

**Актуальные аспекты оценки имущества
в Республике Беларусь**

Саяпин Г.В.

Белорусский национальный технический университет

Отчуждение имущества, развитие арендных отношений, внесение изменений, а также формирование уставных фондов предприятий и организаций требует проведения оценки.

Анализ существующих нормативных и методических документов, показал, что в Республике Беларусь регулируется в основном оценка государственной собственности. При этом ряд нормативных документов определяет оценку основных средств индексным методом. Индексный метод базируется на коэффициентах переоценки основных фондов. Названные коэффициенты не учитывают рыночную ситуацию, фактический физический и функциональный износ, наличие или отсутствие прав на объекты оценки. Оценка индексным методом позволяет защитить основные фонды предприятий от инфляции, но искажает балансовую стоимость основных средств. Положение об оценке государственной собственности требует проводить рыночную оценку имущества в двух случаях: при отчуждении основных средств и при внесении неденежных вкладов в уставный фонд юридических лиц.

Методика оценки имущества зависит от цели оценки и вида определяемой стоимости. Важное значение для правильного определения стоимости имеет достоверность исходной информации.

В теории и практике оценочной деятельности, выделяются три подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный. В результате анализа отчетов об оценке, было выявлено, что результаты, рассчитываемые различными методами, часто отличаются между собой. Следует отметить, что оценка имущества хотя и связана, с затратами на возведение зданий и сооружений, но не всегда этот фактор являются определяющим. Например, местоположение недвижимости является главным фактором, который должен учитываться в оценке. При оценке недвижимости особые условия инвестирования и дополнительные преимущества или недостатки

самого объекта. Поскольку отчуждение зданий и сооружений происходит не независимо от оформления прав на земельные участки, оценщики вынуждены оценивать фактор земельного участка через площадь застройки. В результате отчуждение объектов недвижимости происходит по стоимости значительно меньшей, по сравнению с тем, если бы права на земельный участок были бы определены.

Обобщение практики оценки объектов недвижимости показало, что, как правило, оценщиками не обосновано рассчитывается внешний и функциональный износ, завышается физический износ недвижимости. При переоценке завышается или занижается восстановительная стоимость объектов оценки. Правила бухгалтерского учета предусматривают добавление (увеличение) затрат на реконструкцию зданий и сооружений. При этом стоимость заменяемых элементов не исключается из стоимости реконструируемых или модернизированных объектов оценки.

Оценка сравнительным подходом связана с поиском объектов аналогов и определением корректировок на отличия объекта оценки и объектов аналогов. Практика оценки нарабатывает различные виды корректировок и расчеты по их определению. Но большинство оценщиков пользуются методом экспертных оценок, выдавая свое субъективное мнение за мнение эксперта. Поэтому обоснованность полученных корректировок часто вызывает сомнение.

Анализ исходной информации используемой в доходном подходе показывает, что основой подсчета потенциального дохода является нормативная минимальная арендная ставка за 1м², установленная соответствующими постановлениями правительства. Доходный подход должен быть основан на информации по рыночным арендным ставкам. При этом потенциальный доход по сданным в аренду помещениям должен определяться по договорам аренды, а по не сданным в аренду помещениям - по рыночной арендной ставке.

Основным вопросом при расчете ставки дисконтирования показателей является не методы расчета, а сбор и обработка соответствующей статистической информации. Важно отметить, что при расчете ставки дисконтирования рассчитывается норма дохода, которую ежегодно (ежемесячно) будет терять инвестор в результате получения будущих доходов по аренде в более

поздний период времени по сравнению с настоящей стоимостью капитальных вложений на приобретение недвижимости. Ставка капитализации помимо расчета нормы дохода учитывает и норму возврата капитала.

Проведенный анализ Международных стандартов оценки показал, что при оценке имущества используются различные базы оценки. Под базой оценки понимается вид определяемой стоимости. В качестве основных баз оценки используется рыночная, ликвидационная, инвестиционная, утилизационная стоимости. Рыночная стоимость является основой для расчета баз оценки, отличных от рыночной стоимости.

Оценка имущества производится с учетом особенностей, присущих различным группам активов.

Например, специализированные активы, достигшие конца полезного срока службы, оцениваются по утилизационной стоимости. Неспециализированные активы, спрос на которые превышает предложение на рынке, должны оцениваться по рыночной стоимости.

Если отчуждение объекта оценки должно быть осуществлено в срок меньше срока экспозиции аналогичных объектов, то оценка проводится по ликвидационной стоимости.

Проведенный анализ показал, что разработка методологического обеспечения по оценке имущества и недвижимости требует:

- создания системы мониторинга рынка недвижимости и оборудования;
- обоснование целесообразности отчуждения зданий и сооружений вместе с земельными участками;
- обоснования среднерыночных мультипликаторов оценки недвижимости и оборудования.