

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

О.И. ГУШЕЛЬ<sup>1</sup>, К.А. КУЗНЕЦОВА<sup>2</sup>

<sup>1</sup>старший преподаватель кафедры  
«Экономика, организация строительства и управление  
недвижимостью»

<sup>2</sup>студент специальности 1-70 02 02  
«Экспертиза и управление недвижимостью»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*В статье рассмотрены виды стоимости, методы оценки недвижимости, определены различные особенности рынков собственности США, Германии, Норвегии и Великобритании. Также указана информация о лицах, имеющих право заниматься оценочной деятельностью.*

Ключевые слова: метод оценки, стоимость, рынок недвижимости, оценочная деятельность.

## COMPARATIVE ANALYSIS OF EVALUATION ACTIVITIES IN THE AREA OF REAL ESTATE IN FOREIGN COUNTRIES

O.I. GUSHEL<sup>1</sup>, K.A. KUZNETSOVA<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Senior lecturer of the Department  
«Economics, construction organization and real estate  
management»

<sup>2</sup>student of the specialization “Appraisal and property  
management”

Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*The article examines the types of value, methods of real estate valuation, and identifies various features of the property markets in the USA, Germany, Norway and Great. Information is also provided on persons entitled to engage in appraisal activities.*

Keywords: valuation method, value, real estate market, valuation activity.

## ВВЕДЕНИЕ

Развитие в Республике Беларусь рынка недвижимости, кредитных, арендных, страховых отношений и необходимость заключения сделок с недвижимостью формируют потребность в ее достоверной оценке. При этом для эффективной интеграции нашей страны в мировую экономику необходимо изучение специфики оценочной деятельности в различных странах, а также знание международных стандартов оценки недвижимости.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Результаты исследований зарубежного опыта оценочной деятельности в области недвижимости были рассмотрены в ряде теоретических трудов, в частности, в работах Солодунова А.А., Бульгиной Е.М., Варлаковой В.А., Агабабян Г.А.[1], Деменковой А.А. [2], Федотовой М.А., Перской В.В., Григорьева В.В. [3] и других авторов. Опыт развитых стран с этой области представляет большую ценность для Республики Беларусь.

Рассмотрим практику оценки недвижимости на примере США, Германии, Норвегии и Великобритании.

В США оценочной деятельностью занимаются специалисты с высшим образованием, прошедшие специальную подготовку в области оценки.

В сфере недвижимости основной является рыночная стоимость. Ее также определяют как количество в деньгах,

услугах или товарах, на которые можно обменять собственность.

Стоимость, основанную на целесообразности недвижимости для конкретного собственника, называют «стоимость в пользовании». Она не зависит от существующей рыночной информации.

В особых случаях появляется потребность использования понятия «стоимость в обмене», т.е. сумма, на которую может быть обменена собственность. При таком обмене оценщики выявляют фактическую или «объективную» стоимость недвижимости.

При оценке недвижимости, приносящей доход, применяется метод валового рентного мультипликатора, который является частью доходного подхода. Этот метод сопоставляет годовой доход с рыночной стоимостью. Рыночная стоимость объекта недвижимости находится путем умножения валового дохода на валовый рентный мультипликатор, рассчитанный для объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода часто используется метод прямого сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости собственности на основе информации о недавних сделках купли-продажи.

При затратном подходе рыночная стоимость определяется из издержек на покупку земельного участка и его застройку. Затратный подход целесообразно использовать при выборе варианта приобретения свободного участка и строительства недвижимости или варианта приобретения уже построенной недвижимости.

В Германии оценочный процесс постоянно совершенствовался. Его результаты являются основой при предоставлении ссуд, налогообложении, страховании недвижимости.

Стоимость недвижимости – субъективная оценка, которая связана с целями оценки, спецификой и значением оцениваемого объекта.

Важную роль в оценочной деятельности Германии играет рыночная стоимость. В немецком Положении об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости предполагается три типовых метода: метод реальной стоимости, метод сравнения продаж, метод капитализации дохода.

Для оценки недвижимости, если целью является личное пользование, а не получение дохода, хорошо применим метод реальной стоимости. Он часто используется при оценке зданий жилого, промышленного или другого назначения, для которых применение метода капитализации дохода и сравнительного метода нерационально.

Затраты считаются по укрупненным показателям, которые находятся в строительном стандарте. Величины затрат имеются в таблицах, привязанных к году постройки, на который считается восстановительная стоимость. С помощью индекса из таблиц Федерального статического ведомства и поправок можно пересчитать восстановительную стоимость на момент оценки.

В методе сравнения продаж рыночная стоимость формируется из имеющихся данных о ценах продаж объектов-аналогов. Вместо цен объектов-аналогов могут быть использованы соответствующие ориентировочные стоимости. Они ежегодно устанавливаются из цен продажи земли с учетом местоположения объектов.

Метод капитализации дохода основан на сведениях о том, как тратится годовой доход от аренды земельного участка. Рыночная стоимость определяется разностью валового дохода и хозяйственных издержек, а также капитализацией оставшегося дохода. При этом земля и строения рассматриваются по отдельности из-за несоответствия сроков жизни. В отличие от земли строения имеют ограниченный срок службы.

Главную роль в этой модели играет процентная ставка или ставка капитализации. Земельным участкам начисляется «вечная» процентная ставка. Постройки и земля не могут капитализироваться по одинаковой процентной ставке. Ставка

капитализации определяется анализом земельного рынка. Для этого нужно большое число объектов-аналогов.

Отличительная особенность земельного рынка Норвегии - строгое регулирование фермерского рынка. Для иной земельной недвижимости рынок является свободным. Есть несколько способов государственного регулирования земельного рынка (исключая фермы и леса). Например, нет максимальной цены, квоты и концессии, исключая регионы южного побережья.

В Норвегии отсутствует реестр цен. Рыночная информация собирается из объявлений о продаже. Также не существует статистики по ценам земельной собственности для постройки, фермерских земель или лесов.

Рынок земли в Норвегии – это неактивный рынок. При оценке земли используются рыночная стоимость и стоимость использования.

В большинстве своем оценкой занимаются частные специалисты. Оценщикам не нужно получать государственное разрешение, в отличие от брокеров, занимающихся операциями с недвижимостью.

Чаще всего в оценке недвижимости (исключая оценку ферм) используется стоимость замещения зданий или «техническая стоимость». Если оценивается недвижимость, приносящая доход, используется метод капитализации дохода. Метод сравнения продаж не используется.

Земли сельского хозяйства и леса оцениваются методом капитализации дохода. Чистый доход, получаемый землей, рассчитывается методом остатка: все издержки, за исключением стоимости земли, вычитаются из валового дохода для конкретного оцениваемого объекта.

Постройки фермера рассчитываются методом замещения. Стоимость корректируется согласно полезности на конкретной ферме.

Жилая недвижимость Норвегии оценивается на базе стоимости замещения. Оценщик интуитивно сравнивает цены квадратного метра, что вполне обычно для получения

стоимости жилья в Норвегии. В оценке офисной недвижимости, магазинов розничной торговли, а также «стандартной» промышленной собственности используется метод капитализации дохода. Базой капитализации служит чистая арендная плата. Для специализированных объектов собственности используется метод стоимости замещения.

В сельских районах, если рыночная стоимость рассчитывается для залога, оценка осуществляется по методу максимальных цен или методу остатка вместе с методом капитализации для всей фермы. Если же рыночная стоимость рассчитывается для иных целей, расчет ведется по методу капитализации дохода для каждого элемента.

В Великобритании созданы четыре базы для оценки недвижимости: стоимости свободного рынка, стоимости свободного рынка для текущего использования, стоимости свободного рынка для альтернативного использования, стоимости возмещения.

На основании этих баз существуют следующие методы оценки: метод капитализации дохода, метод прибыли, метод подрядчика, метод прямого сравнения и остаточный метод.

В Великобритании сведения о сделках на рынке недвижимости являются конфиденциальными. Часто используют инвестиционные методы, т.к. они наиболее точные.

По закону земля и расположенные на ней строения являются единым объектом собственности. Специалисты могут оценить недвижимость на основании: рыночной стоимости, рыночной стоимости при текущем использовании, стоимости в пользовании, восстановительной стоимости с учетом износа.

В Великобритании отсутствует лицензия на осуществление оценочного процесса, и заниматься оценкой недвижимости может любой желающий. Однако потребители предпочитают обращаться к членам Королевского общества оценщиков и землемеров.

## ВЫВОДЫ

Проведенный сравнительный анализ зарубежного рынка недвижимости позволяет сделать следующие выводы:

1. Несмотря на то, что оценочной деятельности в различных странах присущи свои национальные особенности, используемые методы и подходы имеют общую основу, причем оценщики, государственный аппарат и заказчики оценки прочно взаимосвязаны друг с другом.

2. Дальнейшее совершенствование оценочной деятельности в Республике Беларусь возможно только при использовании общепринятых концепций и принципов мировой практики в области оценки.

3. Реализация проектов белорусских инвесторов в зарубежных странах предполагает знание как национальных особенностей, так и международных стандартов оценки недвижимости, что обеспечит согласованность действий на рынке собственности.

4. Включение вопросов, касающихся зарубежного опыта, международных стандартов и практики оценки в учебные программы специальностей по подготовке оценщиков в области недвижимости позволит в значительной степени улучшить квалификацию и профессиональную компетенцию оценщиков недвижимости в Республике Беларусь.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка недвижимости в России и за рубежом / А.А. Солодунов [и др.] // Экономика и предпринимательство. – 2018. - №7. – С. 1169-1171.
2. Деменкова А.А. Зарубежный опыт определения кадастровой стоимости недвижимости / А.А. Деменкова // Студенческий: электронный научный журнал. – 2018. - №2(22).
3. Федотова М.А. Стандарты оценочной деятельности: зарубежный опыт / М.А. Федотова, В.В. Перская, В.В.

Григорьев // Экономические стратегии - 2016. – № 8.(142) - С.146-151.

4. Зарубежный опыт оценки недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://laws.studio/knigi-neredvijimost/zarubejniy-opyt-otsenki-72954.html> - Дата доступа: 01.03.2020.

5. Оценка недвижимости за рубежом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2002/32/sn23213.html> – Дата доступа: 01.03.2020

## REFERENCES

1. Real estate valuation in Russia and abroad / A.A. Solodunov [et al.] // Economics and Entrepreneurship. - 2018. - No. 7. - S. 1169-1171.

2. Demenkova A.A. Foreign experience in determining the cadastral value of real estate / A.A. Demenkova // Student: electronic scientific journal. - 2018. - No. 2 (22).

3. Fedotova M.A. Valuation Standards: Foreign Experience / M.A. Fedotova, V.V. Perskaya, V.V. Grigoriev // Economic strategies - 2016. - No. 8. (142) - S.146-151.

4. Foreign experience in valuing real estate [Electronic resource]. - Access mode: <https://laws.studio/knigi-neredvijimost/zarubejniy-opyt-otsenki-72954.html> - Access date: 03.01.2020.

5. Valuation of real estate abroad [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2002/32/sn23213.html> - Access date: 03.01.2020