

Мухатова А.Б., Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, факультет экономики, управления и предпринимательства, гр.О-18-1к, студент
(Научный руководитель - м.э.н., старший преподаватель Досмагамбетова Б.Б.)

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Рынок недвижимости в Республики Казахстан является одним из крупнейших сегментов национальной экономики. Вместе с тем его развитие во многом зависит от положения дел в других ключевых отраслях хозяйства. Рынок недвижимости Казахстана чувствителен к кризисам, к макроэкономической ситуации.

Устойчивый рост рынка недвижимости Республики Казахстан создал высокий спрос на услуги по оценке недвижимости. Как правило, эту услугу заказывают при совершении сделок купли-продажи недвижимости, реализации инвестиционных проектов, для оформления взноса объектов недвижимости в уставный капитал предприятий, для определения стоимости объекта при страховании и т.д. Особенно часто требуется оценка недвижимости для целей кредитования под залог.[1]

При совершении процедуры купли - продажи объектов недвижимости, специалисты всегда учитывают влияние основных и второстепенных факторов. Высокопрофессиональные специалисты по оценке недвижимости руководствуются различными методами, что помогает сделать подход к оценке недвижимости комплексным и продуманным.

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.[2]

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

• Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;
- прогнозирование величин денежных потоков по годам периода, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;
- определение соответствующей ставки дисконта и ее расчет с обоснованием;
- применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;
- определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости.
- Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода:

-для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с

целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

-для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

2) расчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

5) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

6) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.[3]

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации));

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.[4]

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.[5]

К оценке объектов недвижимого имущества применимы все существующие в оценке подходы: затратный, доходный и сравнительный. Однако не всегда оценщику представляется возможность корректно использовать все существующие подходы. При оценке объектов недвижимого имущества учитываются их особенности. Например, в период сокращения сделок предпочтительнее пользоваться методами затратного подхода и методом сравнительного анализа продаж. Как показывает практика, найти информацию о фактически совершенных сделках не представляется возможным. В настоящее время не существует баз данных, содержащих достоверную информацию о совершенных сделках. Метод рыночной информации, основанный на ценах предложения, также недостаточно достоверен. Особенно это характерно для периода стагнации рынка. Поэтому, при использовании сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества выполняются корректировки.

Следует иметь в виду, что суд, органы по управлению имуществом, прокуратура, крупные банки, страховые компании принимают экспертные заключения по оценке недвижимости, которые выполняются только «уполномоченными» оценщиками. Это

требование не распространяется на оценку частных квартир, домов, офисов. Выбирая оценщика, следует быть осторожным и предусмотрительным. Итак, сегодня оценка недвижимости вошла в жизнь не только бизнесменов и предпринимателей, но и обычных граждан. Сделки с недвижимостью носят частный характер, предлагаемая информация бывает не всегда верной и полной. Поэтому профессиональная независимая оценка недвижимости наиболее востребованный вид оценочной деятельности. Но и самим гражданам необходимо владеть определенной базой знаний в этой области. Рассмотренные в работе принципы и методы оценки недвижимости содержат в себе теоретические основы, позволяющие понимать и эффективно использовать оценку недвижимости при возникновении такой необходимости.[6]

Литература:

1. Дияров С.К. Оценка недвижимости: Учебное пособие - Алматы, 2008.
2. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"
3. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2018.
4. А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.А. Асаул, Е.В. Грахова. Оценка объектов недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2016
5. Рогова Г.Н., Кузьмина Т.В. Теория и практика оценочной деятельности: Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. Центр ЕАОИ. 2008
6. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2018

Назарымбетова Ж., Карагандинский экономический университет, факультет бизнеса и права, гр.Ю-18-7с, студент
(*Научный руководитель – к.ю.н. Кусаинова Л.К.*)

ОТМЫВАНИЕ ПРЕСТУПНЫХ ДОХОДОВ-СЕРЬЕЗНАЯ УГРОЗА ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛЬНОСТИ ГОСУДАРСТВА

Феномен отмывания преступных доходов представляет серьезную угрозу финансовой стабильности, как мировой финансовой системы, так и финансовой системы отдельного государства. Основными негативными последствиями вливания преступного капитала в легальный оборот являются снижение возможностей роста и стабильности экономики в силу подрыва рациональности и прозрачности финансовых и экономических институтов, снижение конкурентоспособности рыночного сектора, падение доверия к нему как на внутреннем, так и международном рынках и в конечном счете нанесение ущерба экономической безопасности и национальным интересам страны.

Точной информации об объеме отмываемых в мире средств не существует.

По оценке МВФ ежегодно отмывается от 2 до 5% мирового объема ВВП. В денежном выражении по оценкам ООН и FATF объем оборота средств, полученных незаконным путем составляет от 531 млрд. долларов США до 1,28 трлн. долларов США [1].

Особая роль в системе мер, предпринимаемых государством в области противодействия легализации преступных доходов и финансированию терроризма, отводится банковской системе. Здесь имеется в виду особая уязвимость банковской системы с точки зрения возможностей ее использования для незаконных целей, что обусловлено множеством видов оказываемых ими услуг финансового посредничества и огромными объемами операций, что, в конечном счете, находит выражение в проходящих через нее основных денежных потоках страны. В свою очередь проникновение преступного капитала в банковскую систему влечет за собой повышение рисков, прежде всего правового, кредитного, риска потери репутации.

Усиливающийся международный характер организованной преступности побудил многие страны объединиться в борьбе против легализации "грязных" денег, для этого в начале 80-х в ведущих странах мира были приняты специальные положения законодательства по этой проблеме.

Наиболее важные документы, принятые транснациональными органами, предусматривают рекомендации, как в области международного сотрудничества, так и внутреннего надзора.

Казахстан присоединился к основным международным конвенциям, приняв их за основу, начала работу в этом направлении в конце 90-х. Благодаря усилиям, принятым в этом направлении (был принят Закон от 2009 года)[2], установивший правовую базу для создания