

УДК 332.6(075.8)

Луцьк А.А.

Научный руководитель: профессор Яромич Н.Н.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В США И РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

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 и РБ.

США	РБ
<b>1. Лицензирование оценочной деятельности</b>	
<p>Лицензирование оценочной деятельности было вызвано гигантскими потерями и крахом многих ссудо-сберегательных банков в 1988 г. 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 РБ 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.</p> <p>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>
<b>2. Профессиональные организации по оценке</b>	
<p>Институт оценки является единственной американской профессиональной организацией в области оценивания 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. Так что на деле членом такого общества может стать буквально каждый желающий. Эти общества существуют как бизнес: их главная задача – сбор денег со своих членов. Профессиональные звания, присуждаемые этими обществами, абсолютно ничего не значат в кругах специалистов.</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</p>	<p>Организации, оказывающие услуги по оценке недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Институт недвижимости и оценки сегодня является ведущей специализированной организацией в области оценочной деятельности в РБ. Специальстами 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 предприятий, организация и проведение аукционов;</li><li>✓ высокопрофессиональная организация в области оценочной деятельности в Республике Беларусь – ООО «Центр оценочных услуг»;</li><li>✓ одним из ведущих оценочных предприятий РБ, которое занимается оценочной деятельностью на профессиональном уровне, является компания «ИПМ-Консалт оценка»;</li></ul>

<p>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>✓ 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>
---	--

**3. Рентабельность деятельности оценщика**

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. дол., нужны лишь небольшие отчеты риэлтерских фирм, которые финансовые институты получают бесплатно. Таким образом, 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 конкуренция среди них возросла, а цена их работы снизилась. Многие оценщики недвижимости поменяли профессию. Оценочная деятельность стала нерентабельным бизнесом.

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 постановов 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 место быть, она принимается банками для выдачи кредита под залог, для принятия управленческих решений и т.д.

**4. Источники информации**

Успех или неудача в оценке зависят от умения оценщика собрать правильную информацию. В Южной Калифорнии оценщики используют несколько источников информации, предоставление которой организовано в частности фирмами TRW REDI и Comps Inc.

Важной рыночной информацией для оценки приносящей доход недвижимости располагает компания Comps Inc. Эта коммерческая фирма предлагает информацию о промышленных объектах, офисных зданиях, гостиницах, доходных домах, торговых объектах, а также о специализированных объектах (мини-склады, парки мобильных домов).

Другим средством получения информации для оценщика являются брокерские риэлторские фирмы. Например, в городе Санта-Моника обычно пользуются информацией таких фирм, как Museum Commercial, Lee & Associates и Fred Sands Commercial. 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. Получить эту информацию от риэлторских фирм не очень просто. Нужны или связи, или личная заинтересованность риэлторской фирмы в оказании услуг конкретному оценщику. Как правило, риэлторская фирма обеспечивает информацией тогда, когда или оценщик, или продавец (покупатель) имеет договор аренды с фирмой.

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, обрабатывать и анализировать. Это не позволяет в полной мере использовать при оценке метод сравнения продаж, который является наиболее адекватным при оценке рыночной стоимости объектов.

Более тысячи 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:

- ✓ [www.m2.by](http://www.m2.by) – корпоративный сайт агентства недвижимости «Квадратный метр» и «Квадратный метр плюс»;
- ✓ [pro-n.by](http://pro-n.by) – сайт журнала «Про-Недвижимость»;
- ✓ Доска объявлений [www.kvartirant.by](http://www.kvartirant.by);
- ✓ «Недвижимость»@[mail.ru](mailto:mail.ru) в Беларуси ([realty.mail.ru](http://realty.mail.ru));
- ✓ Доска объявлений [hata.by](http://hata.by);
- ✓ [irr.by](http://irr.by) и [tut.by](http://tut.by) – рубрика «Недвижимость»;
- ✓ самый популярный специализированный портал о недвижимости – [Realty.by](http://Realty.by) и др.

Оценщики не приносящей дохода недвижимости часто пользуются услугами компьютеризированного сервиса предложений объединенной системы риэлторских фирм – MLS. MLS публикует книги со списком и фотографиями частных домов, кондоминиумов и небольших доходных жилых домов – объектов рынка недвижимости. Эта же информация может быть получена и через модем. Для оценщика приносящей доход недвижимости сеть MLS не представляет особого интереса.

В небольших городах Техаса и Центральной Калифорнии информацией о рынке недвижимости располагают, помимо оценочных фирм, еще и риэлтерские компании.

Таким образом, проанализировав сходства и различия систем оценки недвижимости США и РБ, можно сделать вывод: хорошо проработанное законодательство, сильные общественные организации в области недвижимости и оценки, хорошо организованная система сбора и доступа к информации, работа на рынке профессионально образованных и опытных специалистов создают условия 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.

#### 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.

УДК 669.018.29

*Маевский И.А., Янинко Д.Г.*

*Научный руководитель: к.т.н., доцент Шалобыта Т.П.*

### СПОСОБЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ КОНСТРУКЦИОННЫХ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Развитие современной строительной отрасли требует постоянного улучшения физико-механических и специальных свойств конструкционных материалов, синтеза новых сплавов, обладающих высокими эксплуатационными показателями. Металлические материалы занимают одно из ведущих мест среди конструкционных материалов благодаря высоким механическим свойствам (прочности, твердости, упругости, пластичности), универсальности прочностных характеристик для всех видов напряженного состояния, технологичности, эстетичности и долговечности. Перспективы применения металлических материалов в строительстве и архитектуре связаны с поиском новых пространственных форм зданий и сооружений, совершенствованием методов расчета конструкций и опти-