

В рамках концепции устойчивого общественного развития и эффективного государства можно выделить жизненно важные параметры жизнедеятельности человека. Они же и могут составить три группы индикаторов: 1) природа – экология; 2) человек – личность; 3) общество – экономика.

Итак, теория устойчивого развития стала достоянием мировой научной мысли. Высокое качество жизни, достойное человека третьего тысячелетия, не должно обеспечиваться за счет будущих поколений. Человек же должен иметь возможность удовлетворять свои не только жизненно необходимые, но и высшие потребности – в социальном уважении и самореализации.

УДК 332.62

Некоторые трюизмы при проведении оценки рыночной стоимости недвижимости

Ковалёв А.В.

Белорусский национальный технический университет

Автор является практикующим оценщиком с 1996 года, а также преподавателем на курсах по подготовке оценщиков, благодаря чему имеет возможность созерцать тенденции в развитии рынка оценочных услуг в стране. Последние тенденции поражают – при проведении оценок наблюдается все больше методологических ошибок, которые пропускаются, а иногда и насаждаются "вышестоящими" органами (как правило, фондами по управлению госимуществом различных уровней). При этом ошибки касаются основополагающих принципов оценки, что требует научного их разъяснения.

1. Основой расчета восстановительной (замещающей) стоимости объекта при применении затратного метода оценки выступает принцип индексации стоимости строительства "типового" объекта. При этом типовые объекты выбираются, как правило, из составленных в начале 1970-х годов укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Представляется очевидным, что материалы, применяемые для строительства в 1972 году, не совсем соответствуют материалам сегодняшнего

дня, а потому в 90 % случаев стоимость получается явно заниженной. Попытка других оценщиков использовать при расчете сметы (составленные в ценах 1991 года) частично решают проблему новых материалов, но не решают вторую важную проблему – проблему индексации.

2. Для пересчета стоимости строительства из цен 1970-х (1991) года в текущие применяются или коэффициенты пересчета стоимости основных фондов, или коэффициенты удорожания стоимости строительно-монтажных работ. Ни одни, ни вторые не могут обеспечить соответствия "расчетных" показателей фактической стоимости сегодняшнего строительства.

3. Невзирая на выбранную методику (УПВС), где четко заявлено о включении в стоимость строительства 1 м^2 и накладных расходов, и плановых накоплений, оценщики считают рассчитанную стоимость только прямыми издержками и прибавляют к ним и косвенные (накладные) издержки, и прибыль предпринимателя. Особенно удивляет применение косвенных расходов и прибыли предпринимателя в ситуации, когда они прибавляются к стоимости (точнее, прямым издержкам) после вычета износа, т.е. вообще не подвергаются износу.

4. При расчете физического износа выбирается либо методика разбивки по компонентам, особенно приветствуемая органами регистрации и технической инвентаризации, когда износ определяется по каждому из элементов здания, либо нормативы амортизационных отчислений. Обе методики теряют из-за смешивания физического и экономического срока службы здания и не учитывают такую важную особенность недвижимости как неравномерность износа во времени.

5. Однако все упущения затратного метода меркнут по сравнению с методом капитализации дохода, применение которого сразу же начинается с ошибки в определении ставки арендной платы. Вместо анализа фактически применяемых в регионе ставок аренды берется "нормативная" ставка из Указов Президента, Постановлений Совета Министров и т.п. При этом отсутствие поправки на незанятость помещений явно завышает доход от недвижимости.

6. При расчете операционных расходов важнейшими считаются налоги (на землю, на добавленную стоимость, на выручку),

с применением только первого из которых можно согласиться. Рыночная стоимость недвижимости не зависит от того, кому она принадлежит – юридическому лицу или просто гражданину Республики Беларусь! А последний не уплачивает ни НДС, ни налоги с выручки. И теория оценки предполагает переход к показателю "денежный поток после уплаты налогов" путем вычитания налогов из чистого операционного дохода, являющегося базой расчета рыночной стоимости методом капитализации. Удивляет также и неучитывание таких важных расходов, как расходы на управление, поскольку весь смысл метода капитализации заключается в расчете суммарных выгод от коммерческого использования недвижимости собственником.

7. Сразу несколько ошибок существует при применении коэффициента капитализации. Большинство оценщиков он рассчитывается кумулятивным способом, когда к некой безрисковой ставке плюсятся риск на неликвидность и риск на менеджмент. Мало того, что никто из оценщиков в личных беседах не смог рассказать каким образом рассчитаны эти риски, так и вообще применение кумулятивного метода характерно для оценки бизнеса, а не недвижимости! Лучшим доказательством абсурдности применения метода является тот факт, что вложение в землю *всегда* менее рискованно, чем любая "безрисковая" ставка (которая берется или как ставка по валютным депозитам, или как ставка по государственным облигациям, или как ставка рефинансирования). Оценщик должен понимать, что основой расчетов служит реальная (дефлированная), а не номинальная ставка капитализации.

8. Наконец, на наш взгляд оценка земельного участка не должна проводиться во всех случаях, кроме продажи земельного участка. Иначе получается, что в стоимость здания включается то, что вместе с ним не продается, и за что собственнику здания придется заплатить дополнительно в момент, когда государство решит приватизировать земельные участки.

Выводы:

- ситуация, складывающаяся при проведении оценки недвижимости, обусловлена как объективным фактором (отсутствие достаточного количества методических материалов), так и

субъективным (отсутствие опыта и глубокого понимания сущности оценки у оценщиков);

- обилие методологических ошибок благодаря их "разносторонности" не всегда искажает итоговый результат.

УДК 338.657

Некоторые аспекты приватизации в Республике Беларусь

Тамбовцев В.И., Сорокина Т.Д.

Белорусский национальный технический университет

В 1996 г. вышло постановление Кабинета Министров Республики Беларусь №676 «О реструктуризации государственных объединений и предприятий, находящихся в республиканской собственности. Тем самым был сделан первый шаг в направлении экономической реформы, вместе с тем это вызвало волны бюрократических согласований, рассмотрение программ реструктуризации, разгосударствления и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь.

Смысл реструктуризации сформулирован не в постановлении, а в комментариях к нему «Для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания... под реструктуризацией понимается выделение структурных подразделений в качестве субъектов приватизации». В случае приватизации они будут выступать в качестве юридического лица, иметь расчетный счет и самостоятельный баланс.

В результате изучения названных выше нормативных документов можно сделать вывод о взаимосвязи разгосударствления и приватизации с бизнес-планированием и внутрифирменным хозрасчетом. Перечень основных частей приватизации повторяет содержание бизнес-плана.

Предприятию, которое меняет форму собственности, необходимо проанализировать возможные рынки сбыта товара и объем продаж.