

**НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

*А.А. Ткачева, 5 курс, Т.М. Москалева, 4 курс
Научный руководитель – Н.А. Казакевич, ст. преподаватель
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия,*

Переход нашей страны к рыночной экономике потребовал углубленного развития ряда новых областей науки и практики, в частности, оценки стоимости недвижимости. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Развитие и формирование оценочной деятельности как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и требует создания соответствующей концепции.

В настоящее время в Республике Беларусь отсутствует система сбора, накопления и обработки данных по осуществленным продажам как государственного, так и негосударственного имущества, которые впоследствии могут быть использованы как информационная база для потенциальных покупателей и оценщиков, так и государства, преследующего фискальные функции. Отсутствие доступной информации о стоимости объектов недвижимости затрудняет функционирование рыночного механизма и не позволяет снизить трансакционные издержки. А для стран с развивающейся рыночной экономикой, к числу которых относится и Республика Беларусь, очень важно оптимизировать величину трансакционных издержек. Создание и развитие информационно-аналитических систем и ресурсов для оценки объектов гражданских прав позволит сформировать автоматизированную систему оценки объектов гражданских прав, сбора, обработки, доступа, обновления и передачи информации и будет способствовать сокращению сроков проведения оценки, улучшению качества выполнения работ по оценке.

При оценке объектов недвижимого имущества используются: – индексный метод; – метод пересчета валютной стоимости; – рыночный метод.

Индексный метод представляет собой метод определения стоимости путем применения коэффициентов (индексов) к остаточной стоимости с учетом переоценок, проводимых в установленном порядке, или остаточной стоимости объектов оценки.

Индексным методом оценки рассчитывается оценочная стоимость объектов оценки (за исключением объекта недвижимости, элементов объекта недвижимости).

Определение оценочной стоимости зависит от исходной информации, базы определения оценочной стоимости и способа расчета остаточной стоимости или остаточной стоимости объекта оценки.

Метод пересчета валютной стоимости – метод определения стоимости объекта оценки в валюте по официальному курсу белорусского рубля, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки, если объект оценки приобретен за иностранную валюту либо его стоимость была определена в иностранной валюте в течение календарного года с применением рыночного метода.

Методом пересчета валютной стоимости определяется восстановительная (первоначальная) стоимость объекта оценки.

Рыночный метод представляет собой метод оценки объектов недвижимости или элементов объектов недвижимости на основе использования одного, двух или всех следующих методов оценки: затратного, доходного, сравнительного.

К видам стоимости, определяемым на основе рыночного метода оценки, относятся: – рыночная; – инвестиционная; – ликвидационная; – специальная.

Затратный метод представляет собой метод расчета стоимости объекта недвижимости путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений, предпринимательской прибыли, косвенных затрат, внешнего удорожания за минусом накопленного износа.

Затратный метод применяется, а иногда является единственным возможным в следующих случаях: – анализа наиболее эффективного использования земельного участка; – технико-экономического обоснования стоимости нового строительства; – оценки специализированной

недвижимости; – оценки незавершенных строительством объектов; – невозможности использования других методов; – не противоречащих законодательству.

Доходный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока в начале и (или) в конце срока прогноза.

При реализации доходного метода расчета используются следующие методы расчета стоимости: – прямой капитализации; – капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков); – валовой ренты (валового мультипликатора); – остатка.

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов–аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов–аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

Практически основные текущие затраты при проведении конкретных оценок связаны, в первую очередь, с получением, покупкой, хранением и обработкой различных информационных потоков. Поэтому разработка систем информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов создания полноценной системы оценки в Республике Беларусь.

Создание общих специализированных информационных центров (центров коллективного пользования) в ближайшее время вряд ли реализуемо, поскольку требует достаточно больших финансовых вложений. Поэтому одним из возможных вариантов является также объединение и подключение оценщиков к уже существующим информационным центрам или заказ существующим информационным системам дополнительных работ по обеспечению работы оценщиков. Для автоматизации процесса оценки объектов гражданских прав научно–исследовательским республиканским предприятием РУП «БелНИЦзем» была разработана автоматизированная система «Программное обеспечение для создания типовых отчетов и заключений об оценке капитальных строений (зданий, сооружений) как объектов недвижимости, информационного обмена и централизованной обработки информации». Данная система построена на основе веб–серверной технологии, где взаимосвязь пользователя и системы осуществляется по схеме клиент–сервер. Рассматриваемая автоматизированная система позволяет определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из капитальных строений в виде зданий нежилого назначения и земельного участка, на котором расположены данные здания. Расчет стоимости объекта оценки в данной системе можно произвести тремя методами: затратным, доходным, сравнительным [1, с. 14].

На данный момент система находится на этапе тестов, по итогам которых выявляются недостатки и вносятся соответствующие корректировки. Практическая ценность программного обеспечения может состоять в автоматизации работы по подготовке отчета, но не исключает доработку отчета оценщиком.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в Республике Беларусь еще не достигла мирового уровня.

Список использованных источников

1. Оценка стоимости гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, мишино–мест как объектов недвижимого имущества. ТКП 52.3.01 – 2012 (03150).