

**Параметры метода фонда амортизации для автомобилей различных классов**

Скрыган С.В.

Белорусский национальный технический университет

Реальная кривая изменения остаточной стоимости дорожных транспортных средств (ДТС) в зависимости от их возраста имеет сложный (нелинейный) характер. При описании износа нелинейную модель можно получить, учитывая стоимость денег во времени. Для характеристики накопленного износа ДТС можно использовать приближенный метод расчета износа – метод фонда амортизации. Принцип амортизации стоимости ДТС, положенный в основу метода, означает, что ежегодно осуществляются аннуитетные платежи в предполагаемый фонд амортизации. Текущая стоимость платежей в этот фонд будет характеризовать накопленный износ ДТС в денежном выражении.

Основными параметрами, необходимыми для определения накопленного износа ДТС методом фонда амортизации, являются: первоначальная стоимость ДТС, срок экономической жизни ДТС, фактический возраст ДТС, норма процента фонда амортизации.

При этом естественным будет вопрос: характеризует ли норма процента фонда отдельный экземпляр ДТС, или она может быть отнесена к целому их классу, или, возможно, для всех классов ДТС норма процента фонда амортизации одина? Выяснению этого и посвящена работа.

Для определения численных значений параметров метода фонда амортизации был проведен анализ вторичного рынка ДТС. Анализу подвергались четыре класса автомобилей: внедорожники, малый класс, средний класс, минивэны. Для исследования были отобраны широко распространенные на вторичном рынке Беларуси марки ДТС, по три представителя от каждого класса. В результате исследования вторичного рынка ДТС, было установлено, что цены предложений к продаже различных марок ДТС, относящихся к одному классу, группируются в единую обобщенную зависимость; ДТС, относящиеся к различным классам, теряют стоимость с течением времени разными темпами. Степень обесценивания ТС с возрастом зависит от годовой нормы процента. Таким образом, для каждого представителя одного класса определили норму процента, и установили, что их значения практически совпадают, значит, для всего класса можно брать среднее значение ставки процента. В результате расчета определили процент фонда амортизации: для малого класса – 12%, для среднего – 9%, для минивэнов – 6%, для внедорожников – 15%.

Автор выражает благодарность Н.Ю.Трифонову за руководство работой.

УДК 332.821

## **Анализ вторичного рынка квартир г. Минска**

Гуз М.А.

Белорусское общество оценщиков

Исследование рынка недвижимости может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент анализа и прогнозирования тенденций развития рынка. Вопросы стоимости на недвижимость в жилищном фонде интересны не только руководителям риэлтерских фирм и потенциальными инвесторам, но являются актуальными для населения республики и г. Минска в частности [1]. В работе была проанализирована динамика развития ситуации на рынке квартир в столице за первые пять месяцев 2014 года и сделаны определенные выводы и прогнозы.

Данные подтвердили закономерность характерную для минского рынка вторичного жилья – спрос рождает предложение. Ажиотаж на покупку вторичного жилья не только способствовал росту цен, но и повлиял на увеличение выставляемых на продажу квартир. Исследование помогло выявить четкие различия между структурой предложения квартир по числу комнат. Установлены основные факторы положительного и отрицательного влияния на стоимость жилья. Главный – местоположение. Совокупность факторов планировки и материала стен (напр., элитные квартиры в доме из кирпича) могут значительно увеличить стоимость жилья. Вычислены ценовые тренды на лето 2014: повышение цен, наблюдавшееся с конца прошлого года, прекратилось. При сохранении текущих курсовых колебаний к лету уровень предложения квартир на продажу, а вместе с ним, и средняя цена пойдут на спад.

**Практическое применение полученных результатов.** Наиболее характерный пример – оценка и прогнозирование ценовой ситуации на рынке недвижимости. Являясь ключевой во всем анализе рынка, она может быть использована в различных целях: как этап маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; в качестве оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; для инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений.

### Литература:

1. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска // Белорусский экономический журнал.-2001.- №1.-С.116-122.