

ВЫПИСКА
ИЗ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
ОТ 2 МАЯ 1997 Г. № 431

О ПОРЯДКЕ ОЦЕНКИ В 1997 ГОДУ ЗДАНИЙ
И СТРОЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ
ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

В соответствии с Законом Республики Беларусь "О налоге на недвижимость", а также в целях исчисления налога на недвижимость с физических лиц Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Оценку принадлежащих физическим лицам зданий и строений, по которым оценка была произведена в 1996 году, производить по состоянию на 1 января 1997 года, исходя из оценки зданий и строений по состоянию на 1 января 1996 года с применением коэффициента 1,32.

2. Местным исполнительным и распорядительным органам выступить заказчиками работ по выявлению и оценке объектов обложения налогом на недвижимость, не имеющих оценки по состоянию на 1 января 1996 г. и до 1 августа 1997 г. представить соответствующие материалы орга-

нам Государственного налогового комитета.

Для обеспечения единого порядка оценки зданий и строений, подлежащих налогообложению, по которым оценка в 1996 году не производилась, руководствоваться Методикой оценки зданий и строений, принадлежащих физическим лицам, утвержденной приказом министра жилищно-коммунального хозяйства от 23 декабря 1996 г. № 140.

3. Органам Государственного налогового комитета в 1997 году произвести учет и вручить платежные извещения физическим лицам-плательщикам налога на недвижимость не позднее 1 сентября 1997 г., если иные сроки не установлены местными исполнительными и распорядительными органами.

ТРИФОНОВ Н.Ю., КОРОТКОВ М.В.

НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВЕСАХ ОЦЕНЩИКОВ:
НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Статья продолжает цикл [1-4] по методологии оценки недвижимости. В ней рассматриваются особенности оценки незавершенного строительства на примере торгово-офисных помещений. Изложены общие подходы к оценке зданий, содержащих площади различного функционального назначения.

Продажа в собственность и сдача в аренду торгово-офисных площадей - один из динамично развивающихся секторов белорусского рынка недвижимости. В начале 90-х годов предложение площадей такого типа было незначительным по сравнению с резко возрастающим спросом. Поэтому в то время, в первую очередь в Минске, началось строительство торгово-офисных зданий с целью удовлетворения возросшего спроса. Но на данный момент ситуация в этом секторе ухудшилась в связи со спадом деловой активности. Спрос на торгово-офисные площади упал, в то же время, строительство большинства торгово-офисных зданий не закончено.

Неудивительно, что именно в этом секторе чаще чем в других возникает потребность в оценке (в связи со сменой собственника или в силу ряда других причин, например, залога недостроенного здания для обеспечения окончания строительства). Оценка незавершенных строительством зданий имеет свои особенности.

1. При оценке незавершенного строительства, как ни при другой оценке возрастает роль предварительного, ана-

литического этапа оценки. В результате изысканий на первом этапе оценщику необходимо получить следующие данные, касающиеся состояния объекта:

- общая степень готовности здания;
 - степень готовности здания по строительно-монтажным работам;
 - срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию;
 - сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию и динамика ее внесения.
- Рассмотрим эти параметры оценки подробнее.

Общая степень готовности здания. За общую степень готовности здания принимается процент освоения сметной стоимости здания по всем ее составляющим (проектные работы, изыскательские работы, строительно-монтажные и прочие работы). В случае, когда оценщик не располагает полной проектно-сметной документацией, либо имеет основания не доверять имеющейся у него информации, общая степень готовности здания оценивается при инспекции объекта на основании его опыта и экспертных оценок специалистов-строителей, которые привлекаются в качестве субподрядчиков при оценочных работах.

Степень готовности здания по строительно-монтажным работам. Значение этого показателя определяется аналогично предыдущему - либо из проектно-

сметной документации, либо исходя из результатов инспекции и экспертных оценок специалистов-строителей.

Срок завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию. Значение этого показателя принимается на основании планов заказчика. При этом в любом случае необходимо независимо определить срок завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию определяясь исходя из нормативного срока строительства, определенного на основании нормативно-строительной документации [5] и степени готовности здания по строительно-монтажным работам.

Сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию и динамика ее внесения определяется из планов подрядчика и проектно-сметной документации.

2. Непосредственно оценка незавершенного строительства проводится тремя подходами, принятыми Белорусским обществом оценщиков в соответствии со стандартами [6].

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Следует сразу отметить, что сумма произведенных на оцениваемый объект затрат, полученная из проектно-сметной документации, а также документов, подтверждающих фактически произведенные затраты, не может являться затратной стоимостью. Произведенные затраты не всегда могут отражать общественно необходимый уровень затрат, соответствующий современному уровню развития производственных сил в строительной отрасли, а также нередки случаи, когда полная информация о произведенных затратах недоступна. Как правило, подобная информация дается справочно в соответствующей главе экспертного заключения.

Поэтому затратная стоимость незавершенного строительства здания определяется исходя из текущего качественного состояния здания и стоимости единицы сравнения у прибыльных подрядных организаций, которые могут быть определены оценщиком, как потенциальные исполнители при строительстве аналога оцениваемого объекта. При этом рассматриваются варианты строительства с использованием материалов и технологий, обеспечивающих аналогичное качество с немедленной оплатой, и обязательно учитывается общая степень готовности здания, определенная при инспекции здания.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Применение доходного подхода в его стандартной модификации базируется на связи доходной стоимости объекта V с чистым операционным доходом I по формуле:

$$V = I/R \quad (1)$$

где R - норма капитализации [3].

Но объект, не заверченный строительством, на момент оценки не приносит доход. Для превращения незавершенного строительства в доходный объект необходимо в него инвестировать средства для завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию.

В соответствии с вышесказанным формула (1) должна быть преобразована к следующему виду:

$$V_{nc} = I_{np} / (R - C_{np}) \quad (2)$$

где V_{nc} - доходная стоимость незавершенного строительства;

I_{np} - приведенный на дату оценки чистый операционный доход от эксплуатации здания;

R - ставка капитализации;

C_{np} - приведенная на дату оценки сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию.

Так как затраты на завершение строительства и получение дохода от эксплуатации здания не совпадают по времени с датой оценки, то следует привести денежные потоки к дате оценки.

$$I_{np} = I \cdot K^{эк} \quad (2)$$

где I_{np} - приведенный на дату оценки чистый операционный доход от эксплуатации здания;

I - предполагаемый чистый операционный доход от эксплуатации здания;

$K^{эк}$ - коэффициент дисконтирования $K^{эк} = (1 + R_{эк})^{-t}$; $R_{эк}$ - ставка дисконта; t - срок ввода здания в эксплуатацию.

Сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию, в общем случае может вноситься в несколько этапов. С учетом этого:

$$C_{np} = \sum C_i \cdot K_i^{стр} \quad (3)$$

где C_{np} - приведенная на дату оценки сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию;

C_i - сумма, необходимая для завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию на i -ом этапе;

$K_i^{стр}$ - коэффициент дисконтирования для i -го этапа $K_i^{стр} = (1 + R_{стр})^{-t_i}$; $R_{стр}$ - ставка дисконта; t_i - срок i -го этапа.

Следует отметить, что ставки дисконта для нахождения коэффициентов дисконтирования при строительстве и эксплуатации здания различны, так как различны риски при строительстве и эксплуатации здания.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Типичные недостроенные объекты не имеют прямых аналогов, более того, непосредственное применение сравнительного подхода [4] затруднено, так как обычно оцениваемый объект содержит площади различного функционального назначения.

Наши рекомендации заключаются в разбиении объекта на группы площадей с единым функциональным назначением и определении единой единицы сравнения по группе. В примере торгово-офисные помещения могут быть разбиты на такие группы, как

торговые площади (единица сравнения - 1 м² полезной площади);

офисные площади (единица сравнения - 1 м² полезной или общей площади);

площади для предприятий общественного питания - кафе, ресторанов, баров (единица сравнения - 1 м² полезной площади) и т.п.

Типичная ситуация заключается в том, что для каждой группы легко найти ряд аналогов для определения стоимости единицы сравнения группы. Стоимость группы площа-

дей определяется из размера группы, стоимости единицы сравнения и общей степени готовности здания. При этом следует учесть, что общую степень готовности отдельной группы площадей определить невозможно, так как каждая группа площадей является неотъемлемой частью всего здания.

При данных предположениях сравнительная стоимость объекта складывается из стоимости его составляющих.

3. Рыночная стоимость оцениваемого здания, незавершенного строительством, определяется на основе стоимости, полученной с помощью вышеперечисленных подходов.

Изложенные в статье методы являются общими, применяются и рекомендуются экспертами Белорусского общества оценщиков при оценке рыночной стоимости незавершенных строительством зданий. Рассмотренный в статье вариант оценки незавершенных строительством торгово-офисных зданий является наиболее типичным и трудным вариантом, так как наличие площадей различного функционального назначения усложняет процедуру оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: начало // Бухгалтерский учет и анализ. 1996 № 1. С. 39-40.
2. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: затратный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 2. С. 37-38.
3. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: капитализационный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 3. С. 37-38.
4. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: сравнительный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 4. С. 53-55.
5. СНиП 1.04.03 - 85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений".
6. Approved European Property Valuation Standards. = L.: TEGoVA, Estate Gazette, 1997. - 116 p.

ТРИФОНОВ Н.Ю.

ХРОНИКА

РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ГОССОБСТВЕННОСТИ

В Министерстве по управлению государственной собственностью и приватизации Республики Беларусь создана рабочая группа по разработке новых подходов к оценке приватизируемой госсобственности.

К сожалению, принятые в настоящее время методы оценки не способствуют активному привлечению инвесторов в белорусскую экономику. Именно поэтому приказом министра по управлению государственной собственностью и приватизации образована рабочая группа для выработки предложений по оценке государственной собственности для нужд приватизации. Возглавил группу заместитель министра В.Н. Давыденко. Для участия в работе приглашено Белорусское общество оценщиков. Целью создания данной структуры является определение нового подхода к оценочной деятельности в связи с приватизацией. На состоявшихся совещаниях в качестве возможных подходов было предложено изменение процедуры аукционной продажи госсобственности в республике, в частности, введение в практику аукционов с понижением цены.

БЕЛОРУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ ВХОДИТ В ГИЛЬДИЮ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня 1997 г. Белорусское общество оценщиков (БОО) принято в состав Белорусской гильдии специалистов по недвижимости в качестве коллективного члена.

Между двумя республиканскими общественными организациями существует четкое разделение функций. Белорусское общество оценщиков - это общество, объединяющее физических лиц, умеющих произвести квалифицированную оценку любого вида имущества, а накопление различных юридических лиц имеющих отношение к оценочной деятельности традиционно происходило в гильдии

недвижимости. Например, членами БГН являются такие организации, как Московское областное общество оценщиков или Восточноевропейский союз экспертов (город Берлин, Германия) или ТФК "ВИТА" из Смоленской области, проделавшая первые в России оценки атомных электростанций.

КОНФЕРЕНЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО ОБЩЕСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

С 25-го по 27-е июня в Берлине (Германия) прошла конференция Европейского общества недвижимости (ERES), объединяющего профессионалов недвижимости и оценки, а также инвесторов из разных стран.

Наша республика была представлена делегацией Белорусской гильдии специалистов по недвижимости (БГН). На генеральном собрании Общества, прошедшем 26 июня, президент БГН Николай Трифонов был избран директором-корреспондентом ERES.

Примерно треть докладов на конференции была посвящена теме оценки. Свое мнение по этому поводу высказали ведущие специалисты в этой области: проф. Адар (Ирландия), который недавно выпустил книгу "Практика оценки недвижимости в Европе", проф. Эйхольц (Голландия) и другие.

Основными темами докладов, посвященных оценочной деятельности, были: использование информационных систем для нужд оценки, модель "истинной цены" в доходном подходе, модель "истинной цены" в доходном подходе с точки зрения арендатора, поведение владельцев офисов на европейском рынке недвижимости: модель с использованием множественной регрессии, практика управления и методика оценки - их интеграция, естественная история профессионализации и ее влияние на теорию и практику оценки в Великобритании и ФРГ, системы баз знаний для оценки недвижимости, полный финансовый план как путь определения доходов и издержек от инвестиций в недвижимость, основные идеи в управлении