

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра цифровых технологий и менеджмента недвижимости

КОРОТКОВ
Александр Николаевич

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ
И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

Дипломная работа

Научный руководитель:
магистр экономических наук,
Н.А. Устюшенко

Допущена к защите

«__»_____ 2018 г.

Зав. кафедрой цифровых технологий и
менеджмента недвижимости

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ	8
1.1 Понятие, сущность и принципы оценочной деятельности	8
1.2 Правовое регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь.....	14
1.3 Подходы и методы оценки недвижимости в Республике Беларусь	23
ГЛАВА 2 ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ	30
2.1 Порядок проведения оценки	30
2.2 Описание объекта оценки	32
2.3 Расчет рыночной стоимости торгового помещения, расположенного по адресу г. Минск, ул. Владислава Голубка, 2-1	34
ГЛАВА 3 СОСТОЯНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И НАПРАВЛЕНИЯ ЕЁ РАЗВИТИЯ	58
3.1 Анализ рынка оценочных услуг в Республике Беларусь	58
3.2 Проблемы и недостатки системы оценочной деятельности в Республике Беларусь	61
3.3 Пути совершенствования оценочной деятельности в Республике Беларусь	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ А Расчет физического износа объекта оценки	80
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Расчет среднерыночных ставок арендной платы для объекта оценки	81
ПРИЛОЖЕНИЕ В Реконструированный отчет о доходах по объекту оценки на дату оценки	82
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования будущих доходов	83
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным методом	

ВВЕДЕНИЕ

«Без оценки нет инвестиций, без инвестиций невозможен экономический рост, без экономического роста невозможна политическая стабильность», – Ю.В. Юркевич [38]. Оценочной деятельностью называют сферу предпринимательской деятельности, которая направлена на оценку природных ресурсов, финансовых активов, бизнеса, инвестиционных проектов, интеллектуальной собственности, основных фондов, движимого и недвижимого имущества.

Официальным днем возникновения оценки в Республике Беларусь считается 5 февраля 1996 г. – день, когда было создано «Белорусское общество оценщиков». С момента возникновения оценочная деятельность постепенно развивалась, создавались государственные стандарты в области оценки. На текущий момент оценочная деятельность в Республике Беларусь регулируется на государственном уровне в таких сферах как:

- сфера оценки земельных участков;
- сфера оценки зданий, сооружений, изолированных помещений;
- сфера оценки машин, оборудования, транспортных средств;
- сфера оценки объектов интеллектуальной собственности;
- сфера оценки бизнеса.

На сегодня в Республике Беларусь насчитывается более 600 аттестованных оценщиков в различных сферах оценочной деятельности. Большинство оценщиков заняты в сферах оценки земельных участков, зданий и сооружений, а также в сфере оценки машин и оборудования. Меньшинство оценщиков представлено в сферах оценки бизнеса и объектов интеллектуальной собственности. Одной из причин малого количества оценщиков в этой сфере является высокая трудоемкость процесса оценки предприятий как имущественного комплекса, бизнеса.

Оценочная деятельность в современных инновационных процессах занимает особое место и непосредственно влияет на формирование и регулирование обмена различными активами в национальной экономике, тем самым воздействуя на экономическую эффективность использования этих активов. Результаты работы оценщика оказывают непосредственное влияние на принятие решений управленцами как малых организаций, так и крупных государственных предприятий.

Оценка земельных участков может проводиться с целью определения наиболее эффективного использования, получение кредита под залог, определения начальной цены участка при проведении торгов, разработки процесса инвестиционной деятельности и т.д.

Оценка зданий и сооружений может быть полезна при совершении сделок купли-продажи, сдачи в аренду либо страховании объекта недвижимости. Оценка машин и оборудования может преследовать похожие цели. Производя оценку объектов интеллектуальной собственности зачастую преследуют цели определения вклада в уставный фонд, привлечение инвесторов и др. Оценивая предприятия в целом как имущественные комплексы преследуют цели установления цены в процессе торгов, передачи

в доверенное управление, ликвидации, слияния, передачи прав собственности и т.д.

Таким образом, тематика исследования данной дипломной работы является актуальной. Теоретической основой работы служили: законодательство Республики Беларусь, стандарты (СТБ) и технические кодексы установившейся практики (ТКП), публикации в области оценки от отечественных и зарубежных авторов, Белорусский экономический журнал.

Целью данной дипломной работы является изучение направлений совершенствования оценочной деятельности в Республике Беларусь.

В соответствии с целью определены следующие задачи:

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

Объектом исследования данной дипломной работы является объект недвижимости, расположенный по адресу г. Минск, ул. Владислава Голубка, 2-1.

Предметом исследований являются методы, подходы и правила проведения оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Выяснив реальные причины возникновения трудностей в процессе оценки возможно разработать решения, которые позволят увеличить качество и достоверность оценки недвижимого имущества.

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, подходы и методы оценки.

Во второй главе содержится порядок проведения оценки, 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 рынка оценочных услуг в Республике Беларусь.