

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
1.1 Развитие рынка недвижимости.....	5
1.2 Данные о рынке.....	6
2 ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	8
2.1 Безусловное право собственности и владении земель на правах аренды.....	8
2.2 Право собственности относительно договора аренды.....	9
3 ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИЯ ОЦЕНЩИКА.....	11
4 ЦЕЛИ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	14
4.1 Ценностный подход для инвестиций.....	14
4.2 Сравнительный подход.....	15
4.3 Подходный подход.....	16
5 ПРИМЕНЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	17
5.1 Жилье.....	17
5.2 Офисы.....	17
5.3 Розничные магазины.....	18
5.4 Промышленная собственность.....	18
5.5 Ипотека на собственность.....	18
6 ОЦЕНКА В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ.....	19
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	21

ВВЕДЕНИЕ

Эта глава исследует практику оценки в Бельгии. Первоначально, контекстный фон установлен относительно рынка недвижимости и хранилищ данных. Это сопровождается рассмотрением прав собственности, обеспечивающих установленный контекст оценки. Основание оценки далее рассмотрено с теоретической точки зрения и поддержано примером, касающимся оценки в инвестиционных целях.

Бельгия - небольшая страна между влиятельными соседями, от которых она унаследовала много влияний. Например, основание закона - 'Кодекс Наполеона', который эволюционировал параллельно с французским законодательством. Это - важное суждение относительно имущественной оценки, поскольку правовая система проявляет сильное влияние. С политической точки зрения Бельгия - федеральное устройство, состоящее из трех самостоятельных образований: Фландрия (говорящая на фламандском языке), Брюссель (французский и фламандский язык) и Wallonia (говорящая на французском языке). В последнем есть небольшое самостоятельное образование немецкоговорящего населения, которое было включено (Eupen-Malmedy) как компенсация после первой мировой войны. Каждое из этих образований имеет свое собственное правительство и принимает свои собственные законы, таким образом, возникают юридические различия, например, относительно прав собственности, урбанизации и загрязнения. Очевидно, что эти вопросы важны для оценки, поскольку на вид сопоставимые участки земли могут иметь различную стоимость недвижимости в случаях, где загрязнение или право перестройки различны в разных областях. Кроме того, европейская политика открытых границ означает, что значительная доля (10 %) населения является небельгийской. В настоящее время один миллион жителей не имеет бельгийского происхождения, а интеграция достигнута через право собственности.

1 ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1 Развитие рынка недвижимости

В Бельгии право собственности очень высоко ценится. Почти 70% бельгийцев имеют собственный дом, хотя очень значительная часть этого достигнута посредством финансирования и ипотеки. Действительно, доступность жилья была политической целью, так как 'социальное жилье' было в большой степени субсидировано в начале столетия. В розничном секторе считается, что приблизительно 50% общей площади принадлежит семьям, а крупные торговые центры занимают арендуемые помещения. Большинство офисов арендовано в Брюсселе, 7400000м² (70% национального нежилого фонда; данные 1993 года). Складывается впечатление, что субъекты, занимающие помещения, например, офисы ЕС и иностранные компании, являются главным образом арендаторами, тогда как значительная часть офисов местных бельгийских компаний заняты собственниками помещений, например, штаб-квартирами банков. Обычно, домовладельцы преобладают в промышленном секторе, за исключением арендуемых помещений для сдачи в аренду для фирм, работающих в секторе легкой промышленности и дистрибуции.

Занятые владельцем рынки недвижимости и розничные рынки являются оживленными с тенденцией к росту цен в течение значительного периода времени, хотя недавно произошли серьезные ценовые колебания. Недавняя тенденция в розничном секторе - регулирование правительством, с целью уменьшения расширения розничного рынка с целью защиты небольших ретейлеров. По сравнению с этим развитие рынка офисных помещений происходит более циклично, например, цены на аренду офиса за м², выросла вдвое с 1986 до 1992 брюссельских штаб-квартирах ЕС. С тех пор рынок испытал упадок из-за экономического спада и возросшего количества предложений первоклассных офисных площадей. Промышленный рынок имеет

много проблем, и его сложно оценить из-за реструктурирования за значительный промежуток времени. Собственность коммерческой собственности все более и более находится в руках институциональных и зарубежных инвесторов, частично из-за относительно неблагоприятной ситуации с налогом на собственность для небольших частных инвесторов. Собственность составляет 8% инвестиционного портфеля крупных внутренних инвесторов, которая состоит, главным образом, из офисов, крупных торговых центров и небольшой долей розничных жилых помещений на верхних этажах здания. Эти учреждения поддерживают политику долгосрочного инвестирования, и приблизительно после 15 лет собственность продается частным инвесторам и дилерам.

1.2 Данные о рынке

Как правило, в Бельгии сделки являются секретными, и земельный кадастр считает информацию нотариальных актов защищенной и не доступной для общественности. Поэтому, в Бельгии данные (если таковые есть) являются ненадежными, их трудно проверить и подвергнуть интерпретации, поскольку условие соответствия рыночной стоимости не соблюдено. Другая причина этого - налоги. В результате очень высокой налоговой политики часто используются меры по уклонению от уплаты налогов. Например, у некоторых сделок есть часть цены, которая не упомянута в нотариальных документах, но когда недвижимое имущество является частью компании или инвестиционного общества, ее ценность часто поднимается выше рыночной стоимости, чтобы увеличить возможности обесценивания и таким образом понизить налогообложение. Даже результаты относительно важного общественного аукционного рынка в Бельгии подвергаются интерпретации. Кроме того, главные нотариальные процедуры продажи в случаях вынужденных аукционов не отражают предположения об определении рыночной стоимости, сделанные

международными организациями, такими как TEGOVEFA, TIAVSC и EUROVAL.

Изменения рынка значительно различаются из-за внешних влияний, таких как расширение Европейского Союза, влияние скандинавских инвестиций и других факторов. Также местные рынки значительно различаются между городами, особенно между Брюсселем и остальной частью страны. Как следствие существенные различия существуют в доходах и арендных платах. В Брюсселе разница в ценах между офисами составляет 25%, тогда как в других регионах с небольшими офисными рынками часто изменение может быть в пределах 75 %.

Таким образом, в результате проблемы с данными, оценщики должны полагаться на свою личную базу данных доказательств рынка или, иногда, базу данных, предоставленную местной профессиональной организацией. Другие источники включают главную ипотечную компанию (Anhyp), которая продает данные из своего банка данных, но эта информация не контролируемая. Профессиональная организация землеустроителей Брюсселя изучает рынок жилой собственности и публикует ежегодные отчеты. Кроме того, существует внутренний банк данных, основанный на анализе общественных аукционных цен за более длительный период.

Из-за проблем прозрачности данных, применение сравнительного метода является особенно сложным в Бельгии. Таким образом, относительно оценок, каждый вид собственности должен быть оценен самым подходящим методом и проверен, и проконтролирован, по крайней мере, еще одним методом. Данные, касающиеся запрашиваемых цен, доступны через большие агентства недвижимости, специально для профессионального использования и торговли, однако, сложно получить доступ к операционным данным. Хотя некоторые специализированные фирмы публикуют свои результаты.

2 ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Безусловное право собственности и владении землей на правах аренды

Практика оценки касается оценки прав на собственность, в Бельгии это обычно безусловное право собственности. В случаях наследования от умершего лица часто происходит, что право собственности переходит к детям, и право владения остается у другого партнера в браке. Владение - право использовать чью-либо собственность сроком на время, не превышающее 30 лет для юридических лиц, в течение установленного срока или в течение целой жизни для частных лиц. Однако, существуют некоторые исключения на безусловное право собственности относительно права использовать собственность, когда земля застроена, из которых важными есть следующие категории.

1. Проблемы могут возникнуть, если застройка имеет место на земле в имеющей отношение к третьей стороне собственности. Если необходимые юридические шаги не предпринимаются, может произойти потеря права собственности у третьей стороны. Суд примет решение по такому вопросу только в пользу компенсации в какой-либо форме.

2. Владение землей на правах аренды регулируется особым законом. Он имеет отношение к органам государственной власти и городам, нуждающимся в долгосрочных проектах. Эта форма землевладения может быть не меньше 27 лет, но не больше 99 лет, хотя возобновление возможно.

3. Для портов, каналов и прав на разработку недр существует концессионный договор использовать землю (и здания) в определенных целях на основе правового регулирования, хотя собственность в основном остается у общественного органа относительно коммерческой эксплуатации ресурсов.

2.2 Право собственности относительно договора аренды

Обычно предоставление договора аренды - это личное право. По закону арендаторам предоставляется высокий уровень защиты в жилом, сельскохозяйственном и розничном секторах, что, в свою очередь, влияет на оценку. Например, в случае аренды коммерческой недвижимости, защищенной законом от 30 апреля 1952г., договор аренды имеет продолжительность три, шесть или девять лет, или дольше в течение первого периода. В розничном секторе арендатор может требовать до трех дальнейших периодов по девять лет, что составляет 36 лет, но имеет право выехать каждые три года (вариант разрыва). В случае промышленной собственности продолжительность контракта зависит от согласованных условий. Кроме того, передача в субаренду обычно не допускается, и нет договорных отношений передачи аренды.

Арендные платы первоначально устанавливаются на открытом рыночном уровне и подвергаются ежегодной индексации в связи с инфляцией (индекс потребительских цен). Каждые три года будет обзор арендной платы открытого рыночного уровня. В случае розничной собственности это должно быть обосновано согласно закону доказательствами рынка с оценщиками, действующими как свидетели суда. Обязательства, такие как ремонт, услуги и страховка обычно оплачиваются арендатором, за исключением большого конструкционного ремонта, который оплачивается владельцем.

Все арендные платы, полученные владельцем, подвергаются налогообложению. В арендованном жилищном секторе основание налогообложения – кадастровый доход, или чистый доход, который составляет 60% валовой арендной платы собственности по оценке на 01.01.1975г. Относительно арендных плат от коммерческой или профессионально занятой собственности, в дополнение к недвижимости нормальный чистый доход от аренды добавлен к личному доходу владельца с прямым налогообложением. Что касается компаний, они облагаются налогом с доходов компании на уровне 39%.

Гербовый сбор в Бельгии очень высок (12,5%), за исключением социального жилья и новых покупателей небольшой собственности. Взносы нотариуса - процент рыночной стоимости, но они уменьшаются с ценностью. Например, плата плюс регистрация (14,15%), чтобы продать дом стоимостью 5 млн. бельгийских франков, или плата плюс регистрация (12,77%) для здания стоимостью 50 миллионов бельгийских франков. Плата агента по недвижимости составляет приблизительно 3% (плюс НДС) отпускной цены, в то время как стоимость простой оценки составляет приблизительно 2-3% за тысячу бельгийских франков ценности собственности с минимумом в 15000 бельгийских франков.

3 ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИЯ ОЦЕНЩИКА

С начала 16-ого столетия законы регулируют сферы компетенции землеустроителей-оценщиков в Бельгии. Новое законодательство от 6 августа 1993 обновляет закон 1825, и королевский декрет, изданный 7 марта 1995, основывает, согласно уставу, организацию землеустроителей и оценщиков недвижимого имущества, которое отрегулирует практику оценщиков и инспекторов.

Что касается образования землеустроителей, они получают диплом после четырехлетнего очного академического курса на факультете географии (топография) в университетах Гента (на фламандском языке) или Льеж (на французском языке). До 1990 этот курс включал два года теоретического исследования и два года практики в офисе частного землеустроителя. Подобное и параллельное исследование доступно на политехническом уровне (кафедра строительных технологий), для чего были основаны четыре учреждения в каждой лингвистической части Бельгии. Однако, общее количество времени, потраченного на формальное обучение оценке на этих курсах, является довольно небольшим.

Эти учебные курсы - минимальные требования, чтобы работать в частной практике, и дополнительное годичное обучение необходимо, чтобы вступить в организацию землеустроителей и оценщиков. Однако профессия регламентируется в Брюсселе с 1876 через организацию, известную как UBG и его местные дочерние ассоциации. В настоящее время в ней 600 участников. UBG представляет Бельгию во многих международных организациях, относящихся к недвижимому имуществу включая: FIG, Международная федерация инспекторов (1878); EUROVAL, Европейская ассоциация оценщиков; TEGOVOFA, Европейская группа оценщиков основных фондов. Для оценки долгосрочного актива UBG создал организацию (TEGOBEX) для проведения двухлетнего семинарского курса по оценке для участников.

Однако, нужно подчеркнуть, что в Бельгии практика оценки не находится исключительно в компетенции инспекторов-оценщиков, а затрагивает и других людей и профессионалов. Кроме того, звание оценщика еще не защищено законодательно. Например, государственные служащие в бюро регистрации контролируют нотариальные действия, управляют рыночной стоимостью и основаниями для налогообложения; агенты по недвижимости дают свободные оценки клиентам-продавцам; ипотечные компании вообще нанимают своего собственного внутреннего оценщика, а также привлекают архитекторов в процесс оценки зданий. Всего приблизительно 10 000 человек наняты в сфере маклерства без специального образования, из которых более опытные люди принадлежат к профессиональной организации UPSI-CIB (Union Professionnelle du Secteur Immobilier - Confederation des Immobiliers de Belgique). Оценка и маклерство офисов и крупных торговых центров в инвестиционных целях находятся, главным образом, в руках международных геодезических фирм, тогда как другие типы собственности, главным образом, обслуживаются внутренними землеустроителями и агентами по недвижимости.

Оценка - это мнение, данное оценщиком, и оно редко представлено в форме свидетельства оценки, кроме случаев основных фондов, оцененных топографами. Для последнего оценщик должен использовать свой уровень академической подготовки, опыт, соответствующую методологию и методы. Самые высокие стандарты профессионализма, что регулируется Моральным кодексом, дополненным местными постановлениями, должны соблюдаться. Оценщик ответственен перед клиентом, и бельгийский закон регулирует хорошую практику. В случае некомпетентности или плохого поведения профессиональная организация может даже исключить оценщика из профессиональной практики. Оценка принимает одну из трех форм:

1. простой совет: общее заявление оцененной стоимости;
2. отчет об оценке: это описание здания на нескольких страницах, включая фотографический материал и заявление оценки;

3. сертификат: это обширный отчет, описывающий точно здание, определения практических ценностей и примененной методологии оценки, и заявления стоимости недвижимости, обоснованной на обзоре рыночных оснований и обстоятельств.

Относительно ипотечных оценок банки и финансовые учреждения используют и внутренних и внешних оценщиков. В первом случае преимуществами являются: доступность, стандартизация информации и анализ стоимости, хотя есть неудобство, что оценщик не является независимым от коммерческого, финансового и административного мнения организации. Напротив, внешний оценщик имеет более широкий опыт, потенциально имеет более современные знания и считается независимым. Однако, относительно жилья, поскольку оно считается безопасной инвестицией, кредиторы не придают такое значения оценке собственности, как в их решении предоставления кредита. В ипотеках жилищного сектора даются 80-100% стоимости недвижимости. В ипотечных ссудах коммерческого сектора бизнесу главным образом основываются на кредитоспособности должников, следовательно, при тех обстоятельствах, когда заемщик является финансово значимым, стоимость недвижимости как гарантия ипотечной ссуды имеет меньшее значение.

4 ЦЕЛИ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Главная цель оценки состоит в том, чтобы достигнуть 'цены открытого рынка', чтобы купить или продать собственность. Эта цена представляет собой цену, которую можно получить на день оценки, при условиях заинтересованного продавца и заинтересованного покупателя, и обоснованный период, чтобы продать собственность, с устойчивыми ценами во время этого периода, и где исключено предложение конкретного покупателя. Из-за неблагоприятного налогообложения очень часто заявляется 'средняя' рыночная стоимость в отчете об оценке, в отличие от максимально возможной ценности, которая могла быть получена на рынке. В таких случаях средняя прибыль, не отражающая будущее, используется в оценке величины капитала арендуемой собственности. Как следствие, цена открытого рынка известна как 'нормальная рыночная стоимость'.

Другие цели оценки включают оценку, связанную с налогами, наследством, претензиями и убытками в гражданском праве, обесцениванием и повреждениями зданий, причиненных арендаторами, обесцениванием в стоимости недвижимости из-за городского планирования, с оценкой в финансовых целях в случаях принудительной продажи ('аукционная ценность'), с компенсацией в случаях принудительной продажи и обязательной покупки.

В Бельгии применяются следующие три метода оценки: ценностный подход, сравнительный подход и подоходный подход.

4.1 Ценностный подход для инвестиций

Ценностный подход включает цену и на строительство и на землю. Оценка 'строительной стоимости' основана на новой стоимости элементов нового здания, включая вознаграждение. К этой стоимости добавляется земля, или 'цена земли', которая является ценой, которая может быть получена на открытом рынке за здание, которое будет построено. Для более старых зданий

применяется поправка к новой строительной стоимости для возраста и устаревания, заканчиваясь 'остаточной стоимостью замены' собственности. Поправки варьируют в зависимости от качества строительства, обесценивания здания и качества содержания и ухода за зданием. Для промышленных зданий устаревание может откорректировать вышеупомянутую стоимость на 80% или больше, и общая стоимость может стать отрицательной. Этот метод не только используется для того, чтобы оценить рыночную стоимость 'собственности, но часто используется для занятой владельцем коммерческой собственности в случаях оценки в налоговых целях и оценки бухгалтерского баланса. Кроме того, в страховых целях, стоимость реконструкции, остаточная стоимость реконструкции, и определяется обесценивание для несчастных случаев (пожар, другие убытки). В этих случаях стоимость, определенная с помощью ценностного подхода, не связана ни с условиями требования/предложения рынка, ни с местоположением собственности.

4.2 Сравнительный подход

Стоимость недвижимости на открытом рынке и стоимость арендной платы часто основана на данных сопоставимых сделок на рынке. Сопоставимые данные основаны на измерении поверхности земли, анализе строительных элементов (поверхность, возраст, средства, местоположение, статус), рентабельной способности и налоговой прибыли. Требуется минимум пять сопоставимых сделок, но этого не всегда легко достигнуть из-за проблем с данными, хотя, если возможно, принимаются во внимание результаты недавних аукционов. В этом контексте определяется арендная плата для коммерческой недвижимости и жилья, в административных и кадастровых целях.

4.3 Подходный подход

Этот метод главным образом используется для того, чтобы оценить рыночную стоимость для рентабельной собственности, капитализируя оцененную расчетную арендную плату с предполагаемой прибылью; это охватывает диапазон методов:

1. Фактическая арендная плата, умноженная на среднюю прибыль. Из полученной величины вычитаются гербовый сбор и поправки для не арендованных или спорных частей.

2. Потенциальная арендная плата, умноженная на среднюю прибыль. От полученной стоимости капитального имущества вычитается поправка для незанятых территорий и гербовый сбор.

3. Вычисление будущих поступлений наличными, хотя это используется больше для финансового программирования (вычисление субъективной ценности для инвестора), чем для вычисления фактической рыночной стоимости. Поскольку изменения в законах, налогообложении и на рынке происходят в Бельгии часто, этот метод очень ненадежен на период больше пяти лет.

5 ПРИМЕНЕНИЕ ОЦЕНКИ

Обычно используются два метода оценки для любой собственности вместе с третьим методом, используемым в качестве контроля над оценкой. Этот процесс, как полагают, является хорошей практикой. Оценщик лично посещает собственность и встречается с жителями. Здание измеряется, делаются заметки по поводу качества строительства и наличия дефектов. Оценщик изучает договоры аренды, названия, заявки на производство строительных работ и местные правила.

5.1 Жилье

В случае частной собственности и небольших кондоминиумов оценка должна быть сделана для стоимости принудительной продажи, в ипотечных целях и рыночной стоимости, и для продажи, аукционов и приобретения. Ценностный подход дает общую стоимость инвестиций в сравнении со стоимостью открытого рынка, который определяет нормальную стоимость приобретения. Подходящий подход для этого типа собственности в Бельгии не важен. Для данной местности стоимость строительства оценивается и уменьшается в стоимости на процент издержек и ремонта.

5.2 Офисы

Ценностный подход дает остаточную стоимость замены для земельных участков и строений, в то время как подходящий подход дает стоимость открытого рынка. В этом случае сравнительный метод используется в качестве контроля.

5.3 Розничные магазины

Для помещений розничной торговли важным является изучение договора аренды из-за возможных последствий этого. Сложно осуществить сравнение, и прибыль (подходный подход) зависит от ситуации, местного налогообложения и особенностей арендатора. Ценностный подход может служить контролем.

5.4 Промышленная собственность

Для промышленных зданий установлены фиксированная стоимость капитального имущества и арендная плата. Метод сравнения очень трудно применить, и в оценках функционирующего предприятия ценностный подход задается согласно возрасту здания и устареванию.

5.5 Ипотека на собственность

Оценки для ипотек охватывают метод калькуляции и сравниваются со стоимостью методом сравнения. Стоимость принудительной продажи на аукционах сравнивается с фактической рыночной стоимостью.

6 ОЦЕНКА В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ

Эта оценка гипотетической офисной собственности выполняется, чтобы обеспечить сравнительный пример оценки в инвестиционных целях. Мы проинструктированы клиентом, субъектом права собственности, выполнить 'оценку открытого рынка в целях продажи' подлежащей собственности, детализированную ниже.

1. Дата оценки: апрель 1995.

2. Местоположение: центр города Брюссель - около нового Европейского парламента.

3. Размер: новое здание (1990), 2000 м² сдаваемой в наем площади на четырех этажах, 2300 м² общей площади, с хорошими техническими условиями и кондиционированием, два пассажирских лифта на все этажи. Отсутствие автомобильной парковки.

4. Строительство: стандартное строительство для собственности этого типа в этом местоположении.

5. Состояние: хорошее состояние ремонта.

6. Срок владения: безусловное право собственности. Законный титул собственности можно показать, и собственность не подлежит никаким необычным или затруднительным ограничениям, препятствиям или издержкам.

7. Арендный договор: сдается в наем 'первоклассному' арендатору на основе современного стандартного договора аренды на период трех / шести / девяти лет с вариантами разрыва каждые три года.

8. Ежегодная индексация в соответствии с индексом потребительских цен.

9. Предполагаемая валовая расчетная арендная плата - 9000 бельгийских франков за м² ежегодно.

10. Стимулы: периоды без арендной платы, допускающие 5% валовой арендной платы.

11. Фактическая валовая арендная плата за м² (после принятия во внимание стимулов): 8550 бельгийских франков за м².

12. Уровень затрат для владельца:

(a) зарплата административного персонала составляет 5% валовой арендной платы;

(b) стоимость страховки.

13. Затраты для арендатора:

(a) стоимость общего обслуживания;

(b) стоимость местных налогов;

(c) затраты на недвижимость (1 млн. бельгийских франков ежегодно);

(d) стоимость страховки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Бельгии есть проблема доступности и надежности данных, даже общественные аукционы подвергаются интерпретации. Кроме того, главные нотариальные процедуры продажи, в случаях принудительных продаж, не отражают предположений об определении рыночной стоимости, сделанных TIAVSC и адаптированных TEGOVOFA и EUROVAL. Изменения рынка значительно изменяются из-за внешнего давления, например, расширение Европейского Союза и влияния зарубежных инвесторов. Кроме того, местные рынки значительно различаются между городами, особенно заметны различия между Брюсселем и остальной частью страны. Как следствие, обнаруживаются существенные различия в прибыли и арендных платах. Что касается оценок, каждый имущественный тип должен оцениваться самым подходящим методом и проверяться или контролироваться, по крайней мере, еще одним другим методом.