

ЛИТЕРАТУРА

1. Арико, О.Н. Сравнительный анализ налогообложения в Республике Беларусь и Литовской республике / О.Н. Арико // Бухгалтерский учёт и анализ. – 2000. – № 3. – С. 40–44.
2. Дадалко В.А. Финансы и кредит: курс лекций / В.А. Дадалко, А.В. Дадалко. – Минск, 1999.
3. Инструкция «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость» утверждённая Постановлением ГНК Республики Беларусь от 29. 06. 2001 г. № 94
4. Макконнелл Кэмпбелл Р. Экономикс: принципы, проблемы и политика. – Р. Макконнелл Кэмпбелл, Л. Брю Стэнли. – Баку, 1992.
5. Нечаева, Т.Г. Совершенствование механизма налогообложения субъектов хозяйствования в Республике Беларусь / Т.Г. Нечаева // Бухгалтерский учёт и анализ. – 2000. – № 6. – С. 16–20.
6. Общая теория финансов: учебное пособие / под ред. Н.Е. Зайца, М.К. Фисенко. – Минск, 1997.
7. Полоник, С.С. Предложения по изменению системы государственного регулирования развития Беларуси в краткосрочной перспективе / С.С. Полоник // Белорусская экономика: анализ, прогноз, регулирование. – 2002. – № 7. – С. 4–9.
8. Райзберг, Б. А. Управление экономикой: учебник / Б.А. Райзберг, Р.А. Фатхутдинов. – М., 1999.

УДК 332.642

Корректировки к арендным ставкам объектов коммерческой недвижимости г. Бреста на начало ноября 2009 года

Люшинская Ю.Л.

(научный руководитель – *Антонюк Я.С.*)

Брестский государственный технический университет
Брест, Республика Беларусь

Понятие «рыночная стоимость» является относительным, и определяется как результат своего рода «мысленного эксперимента», проводимого оценщиком, гипотетически справедливой сделки. Оно включает в себя множество факторов, взаимосвязь между которыми должна быть установлена оценщиком в ходе проведения соответст-

вующих исследований для получения наиболее близкой к реальной стоимости объекта оценки. Поэтому во избежание влияния субъективного фактора на результат оценщику следует использовать адекватные методы.

Согласно [2] для определения рыночной стоимости объектов недвижимости используется три метода: затратный, сравнительный и доходный. Доходный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки, в данном случае арендной платы. Именно доходный метод сопряжен с трудностью определения рыночной арендной ставки при сдаче объекта недвижимости в аренду с целью получения прибыли.

Определение рыночной арендной ставки производилось путем сравнительного анализа информации о рыночных арендных ставках объектов-аналогов с последующей их корректировкой по элементам сравнения. Для этого был использован метод статистического анализа, основанный на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики, в том числе корреляционно-регрессионного анализа, который позволяет определить уравнение, отражающее зависимость между арендной ставкой за 1 м² объекта недвижимости и определяющими ее факторами (местоположение, качество отделки и т.д.) [1]. Для этого необходимо: построение эконометрической модели, оценка параметров построенной модели (этап параметризации), проверка качества найденных параметров модели и самой модели в целом.

Построение эконометрической модели реализовано на примере г. Бреста для торговой и офисной недвижимости по состоянию на начало ноября 2009 г.

Торговая недвижимость

Количество объектов-аналогов $n_m=30$ (апр. 2007 г. – окт. 2009 г.).

$$y_m = 0,5933^{x_1} \cdot 0,8563^{x_2} \cdot 0,9977^{x_3} \cdot 46,5257, \quad (1)$$

где y_m – арендная ставка за 1 м² торговой недвижимости;

x_1 – местоположение (район);

x_2 – уровень отделки;

x_3 – дата оценки, мес.

Таблица 1

Базовые корректировки к арендным ставкам за 1 м² в месяц
для торговой недвижимости

Характеристика	Переменная	Множитель уравнения	Корректировка в долях	Корректировка в %
Районы	x_1	$a_1^{x_1}$	k_1	$(k_1-1) \cdot 100\%$
Центр	1,158	0,546	1,000	0,00%
Ковалево	1,439	0,472	0,864	-13,62%
Речица	3,267	0,182	0,333	-66,74%
Уровень отделки	x_2	$a_2^{x_2}$	k_2	k_2
стандарт	2,564	0,672	0,785	-21,54%
улучш.	2,916	0,636	0,743	-25,70%
евро	1,000	0,856	1,000	0,00%

Офисная недвижимость

Количество объектов-аналогов $n_o=44$ (апр. 2007 г. – окт. 2009 г.).

$$y_o = 0,8879^{x_1} \cdot 0,8948^{x_2} \cdot 1,0003^{x_3} \cdot 18,1548, \quad (2)$$

где y_o – арендная ставка за 1 м² офисной недвижимости.

Таблица 2

Базовые корректировки к арендным ставкам за 1 м² в месяц
для офисной недвижимости

Характеристика	Переменная	Множитель уравнения	Корректировка в долях	Корректировка в %
1	2	3	4	5
Районы	x_1	$a_1^{x_1}$	k_1	$(k_1-1) \cdot 100\%$
Киевка	5,443	0,523	0,589	-41,05%
Восток	4,788	0,566	0,637	-36,27%
Адамково	5,154	0,542	0,610	-38,99%
Центр	1,000	0,888	1,000	0,00%
Дубровка	7,142	0,428	0,482	-51,84%
Граевка	6,182	0,479	0,540	-46,01%
Заводская	5,833	0,500	0,563	-43,72%
Ковалево	1,177	0,869	0,979	-2,09%

1	2	3	4	5
Уровень отделки	x_2	$a_2^{x_2}$	k_2	k_2
н/д	1,481	0,848	1,000	0,00%
стандарт	3,972	0,643	0,758	-24,17%
евро, ре- монт, хор.ремонт	1,545	0,842	0,993	-0,71%

Проанализируем полученные уравнения по основным критериям. Коэффициент множественной детерминации $R^2 = 0,788$ для торговой недвижимости, $R^2 = 0,589$ для офисной недвижимости. Критические значения критерия Фишера и t-критерия Стьюдента меньше фактических значений. Таким образом, уравнение регрессии и значение R^2 статистически надежны и сформировались под систематическими действиями неслучайных причин, причем все коэффициенты регрессии являются статистически значимыми и на них можно опираться при прогнозировании.

На основании уравнений (1), (2) можно сделать следующие выводы:

1. Проанализировав изменение рыночной арендной ставки с апреля 2007 по начало ноября 2009 года, можно отметить, что арендные ставки практически не зависят от времени.

2. Самым престижным районом (самые высокие арендные ставки) г. Бреста для офисной и торговой недвижимости является “Центр” (самая высокая базовая корректировка). Для офисной недвижимости на втором месте находится “Ковалево” – снижение арендной ставки всего на 2%. Самым непрестижным районом является “Южный” при этом величина арендной ставки объекта, расположенного в данном районе, снижается на 63,3%, для других районов, кроме “Центр”, снижение величины арендной ставки составляет в пределах 35–50%. Для торговой недвижимости местоположение в других районах, кроме “Центр”, приводит к снижению стоимости объекта недвижимости на 14–67%.

3. Наибольшим престижем пользуются объекты офисной и торговой недвижимости с евроремонт. Величина арендной ставки таких объектов выше примерно на 20–25%, чем у объектов с улучшенной или стандартной отделкой.

Таким образом, по итогам анализа полученных результатов для г. Бреста можно сделать вывод, что полученные модели оценки величины арендной ставки офисной и торговой недвижимости надежны. Для упрощения расчетов стоимости объекта недвижимости при использовании сравнительного подхода были определены значения корректировок к величине арендной ставки за 1 м², что значительно упрощает работу оценщика и снижает субъективность в определении им корректировок.

ЛИТЕРАТУРА

1. Антонюк, Я.С. Определение корректировок к рыночной стоимости объектов недвижимости методом статистического анализа (на примере г. Бреста) / Я.С. Антонюк, Е.Ю. Гусева, В.В. Малашицкая, Д.А. Покало // Вестник БрГТУ. Экономика. – 2009. – №3. – С. 95–99.
2. Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не заверенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ/ОР 52.3.01-2007. – Минск: Госстандарт РБ, 2007. – 24 с.

УДК 69:658.53

Оптимизация затрат предприятия в условиях усиления воздействия неблагоприятных внешних факторов

Страх О.А.

(научный руководитель – *Петренко Д.В.*)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Оптимизацию затрат – поиск дополнительных резервов повышения эффективности производства – особенно важно производить в период воздействия неблагоприятных внешних факторов. К таким факторам можно отнести политическую и экономическую нестабильность, сбои в финансовом механизме, падение платежеспособности потребителей и инфляцию, ухудшающие экономическое положение предприятий.

Мировой экономический кризис затронул большинство стран мира. Наблюдается снижение объемов ВВП (в Еврозоне за первый квартал 2009 г. снижение составило 2,5%, в России – 9,5%; в США