

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ  
И ПУТИ ЕЁ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

Выполнила  
студентка 5-го курса  
специальности «Менеджмент»

\_\_\_\_\_ И. В. Лубневская

Научный руководитель  
заведующий кафедрой  
управления недвижимостью  
канд. техн. наук, доцент

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

Рецензент  
кандидат экономических наук  
доцент кафедры  
экономики и управления бизнесом

\_\_\_\_\_ Н. Я. Кожуро

Ответственный за нормоконтроль  
доцент

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

Минск 2014

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>ГЛАВА 1 МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	7
<b>1.1</b> <u>Оценочная деятельность: понятие и сущность</u> .....	7
<b>1.2</b> <u>Правовое регулирование оценочной деятельности</u> .....	10
<b>1.3</b> <u>Процесс и методы оценки</u> .....	20
<b>ГЛАВА 2 ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</b> .....	29
<b>2.1</b> <u>Описание объекта оценки</u> .....	29
<b>2.2</b> <u>Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости</u> .....	30
<b>ГЛАВА 3 СОСТОЯНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И ПУТИ ЕЁ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ</b> ... 42	
<b>3.1</b> <u>Анализ белорусского рынка оценочных услуг</u> .....	42
<b>3.2</b> <u>Проблемы оценочной деятельности в Республике Беларусь</u> .....	48
<b>3.3</b> <u>Пути совершенствования оценочной деятельности в Республике Беларусь</u> .....	53
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	61
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	64
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ А</b> <u>Сводная ведомость определения рыночной стоимости объекта оценки</u> .....	69
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б</b> <u>Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков</u> .....	70
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ В</b> <u>Расчет нормы дисконтирования методом кумулятивного построения</u> .....	73
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Г</b> <u>Определение стоимости сравнительным методом</u> .....	74
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Д</b> <u>Реконструированный отчет о доходах</u> .....	76
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Е</b> <u>Расчет земельного налога и налога на недвижимость</u> ...	77
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Ж</b> <u>Исходная информация по арендным ставкам объектов-аналогов и расчет арендной ставки объекта оценки</u> .....	78

## ВВЕДЕНИЕ

«Без оценки нет инвестиций, без инвестиций невозможен экономический рост, без экономического роста невозможна политическая стабильность», – Ю.В. Юркевич [47].

Начинать анализ оценочной деятельности, как и любого другого процесса или явления, необходимо с выяснения, что же это такое. Оценочная деятельность представляет собой деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости [48].

Понятие оценочной деятельности и профессия оценщика появились в Республике Беларусь сравнительно недавно. Официальным днем, с которого началось активное развитие оценочной деятельности в Республике Беларусь, считается 5 февраля 1996 г. – день, когда было создано «Белорусское общество оценщиков». В Республике Беларусь регулирование оценочной деятельности осуществляется на государственном уровне Указами Президента Республики Беларусь № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13.10.2006 г. и № 622 «О переоценке основных средств, объектов незавершенного строительства и неустановленного оборудования» от 20.10.2006 г. Согласно Указу № 615 были созданы специальные органы по государственному регулированию оценочной деятельности: Государственный комитет по имуществу и Государственный комитет по науке и технологиям. 14 марта 2007 г. постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь были утверждены национальные стандарты по оценке стоимости объектов гражданских прав – СТБ 52 [49].

Согласно действующему законодательству, чтобы стать оценщиком в нашей стране, необходимо получить высшее экономическое, юридическое либо техническое образование и сдать аттестационный экзамен, по итогам которого выдается свидетельство сроком на три года.

Несмотря на относительно небольшой срок существования оценочной деятельности в нашей стране, уже сейчас можно выделить достаточно серьезные проблемы, преодолеть которые необходимо в ближайшее время.

В первую очередь, это вопрос, связанный с подготовкой будущих оценщиков, а также подготовкой преподавателей в области оценки, так как низкий уровень квалификации молодых специалистов влечёт за собой некачественные результаты оценки и снижение доверия к отечественной оценке, как со стороны самих клиентов, так и со стороны зарубежных инвесторов [50].

Важно, чтобы национальные стандарты в области оценки соответствовали международным, поскольку это является обязательным условием привлечения инвестиций в страну. Кроме этого, нужно пересмотреть политику государства касательно оценки стоимости государственного имущества, поскольку сложившаяся ситуация приводит к тому, что частные оценщики страдают от недостатка работы. И, наконец, из-за замены понятий «аттестация» и «сертификация», а также из-за усложнения самой процедуры аттестации произошло резкое удорожание стоимости оценочных услуг, так как возник дефицит формально аттестованных оценщиков [51].

В сложившейся ситуации можно выделить некоторые наиболее важные направления развития оценочной деятельности в Республике Беларусь:

- совершенствование законодательства;
- информационное обеспечение оценочной деятельности;
- развитие и совершенствование теории, методологии и практики оценки различного рода имущества;
- подготовка, переподготовка и повышение квалификации специалистов, разработка и издание научно-методической и учебной литературы по оценочной деятельности;
- развитие саморегулирования оценщиков;
- организация научно-практических семинаров, конференций, совещаний по актуальным проблемам оценочной деятельности;
- развитие саморегулирования рынка оценки; международное сотрудничество в области оценки.

От того, насколько эффективно будут реализованы все названные мероприятия будет зависеть дальнейшее развитие оценочной деятельности в Республике Беларусь [52].

Таким образом, тематика исследования данной дипломной работы является актуальной.

Целью данной дипломной работы является изучение процессов и методов оценки недвижимости в Республике Беларусь.

В соответствии с целью поставлены следующие задачи:

- рассмотреть понятие, сущность и принципы оценочной деятельности;
- дать анализ белорусского рынка оценочных услуг;
- оценить рыночную стоимость объекта;
- оценить перспективы развития и совершенствования оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Объектом исследования данной дипломной работы является оценочная деятельность и конкретный объект недвижимости, расположенный по адресу ул. Немига, 12А, пом. 16, города Минска.

Предметом исследований являются особенности оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Данная дипломная работа состоит из введения, трёх глав и заключения.

В первой главе освещены методические основы оценочной деятельности в Республике Беларусь, правовое регулирование, понятие и сущность оценочной деятельности, процесс и методы оценки.

Во второй главе содержится пример оценки объекта недвижимости, расчёт его рыночной стоимости тремя методами оценки.

В третьей главе рассмотрены состояние оценочной деятельности в Республике Беларусь и пути её совершенствования, а также проведен анализ белорусского рынка оценочных услуг.