах сделки. В то же время существует ситуация, когда сделка не осуществляется, но оценить объект необходимо: для нужд кредитования под залог, при страховании, налогообложении, при разрешении имущественных споров, для реализации инвестиционных проектов. В Республике Беларусь независимые профессиональные оценщики существовали под крылом Белорусской гильдии специалистов по недвижимости, а совсем недавно Министерство юстиции зарегистрировало новое республиканское общественное объединение — Белорусское общество оценщиков (БОО).

У некоторых читателей, возможно, возникнет вопрос, неужели в былые времена у нас в стране подобной деятельностью никто не занимался всерьез? Оказывается — занимались, да вот только в рамках одного строго определенного метода. Для цивилизованного рынка, к зарождению которого мы все целенаправленно стремимся, требуются совершенно иные, более качественные подходы к оценке недвижимого имущества. О том, какие методики оценки недвижимости используются сегодня в мире и об их отличительных особенностях корреспондент «Несси» попросил рассказать президента Белорусского общества оценщиков Николая Трифонова.

«При социалистической системе хозяйствования главным являлся метод, основанный на затратном подходе. До недавнего времени он был единственным официальным в Республике Беларусь. Авторами этой методики были Госстат и его преемник — Министерство статистики и анализа. Логика этого подхода совершенно естественна: любое здание или сооружение должно быть построено из каких-то материалов, и каждый кирпичик, который вкладывается в это здание, каждый час рабочего времени имеют определенную стоимость. Используя данные о материальных и трудовых затратах, вложенных в здание, делается вывод о его стоимости (если здание старое, то учитывается амортизация). Не вдаваясь в подробности, следует отметить, что внутри этого, как и лю-

ВСЛЕД ЗА СЛОВАМИ «РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ» ДОЛЖНО ЗВУЧАТЬ СЛОВО «ОЦЕНКА»



Председатель Международного комитета стандартов Линкольн Норт вручает президенту Белорусского общества оценщиков Николаю Трифонову «Международные стандарты оценки»

бого другого подхода к оценке недвижимости, существует много вариантов нормативных методик.

Затратный метод хорош уже тем, что он существует и дает какие-то отправные точки. Недостатки метода — классические, они видны сразу, недаром все, что в экономике называется затратами, сейчас вызывает к себе негативное отношение. В качестве примера можно привести факт, когда на первом республиканском аукционе по продаже республиканской собственности продавался объект, представляющий собой участок с 250 сваями, вбитыми в землю, и первое, что должен был сделать новый владелец этого участка — вырвать из земли сваи. Несмотря на то, что стоимость объекта, определенная затратами на сооружение свай была большой, земля, на которой он располагался не представляла особой ценности.

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 сможет приносить (иногда говорят о капитализированной стоимости, потому что 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 помеще-ние, то его можно сдать в аренду и каждый месяц получать определенный доход, кото-

рый может служить мерилем стоимости объекта. Тут необходимо учитывать 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), а для этого должен быть достаточно развитый рынок.

Кроме того, даже сравниваемые 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



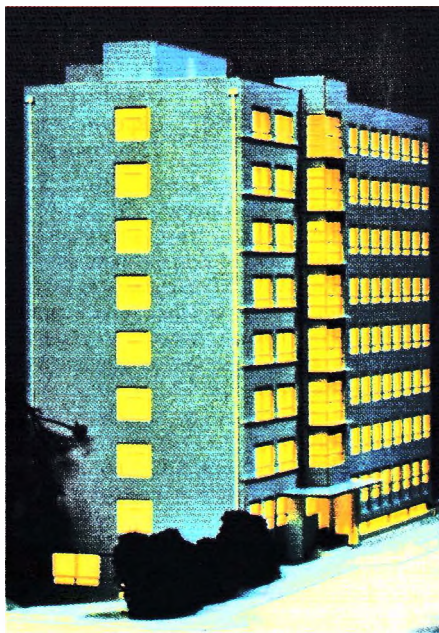
общепринятое мнение, что оценка недвижимости не только и не столько наука, сколько искусство; оценщик должен применить все свои силы, знания и различные подходы и сделать заключение о стоимости именно данного и индивидуального объекта.

Как видно из всего вышесказанного, методы оценки объектов недвижимости достаточно широки и разнообразны. К сожалению, в нашей республике наиболее широко используется затратный подход в отрыве от остальных. При приватизации, выставляя некоторые из объектов на аукционных продажах, специальные комиссии приводят их стоимость именно с учетом производственных затрат, что само по себе не может дать исчерпывающего представления о реальной цене объектов. Поэтому люди и не торопятся эти объекты приобретать».

Для специалистов, которые сегодня занимаются оценкой недвижимости, необходимо иметь не только большой практический опыт, но и глубокие теоретические знания. Вот почему Белорусская гильдия специалистов по недвижимости проводит совместные семинары со своими немецкими коллегами, тесно сотрудничает с Российским обществом оценщиков, установила прямые контакты с американцами. Гильдия принята в Европейское 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, выработались свои подходы к оценке недвижимости, и поэтому БГН ставит перед собой цель нахождения методов оценки, наиболее соответствующих нашим условиям. С этого года БГН вместе с Аудиторской палатой РБ и Ассоциацией бухгалтеров начала издавать научно-практический журнал «Бухгалтерский учет и анализ», в каждом номере которого публикуются методические статьи и нормативные документы по оценке.

Членами Белорусской гильдии специалистов по недвижимости являются юридические лица, чья практическая деятельность непосредственно связана с оценкой. В нее

вступили и Московское областное общество оценщиков, и Восточно-Европейский союз экспертов из Берлина. А практикующие оценщики объединились в Белорусское общество оценщиков (БОО), которое является коллективным членом Гильдии недвижимости. Ее цели — те же: необходимо адаптировать рыночные методы оценки к условиям Беларуси, научиться работать по-современному. БОО — организация пока еще немногочисленная. И ее двери открыты для всех. Для того чтобы быть принятым в БОО, необходимо только одно — быть оценщиком. Это значит, что для вступления необходимо представить хотя бы один отчет о выполненной экспертизе. Желющие стать оценщиком могут сотрудничать с Гильдией. Новички, как правило, проходят курс обучения. Кроме этого, любой из оценщиков имеет возможность регулярно совершенствовать свои знания, в том числе и с помощью зарубежных специалистов. Разумеется, не каждый желающий сможет стать профессиональным оценщиком недвижи-



мости. Весомыми преимуществами обладают архитекторы и строители, кроме них ценятся также экономисты и бухгалтеры. Но это не означает, что представители иных профессий не смогут попытаться счастья на данном поприще. Главным качеством оценщика должно быть аналитическое мышление. Не следует забывать и об этических аспектах. Члены БГН приняли правила конкурентной борьбы, своеобразный кодекс чести, т.е. добровольно наложили на себя определенные ограничения, которые, грубо говоря, предохраняют клиентов от обмана.

Довольно благоприятным для деятельности независимых белорусских оценщиков недвижимости оказалось родное законодательство. 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. Этим в законодательстве отмечено несовершенство затратного подхода к оценке и предусмотрена возможность работы независимых оценщиков. И такая работа достаточно эффективно происходит, ибо там, где развит рынок, существует потребность в независимой оценке объектов недвижимости. В настоящее время чаще всего она необходима для нужд кредитования под залог, так как 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.

Знаток говорят, что настоящий рынок недвижимости начинается только тогда, когда объектами купли-продажи становятся целые заводы. Вот тогда для специалистов по оценке недвижимости открывается широчайшее поле деятельности. Пока наш белорусский рынок притих, замер в длительном тревожном ожидании. Ну а Белорусское общество оценщиков работает: нужно оценить и промбазу, и ресторан, и квартиру, и т.д. И еще живет надеждой, что знания и опыт его членов будут востребованы в ходе грядущих экономических преобразований.

Сергей РУЧАНОВ

Компания «Несси» приглашает на конкурсной основе:

- ✦ Журналистов
- ✦ Художников-дизайнеров (обязательно умение работать с компьютером)
- ✦ Операторов верстки

**Собеседование проводится ежедневно с 16.00 до 18.00 по адресу: Машерова, 11
тел.: 226-99-86, 223-05-72**