

тронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : http://mogu.by/news/news/Ceny_na_nedvizhimost_v_Japonii_upali_iz-za_proshlo_godnego_zemletrajsenija.html. – Дата доступа : 11.01.2013.

4. Статистика цен на жилье во всем мире // GlobalPropertyGuide [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-house-prices/J#japan>. – Дата доступа : 09.01.2013.

5. Недвижимость в Японии стала причиной понижения рейтинга кредитоспособности // Zaganica.by [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : http://zaganica.by/s_154/archives/9960-Nedvizhimost_v_japonii_stala_prichinoj_ponizhenija_rejtinga_kreditosposobnosti.html. – Дата доступа : 01.01.2013.

6. Овсеев, М. Недвижимость без посредников [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : http://www.sobstvennik.by/ekskluziv/priobretenie_nedvizhimosti_v_yaponii_chno_nado_znat-268/. – Дата доступа : 10.01.2013.

7. Ипотека в Японии // Недвижимость и ипотека [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа : http://www.realtypress.ru/article/article_592.html. – Дата доступа : 11.01.2013.

8. Джема. Аренда жилья в Токио / Джема // Блог [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : <http://jemiko.com/34916125>. – Дата доступа : 13.01.2013.

ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МОДЕЛЕЙ И МЕТОДОВ В КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Д. И. Шимко, магистрант ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
доцент Е. Г. Кобзик (ГИУСТ БГУ)*

Термины «оценочная деятельность» и «оценка» появились в Республике Беларусь сравнительно недавно. Датой возникновения оценочной деятельности в Республике Беларусь считается 5 февраля 1996 г. В этот день было создано «Белорусское общество оценщиков». Затем был издан Указ Президента Республики Беларусь № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13.10.2006 г. В соответствии с указом № 615 были созданы специальные органы государственного регулирования 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,

а также чуть позже изданы технические кодексы практики ТКП 52.

Как видно из представленной информации, данная сфера деятельности достаточно молода, что влечет за собой значительное количество вопросов для ее изучения.

Исходя из мировой практики, оценка объектов недвижимости проводится с использованием трех основополагающих методов: затратного, доходного и сравнительного. Каждый метод расчета стоимости подразумевает под собой особые характеристики оцениваемого объекта. Суть проблемы состоит в конкретизации применения тех либо иных методов определения стоимости объектов недвижимости.

Затратный метод основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный метод оценки недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается, прежде всего, объектов доходной недвижимости [1].

В основе доходного метода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным методом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода [1].

Доходный метод – это исчисление текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи [4].

Основным принципом сравнительного метода оценки недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью [1].

Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта не-

движимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей их корректировкой по элементам сравнения.

Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации [2, 3].

Рассмотрим применение методов оценки объектов недвижимости на примере Частного унитарного предприятия по оказанию услуг «Центр оценки и недвижимости «Эксперт» за период с 1 января 2012 г. по 1 января 2013 г.

На основании анализа информации, основными предпосылками применения методов оценки недвижимости являются: назначение объекта оценки (разделим объекты недвижимости на две группы: жилые и нежилые) и его конструктивные особенности, т. е. либо это изолированное помещение, либо отдельно стоящее здание.

В результате анализа оцениваемых объектов были получены следующие данные.

Таблица

Применение методов оценки для различных типов объектов недвиж

Применяемый метод	Капитальное строение		Изолированное помещение			Итого
	жилое	нежилое	Применяемый метод	жилое	нежилое	
Сравнительный	2	16	Сравнительный	32	16	66
Доходный	0	16	Доходный	0	16	32
Затратный	0	11	Затратный	0	0	11

Таким образом, можно сделать вывод о том, что сравнительный метод оценки применим для всех типов объектов недвижимости при условии, что на рынке имеют место аналогичные объекты, выставленные на продажу, либо по которым уже определены цены совершенных сделок. Большинство оцениваемых ЧУП «Центр оценки и недвижимости «Эксперт» объектов расположено в г. Минске, где рынок недвижимости представлен широко, и поэтому данный метод наиболее популярен при оценке.

Второе место по наиболее частому применению занимает доходный метод.

Данный метод применяется исключительно для нежилых помещений, т. к. объекты жилого фонда не подразумевают под собой получение прибыли в большинстве случаев. Затратный метод в основном применялся для отдельно стоящих нежилых зданий. Это объясняется тем, что невозможно построить отдельное изолированное помещение и учесть точно долю затрат на него от общих затрат по капитальному строению.

Как правило, для оценки нежилых зданий применяются все три метода.

Применение всех трех методов дает наиболее верный результат. На совершенном рынке все методы должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков несовершенны, предложение и спрос не находятся в равновесии, поэтому могут быть получены различные показатели стоимости. Также применение всех трех методов иногда бывает невозможным [4].

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком только после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных методов оценки, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае [1].

Литература

1. Мирзоян, Н. В. Оценка стоимости недвижимости / Н. В. Мирзоян. – М. : Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 199 с.
2. СТБ 52.0.01.2011. Оценка стоимости объектов гражданских прав: Общие положения.
3. Государственный стандарт Республики СТБ 52.3.01-2012. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.
4. Ронова, Г. Н. Оценка недвижимости / Г. Н. Ронова, А. Н. Осоргин. – М. : ЕАОИ, 2008. – 356 с.

РОЛЬ НАЛОГОВОЙ ПОЛИТИКИ В РАЗВИТИИ МАЛОГО БИЗНЕСА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ж. П. Папаламова, студентка 3 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
доцент **А. В. Егоров** (ГИУСТ БГУ)

Малое и среднее предпринимательство занимает особое место в экономике Республики Беларусь, формирует конкурентную среду, способствует росту производства товаров, развитию сферы услуг, созданию новых рабочих мест.

Проблемы малого бизнеса в Республике Беларусь затрагиваются довольно часто. Основные из них решаются с помощью мероприятий Государственной программы поддержки малого и среднего бизнеса в Республике Беларусь на 2010–2012 годы. Благодаря таким мероприятиям малый бизнес сегодня получает возможность быстрее развиваться, переходить на новый уровень, становясь все более значимым составляющим современной экономики.

Одним из инструментов поддержки развития малого бизнеса в Республике Беларусь является на-