

Первоочередной задачей налоговых органов является постоянное совершенствование форм и методов налогового контроля. Наиболее перспективным выглядит увеличение количества проверок соблюдения налогового законодательства, проводимых совместно с другими контролирующими органами. Результативность их очень высокая, поэтому дальнейшее продолжение совместной деятельности может привести к увеличению поступлений от таких проверок.

Также действенной формой налогового контроля являются перепроверки предприятий, допустивших сокрытие налогов в крупных размерах в течение года с момента такого сокрытия. Подобные повторные проверки позволяют проконтролировать выполнение предприятий по акту предыдущей проверки, а также достоверность текущего учета.

В настоящее время получили мировое распространение факты уклонения налогоплательщиков от уплаты налогов посредством неведения бухгалтерского учета, ведения его с нарушением установленного порядка, которые делают невозможным определение размера налогооблагаемой базы. Особая сложность работы с данной категорией налогоплательщиков связана с отсутствием эффективных механизмов борьбы с подобными явлениями. Не имея достаточного времени и кадровых ресурсов, необходимых для фактического восстановления бухгалтерского учета, сотрудники налоговых органов вынуждены брать за основу для исчисления налоговых обязательств налогоплательщика данные, декларированные в налоговых расчетах и вытекающие из бухгалтерской документации, даже в тех случаях, когда анализ иной имеющейся информации дает основания сделать вывод, что указанные документы искажаются.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Налоговый Кодекс Республики Беларусь.
2. О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 16.10.2009 № 510.
3. Интернет-ресурс: www.minfin.gov.by.

УДК 332.642

Вихрова Е.С., Ступчик М.И.

Научный руководитель: ст. преподаватель Антонюк Я.С.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. БРЕСТА МЕТОДОМ СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА НАЧАЛО МАРТА 2010 г.

Целью данной работы является анализ рынка продаж коммерческой недвижимости г. Бреста и определение авторских корректировок по элементам сравнения для получения величин рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, складывающаяся на момент оценки в месте ее проведения на основании спроса и предложения. Однако при проведении оценки объектов недвижимости присутствует субъективный фактор ввиду использования оценщиками экспертного подходов. Поэтому исследования, проводимые оценщиком, должны проводиться с помощью адекватных методов.

Согласно [1], рыночная стоимость объектов недвижимости определяется при помощи затратного, сравнительного и доходного методов. В данной работе определение рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости производилось с использованием сравнительного метода. Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж)

представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения (имущественные права, условия финансирования, время и условия продажи, местоположение и др.).

При применении сравнительного метода могут быть использованы количественные и качественные методы проведения корректировок. В данной работе для определения корректировок 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 ценой (стоимостью 1 м²) объекта недвижимости и определяющими ее факторами (местоположение, площадь и т.д.). Для этого необходимо: 1) построение эконометрической модели; 2) оценка параметров построенной модели; 3) проверка качества найденных параметров модели и самой модели в целом.

Построение эконометрической модели состоит из двух частей: выбор вида уравнения регрессии и отбор факторов. Если имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n и выделено v характеристик (факторов) объекта недвижимости, численные значения которых равны $x_{u1}, x_{u2}, \dots, x_{un}, u = 1, \dots, v$, уравнение множественной нелинейной регрессии в таком случае будет иметь вид:

$$y = a_1^{x_1} \cdot a_2^{x_2} \cdot a_3^{x_3} \cdot \dots \cdot a_v^{x_v} \cdot b, \quad (1)$$

где a_1, \dots, a_v – неизвестные коэффициенты; b – неизвестный свободный член.

Построение эконометрической модели было реализовано на примере коммерческой (торговой и офисной) недвижимости г. Бреста по состоянию на начало марта 2010 г.

1. Анализ рынка продаж торговой недвижимости г. Бреста.

Количество объектов-аналогов составило $n_{мл} = 146$ (с марта 2006 г. по начало марта 2010 г.).

В ходе работы получили базовые корректировки к рыночной стоимости 1 м² торговой недвижимости (таблица 1) [2], [3]. По полученным данным был также построен график изменения величины стоимости 1 м² торговой недвижимости во времени (рисунок 1).

Коэффициент множественной детерминации $R^2 = 0,875$.

Таблица 1 – Базовые корректировки к стоимости 1 м² торговой недвижимости

Характеристика	Переменная	Корректировка в долях	Корректировка в %
Районы	x_1	k_1	$(k_1-1)100\%$
Восток	5,636	0,747	-25%
Граевка	5,398	0,718	-28%
Речица	3,919	0,565	-44%
Дубровка	4,948	0,668	-33%
Заводской	5,400	0,719	-28%
Карьерная	1,097	0,356	-64%
Центр	7,428	1,000	0%
Вулька	7,165	0,958	-4%
Ковалево	5,969	0,788	-21%
Гоголя	2,941	0,481	-52%
Южный	3,784	0,552	-45%
Уровень отделки	x_2	k_2	$(k_2-1)100\%$
нет данных	4,294	0,989	-1%
стандарт	1,080	0,700	-30%
улучшенная	3,286	0,887	-11%
евроремонт	4,402	1,000	0%

Продолжение табл. 1

Материал стен	X_3	K_3	$(K_3-1)100\%$
нет данных	3,051	0,721	-28%
кирпич	8,006	1,000	0%
сэндвич пан.	5,274	0,835	-17%
смеш. к-ции	3,681	0,752	-25%
Тип объекта	X_4	K_4	$(K_4-1)100\%$
павильон	4,732	0,812	-19%
помещение	7,301	1,000	0%
здание	3,056	0,710	-29%
Площадь	X_5	K_5	$(K_5-1)100\%$
до 30	5,901	0,759	-24%
30-100	9,690	0,931	-7%
100-300	11,004	1,000	0%
300-1000	4,285	0,695	-30%
>1000	3,607	0,670	-33%

По итогам анализа рынка продаж торговой недвижимости г. Бреста были выявлены следующие тенденции:

1. Рост цен на торговую недвижимость в г. Бресте за 2007 г. составил 57%, за 2008 г. – 8%, но уже в конце 2008 г. наблюдается падение цен на рынке недвижимости, которое обусловлено мировым финансово-экономическим кризисом, падением курса белорусского рубля по отношению к доллару США и частично снижением спроса на недвижимость. Видно также, что на протяжении 2009 г. цены продолжают снижаться (за 2009 г. снижение составило 21%). Также темп падения цен значительно снизился и к 2010 г. Так, падение цен в 2009 году в среднем за месяц составляло 1,75%, а в 2010 году темп падения снизился до 0,5% в месяц.

2. Самым престижным районом (самые высокие цены) г. Бреста является «Центр». Местоположение в таких районах, как «Восток», «Вулька», «Заводской», «Граевка» и «Ковалёво» приводит к снижению стоимости объекта на 4-28%, а в других районах на 30-60%.

3. Наибольшую стоимость имеют объекты со стенами из кирпича. Выполнение стен из других материалов снижает стоимость на 17-25%.

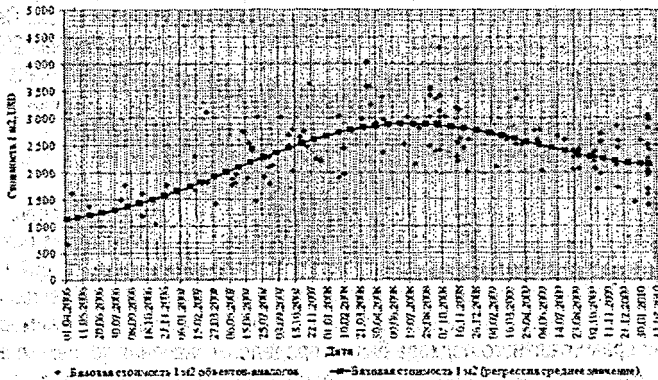


Рисунок 1 – Изменение стоимости 1 м² объектов торговой недвижимости

4. Наибольшим престижем пользуются объекты с евроремонтом. Стоимость таких объектов выше примерно на 11-30%, чем объектов со стандартной и улучшенной отделкой.

5. Наибольшую стоимость имеют торговые помещения. Стоимость торговых павильонов на 19% ниже, чем стоимость аналогичных помещений, а торговых зданий ниже на 29%.

6. Предпочтительны объекты площадью от 100 до 300 м².

2. Анализ рынка продаж офисной недвижимости г. Бреста

Количество объектов-аналогов составило $n_{\text{од}} = 85$ (с января 2006 г. по нач. марта 2010 г.).

Коэффициент множественной детерминации $R^2 = 0,804$ для офисной недвижимости.

В ходе исследований получили базовые корректировки к рыночной стоимости 1 м² офисной недвижимости (таблица 2) [2] [3].

Таблица 2 – Базовые корректировки к стоимости 1 м² офисной недвижимости

Характеристика	Переменная	Корректировка в долях	Корректировка в %
Район	x_1	k_1	$(k_1-1) \cdot 100\%$
Восток	3,302	0,751	-25%
Центр	1,851	1,000	0%
Ковалево	4,391	0,606	-39%
Адамково	4,846	0,554	-45%
Задворцы	8,311	0,279	-72%
Дубровка	6,210	0,423	-58%
Киевка	1,951	0,980	-2%
Уровень отделки	x_2	k_2	$(k_2-1) \cdot 100\%$
нет данных	1,010	0,324	-68%
без отделки	3,831	0,776	-22%
стандарт	4,170	0,863	-14%
улучшенная	4,583	0,980	-2%
евроремонт	4,647	1,000	0%

В результате анализа рынка продажи офисной недвижимости г. Бреста можно сделать следующие выводы:

1. С начала 2009 г. наблюдается падение цен на рынке недвижимости. Так, за 2008 г. рост цен на офисную недвижимость составил 13,65%. За 2009 г. снижение цен составило 10,82%, а за 2010 г. (март 2010 г.) – 4,84%. В целом за период январь 2009 – март 2010 цены на офисную недвижимость снизились на 13,78%.

2. Самым престижным районом (самые высокие цены) г. Бреста для офисной недвижимости является «Центр». Далее идет «Киевка» – снижение цены на 2%. Самыми не-престижным районом являются «Задворцы» – снижение цены объектов на 72%.

3. Наибольшим престижем пользуются объекты с евроремонтом. Величина стоимости таких объектов выше на 2-68%, чем у объектов без отделки, с улучшенной и стандартной отделкой.

По полученным данным был построен график изменения величины стоимости 1 м² офисной недвижимости во времени (рисунок 2).

Таким образом, проведенный анализ результатов показал, что построенная модель с достаточным числом факторов, где определена значимость каждого из них в отдельности, а также совокупная значимость их воздействия на результирующий показатель (стоимость 1 м² объекта) надежна для оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости. Для упрощения расчетов стоимости объекта недвижимости при использовании сравнительного подхода были определены значения корректировок к стоимости 1 м², что значительно упрощает работу оценщика и снижает субъективность в определении корректировок оценщиком.

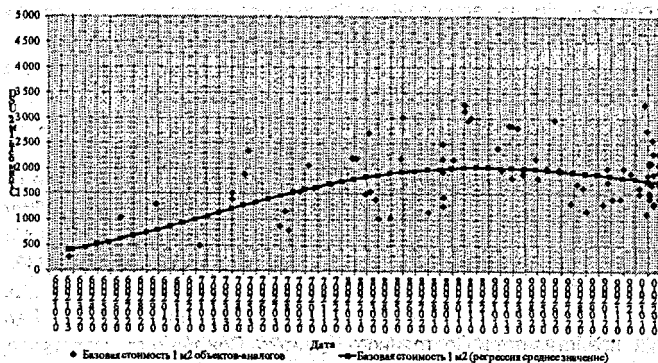


Рисунок 2 – Изменение стоимости 1 м² объектов офисной недвижимости

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ/ОР 52.3.01-2007. – Минск: Госстандарт РБ, 2007. – 24 с.

2. 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. – 2009. – № 3: Экономика. – 95-99 с.

3. Антонюк, Я.С. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости методом статистического анализа объектов-аналогов (на примере г. Бреста) / Я.С. Антонюк, Е.Ю. Гусева, В.В. Малашицкая, Д.А. Покало // Труды МИУ. – 2009. – № 2. – 90-97 с.

УДК 338.246.87

Громько И.В.

Научный руководитель: к.э.н., доцент Омельянюк А.М.

ПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ СОЮЗНОГО ГОСУДАРСТВА БЕЛАРУСИ И РОССИИ И НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

По некоторым прогнозам дальнейшее глобальное потепление климата грозит тотальной нехваткой продуктов питания, что дестабилизирует геополитическую ситуацию и ведет к острому кризису в беднейших районах планеты [1].

Согласно выводам экспертов, чтобы избежать кризиса, производство продуктов к 2050 году должно быть удвоено. А значит, правительства всех стран уже сейчас должны предпринимать шаги для развития сельского хозяйства.

По данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН, на сегодняшний день более 1 миллиарда человек в мире голодают. Это означает, что при малейшем ухудшении экономической ситуации появляется угроза безопасности любой продовольственной системы, особенно если это связано с ростом цен [2].

По мнению заведующей отделом рынка Республиканского научного унитарного предприятия "Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси", доктора экономических наук, члена-корреспондента НАН Беларуси Зинаиды Ильиной, для мирового рынка рост цен на сырье и продовольствие не является чем-то особенным: мировые цены в той или иной мере повышаются уже более тридцати лет. Однако особенность ны-