

Стоимость 1 тонны металлической конструкции в Республике Беларусь составляет в среднем 15 млн. руб., соответственно заводская стоимость рассматриваемой фермы не превышает 65 млн. руб. Разница в полученных значениях объясняется неучтенными общехозяйственными и общепроизводственными, внепроизводственными расходами, а также прибылью предприятия-изготовителя, разработка учета которых, адаптированного к решению прикладных инженерных задач, планируется в дальнейшем.

Таким образом, были выполнены конструирование и расчет прямых затрат изготовления металлической стропильной фермы с учетом различных требований к основным материалам, а также сравнительная оценка полученных затрат со стоимостью изготовления МК в среднем по Республике Беларусь.

#### **Список цитированных источников**

1. Кудишин, Ю.И. Металлические конструкции: учебник для студ. высш. учеб. заведений / Ю.И. Кудишин, Е.И. Беленя, В.С. Игнатьева; под ред. Ю.И. Кудишина. – 11-е изд., стер. – М.: Издательский центр «Академия», 2008. – 688 с.
2. Металлические конструкции: в 3 т. / В.В. Горев, Б.Ю. Уваров, В.В. Филиппов, Г.И. Белый [и др.]; под ред. В.В. Горева. – 2-е изд., испр. – М.: Высш. шк., 2002. – Т. 2: Конструкции зданий: учеб. для строит. вузов. – 528 с.
3. Лихтарников, Я.М. Техничко-экономические основы проектирования строительных конструкций: учеб. пособие для вузов / Я.М. Лихтарников, Н.С. Летников, В.Н. Левченко. – Киев-Донецк: Вища школа. Головное изд-во, 1980. – 240 с.
4. Прокат для строительных стальных конструкций. Общие технические требования: ГОСТ 27772-88. – Введ. 01.01.1989. – М.: Государственный комитет СССР по управлению качеством продукции и стандартам, 1990. – 20 с.
5. Нагрузки и воздействия: СНиП 2.01.07-85. – Введ. 01.01.1987. – М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1986. – 36 с.
6. Нормы проектирования. Стальные конструкции: СНиП II-23-81. – Введ. 01.01.1982. – М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1990. – 96 с.
7. Республиканская база текущих цен на ресурсы по всем регионам – Пополняется ежемесячно.
8. Еврокод 3. Проектирование стальных конструкций. Часть 1-1. Общие правила и правила для зданий: ТКП EN 1993-1-1-2009. – Введ. 01.01.2010. – Минск: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2009. – 49 с.
9. Марочник стали и сплавов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.splav.kharkov.com>.
10. Северсталь-Инвест [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://invest.severstal.com>.
11. Индустриальный металлургический комплекс [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.mzstal.ru>.

УДК 332.6(075.8)

**Луцьк А.А., Ковалько Е.В.**

**Научный руководитель: проф. Яромич Н.Н.**

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В США, РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

С целью более детального изучения вопросов, связанных с рынком недвижимости в Республике Беларусь, выявления и оценки серьезности проблем оценочной деятельности в нашей стране, а также определения в достаточной ли степени используется международный опыт в сфере оценки недвижимости, была проведена сравнительная характеристика систем оценки недвижимости США, РБ и РФ.

США	РБ	РФ
<b>1. Лицензирование оценочной деятельности</b>		
<p>Лицензирование оценочной деятельности было вызвано гигантскими потерями и крахом многих ссудо-сберегательных банков в 1988 году. Конгресс США издал закон, по которому все штаты обязаны были создать властные структуры, регулирующие оценку недвижимости. Такие властные структуры имеют право тестировать оценщиков (принимать экзамены), присуждать ему соответствующие звания в конкретном штате, устанавливать стандарты по обязательному образованию оценщиков.</p> <p>Оценщики, имеющие опыт оценки недвижимости, приносящей доход, получили сертификат штата, а не имеющие подобного опыта – лицензию. Наличие сертификата давало возможность осуществлять оценку всех видов недвижимости (без ограничений в верхнем пределе стоимости объектов). Лицензия давала право проводить оценку только некоторых, простых видов приносящей доход недвижимости (до определенного предела стоимости).</p>	<p>Порядок проведения аттестации оценщиков установлен Положением о порядке проведения аттестации оценщиков (далее – Положение), утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148.</p> <p>К аттестации допускаются физические лица, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, имеющие высшее экономическое, юридическое или техническое образование. Аттестация проходит в форме компьютерного тестирования в Государственном учреждении образования «Учебный центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и картографо-геодезической службы».</p> <p>После получения свидетельства оценщик имеет право получить личную печать оценщика и проводить независимую оценку. На личной печати должны быть указаны его фамилия, имя, отчество, номер свидетельства.</p>	<p>Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в ст. 23 которого было установлено, что оценочная деятельность подлежит лицензированию, вступил в законную силу 3 марта 1998 г.</p> <p>В настоящее время деятельность оценщиков находится на стадии реформирования. 1 января 2008 года завершился переход от ее государственного лицензирования к саморегулированию, т.е. контроль за соблюдением законодательства об оценочной деятельности отдан на откуп <u>саморегулируемым организациям</u>. В штате фирмы должно быть не менее 2-х оценщиков. Физические лица должны пройти аттестацию на право заниматься оценочной деятельностью в уполномоченных государственных органах.</p>
<b>2. Профессиональные организации по оценке</b>		
<p>Институт оценки является единственной американской профессиональной организацией в области оценки объектов недвижимости с полной программой курсов и продуманной системой организации проверки компетентности (аттестации) кандидатов в члены этого Института. Другие профессиональные организации оценщиков, хотя и существуют формально в США, но имеют сравнительно небольшой престиж. Эти общества не имеют строгой системы проверки и отбора кандидатов.</p>	<p>низации, оказывающие услуги по оценке недвижимости:</p> <p>Институт недвижимости и оценки сегодня является ведущей специализированной организацией в области оценочной деятельности в Республике Беларусь. Специалистами Института проводится оценка всех объектов гражданских прав (имущественных комплексов, бизнеса, недвижимости, земельных участков, оборудования, транспортных средств, интеллектуальной собственности), экспертиза достоверности оценки имущества, проводится подготовка документов для акционирования</p>	<p>В России существует ряд общественных организаций оценщиков, каждая из которых претендует на роль лидера в сфере методической подготовки и обучения оценщиков:</p> <p>Российское общество оценщиков (РОО) – это профессиональная общественная организация, объединяющая специалистов в области оценки недвижимости и бизнеса, инвестиционных проектов, промышленной и интеллектуальной собственности, функционирует как независимая, находящаяся на самообеспечении некоммерческая структура. РОО имеет разветвленную (более 70) структуру региональных представительств.</p>

<p>Институт оценки осуществляет прием кандидатов в свои члены, причем предлагаются два уровня участия: один для оценки приносящей доход недвижимости (MAI), а другой – для оценки не приносящих доход объектов (SRA). Эти два профессиональных звания имеют разные требования, получить звание MAI намного труднее. При работе с приносящей доход недвижимостью звание MAI является обязательным для многих финансовых институтов, связанных с рынком недвижимости.</p>	<p>предприятий, организация и проведение аукционов;  ✓ высокопрофессиональная организация в области оценочной деятельности в Республике Беларусь – ООО «Центр оценочных услуг»;  ✓ одним из ведущих оценочных предприятий Республики Беларусь, которое занимается оценочной деятельностью на профессиональном уровне, является компания «ИПМ-Консалт оценка»;  оценочная компания «Реалконсалтинг» предоставляет услуги по независимой оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества для целей залога, купли-продажи, сдачи в аренду, страхования, внесения в качестве вклада в уставный фонд предприятий и организаций, принятия управленческих решений и др.</p>	<p>Институт независимых оценщиков принимает в свои ряды только лиц, окончивших двухнедельный семинар по оценке недвижимости Института экономического развития Всемирного банка. Институт независимых оценщиков пользуется поддержкой Российской гильдии риэлтеров, Всемирного банка, регулярно организует обучение своих членов и снабжает их методической литературой.  Лига независимых экспертов принимает в свои ряды как юридических, так и физических лиц. Кроме того, в Лиге существует коллективная ответственность за результаты оценки, имеется страхование рисков профессиональной деятельности и страхование оценочного имущества.  Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Основная функция СМАО – обеспечение и контроль качества проводимых членами Ассоциации оценочных работ.</p>
<p>3. Рентабельность деятельности оценщика</p>		
<p>Рентабельная деятельность оценщика недвижимости в США зависит от типа оценочной деятельности оценщика. Согласно новым нормам федерального закона не требуется оценочного отчета для объектов стоимостью менее 250 тыс. долл., нужны лишь небольшие отчеты риэлтерских фирм, которые финансовые институты получают бесплатно. Т.о., отпала большая часть оценочной работы, прежде всего для оценщиков не приносящей доход недвижимости. Почти везде в США, кроме самых крупных городов и прибрежной зоны в Калифорнии, цена частного дома значительно меньше суммы в 250 тысяч долларов. Так как работы стало гораздо меньше, а оценщиков осталось столько же, то</p>	<p>Услуги по оценке достаточно востребованы. Во всяком случае для того уровня, на котором сегодня находится рынок недвижимости. Другое дело, что качество оценочных услуг востребовано не на том уровне, как на Западе. Существенным фактором, который снижает спрос на профессиональные услуги по оценке, является по мнению самих оценщиков, один из постулатов указа об оценочной деятельности № 615. Он, в частности, гласит, что «внутренняя оценка – оценка, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения, без привлечения исполнителя оценки». Т.е. получается, что чуть ли не каждый субъект хозяйствования может быть оценщиком. Такая «оценка» имеет ме-</p>	<p>Плохое качество оценки в России, по мнению экспертов, сложилось под влиянием нескольких факторов, основными из которых являются несовершенство законодательной базы, низкие требования к уровню подготовки специалистов (оценщиков), специфические особенности отечественной рыночной экономики. Несмотря на все усилия, предпринимаемые руководящими организациями для улучшения ситуации в области оценочной деятельности, проблемы остаются и, более того, становятся все более ощутимыми.  Настоящим профессионалам приходится прекращать свою деятельность, поскольку многие заказчики предпочитают обращаться к фирмам, оказывающим услуги по низким ценам. При этом качество выполнения работы далеко не всегда является главным критерием,</p>

<p>конкуренция среди них возросла, а цена их работы снизилась. Многие оценщики недвижимости поменяли профессию. Оценочная деятельность стала нерентабельным бизнесом.</p>	<p>сто, она принимается банками для выдачи кредита под залог, для принятия управленческих решений и т.д.</p>	<p>которым руководствуются клиенты при выборе исполнителя.</p>
<p>4. Источники информации</p>		
<p>В Южной Калифорнии оценщики используют несколько источников информации, предоставление которой организовано, в частности фирмами TRW REDI и Comps Inc.</p> <p>Важной рыночной информацией для оценки приносящей доход недвижимости располагает компания Comps Inc. Эта коммерческая фирма предоставляет информацию о промышленных объектах, офисных зданиях, гостиницах, доходных домах, торговых объектах, а также о специализированных объектах (мини-склады, парки мобильных домов).</p> <p>Другим средством получения информации для оценщика являются брокерские риэлтерские фирмы. Эти фирмы специализируются на рынке приносящей доход недвижимости и располагают надежной информацией о продаже объектов, об условиях финансирования сделки, арендной плате и условиях заключения арендных договоров на рынке. Оценщики не приносящей дохода недвижимости часто пользуются услугами компьютеризированного сервиса предложений объединенной системы риэлтерских фирм – MLS.</p>	<p>Первая проблема, с которой сталкиваются все оценщики, занимающиеся оценкой недвижимого имущества, – это недостаток информации. Недостаточно объема рыночной информации, недостаточно структурированных баз данных, которые можно группировать, обработать и анализировать. Это не позволяет в полной мере использовать при оценке метод сравнения продаж, который является наиболее адекватным при оценке рыночной стоимости объектов.</p> <p>Более 1000 сайтов, посвященных недвижимости, сегодня представлены в Рунете, но только единицы дают посетителю возможность получить полную, достоверную и, главное, оперативную информацию о представленных на нем объектах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <a href="http://www.m2.by">www.m2.by</a> – корпоративный сайт агентств недвижимости «Квадратный метр» и «Квадратный метр плюс»;</li> <li>✓ <a href="http://pro-n.by">pro-n.by</a> – сайт журнала «ПромНедвижимость»;</li> <li>✓ Доска объявлений <a href="http://www.kvartirant.by">www.kvartirant.by</a>;</li> <li>✓ «Недвижимость@mail.ru» в Беларуси (<a href="mailto:realty.mail.ru">realty.mail.ru</a>);</li> <li>✓ Доска объявлений <a href="http://hata.by">hata.by</a>;</li> <li>✓ <a href="http://irr.by">irr.by</a> и <a href="http://tut.by">tut.by</a> – рубрика «Недвижимость»;</li> </ul> <p>самый популярный специализированный портал о недвижимости – <a href="http://Realt.by">Realt.by</a> и др.</p>	<p>В связи с тем, что оценочная деятельность в России появилась несколько позже, чем на Западе, обеспеченность открытой и доступной информацией о рынках, компаниях, сделках оставляет желать лучшего.</p> <p>На русский язык переведены издания, которыми руководствуются практикующие оценщики в США, Англии и других странах. В Российской практике оценки основной проблемой можно назвать недостаточное информационное обеспечение проведения расчетов, что можно объяснить условиями формирования рынка в России. Рыночная стоимость чего-либо формируется покупателем и продавцом, которые действуют каждый в своих интересах. Только в последние 7-8 лет стали формироваться и пополняться такие информационно-аналитические базы данных как СПАРК (Система профессионального анализа рынков и компаний), СКРИН (Система раскрытия информации) и другие. Но по большей части базы данных остаются платными.</p>

Проанализировав сходства и различия систем оценки недвижимости США, РБ и РФ, можно сделать вывод, что хорошо проработанное законодательство, сильные общественные организации в области оценки недвижимости, хорошо организованная система сбора и доступа к информации, работа на рынке профессионально образованных и опытных специалистов создают условия для более эффективного функционирования рынка недвижимости и осуществления обоснованной оценки объектов.

В настоящее время прогресс развития оценочной деятельности в Республике Беларусь зависит от эффективного использования международного опыта и возможности сотрудничества с ведущими оценочными институтами мира.

**Список цитированных источников**

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 02.03.2013 N 428-3. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 28.03.2013.
2. Методы оценки недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://stand.by> – Дата доступа: 28.03.2013.
3. Оценка недвижимости. Опыт США. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://developerov.net>. – Дата доступа: 28.03.2013.
4. Проблемы развития рынка недвижимости в Беларуси. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.nb.by> – Дата доступа: 28.03.2013.
5. Интернет стал основным источником информации о рынке недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.realt.by> – Дата доступа: 28.03.2013.
6. <http://rway.ru/Bulletines/Item.aspx?id=1397>