

дей определяется из размера группы, стоимости единицы сравнения и общей степени готовности здания. При этом следует учесть, что общую степень готовности отдельной группы площадей определить невозможно, так как каждая группа площадей является неотъемлемой частью всего здания.

При данных предположениях сравнительная стоимость объекта складывается из стоимости его составляющих.

3. Рыночная стоимость оцениваемого здания, незавершенного строительством, определяется на основе стоимости, полученной с помощью вышеперечисленных подходов.

Изложенные в статье методы являются общими, применяются и рекомендуются экспертами Белорусского общества оценщиков при оценке рыночной стоимости незавершенных строительством зданий. Рассмотренный в статье вариант оценки незавершенных строительством торгово-офисных зданий является наиболее типичным и трудным вариантом, так как наличие площадей различного функционального назначения усложняет процедуру оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: начало // Бухгалтерский учет и анализ. 1996 № 1. С. 39-40.
2. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: затратный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 2. С. 37-38.
3. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: капитализационный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 3. С. 37-38.
4. Трифонов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: сравнительный подход // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 4. С. 53-55.
5. СНиП 1.04.03 - 85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений".
6. Approved European Property Valuation Standards. = L.: TEGoVA, Estate Gazette, 1997. - 116 p.

ТРИФОНОВ Н.Ю.

ХРОНИКА

РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ГОССОБСТВЕННОСТИ

В Министерстве по управлению государственной собственностью и приватизации Республики Беларусь создана рабочая группа по разработке новых подходов к оценке приватизируемой госсобственности.

К сожалению, принятые в настоящее время методы оценки не способствуют активному привлечению инвесторов в белорусскую экономику. Именно поэтому приказом министра по управлению государственной собственностью и приватизации образована рабочая группа для выработки предложений по оценке государственной собственности для нужд приватизации. Возглавил группу заместитель министра В.Н. Давыденко. Для участия в работе приглашено Белорусское общество оценщиков. Целью создания данной структуры является определение нового подхода к оценочной деятельности в связи с приватизацией. На состоявшихся совещаниях в качестве возможных подходов было предложено изменение процедуры аукционной продажи госсобственности в республике, в частности, введение в практику аукционов с понижением цены.

БЕЛОРУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ ВХОДИТ В ГИЛЬДИЮ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня 1997 г. Белорусское общество оценщиков (БОО) принято в состав Белорусской гильдии специалистов по недвижимости в качестве коллективного члена.

Между двумя республиканскими общественными организациями существует четкое разделение функций. Белорусское общество оценщиков - это общество, объединяющее физических лиц, умеющих произвести квалифицированную оценку любого вида имущества, а накопление различных юридических лиц имеющих отношение к оценочной деятельности традиционно происходило в гильдии

недвижимости. Например, членами БГН являются такие организации, как Московское областное общество оценщиков или Восточноевропейский союз экспертов (город Берлин, Германия) или ТФК "ВИТА" из Смоленской области, проделавшая первые в России оценки атомных электростанций.

КОНФЕРЕНЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО ОБЩЕСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

С 25-го по 27-е июня в Берлине (Германия) прошла конференция Европейского общества недвижимости (ERES), объединяющего профессионалов недвижимости и оценки, а также инвесторов из разных стран.

Наша республика была представлена делегацией Белорусской гильдии специалистов по недвижимости (БГН). На генеральном собрании Общества, прошедшем 26 июня, президент БГН Николай Трифонов был избран директором-корреспондентом ERES.

Примерно треть докладов на конференции была посвящена теме оценки. Свое мнение по этому поводу высказали ведущие специалисты в этой области: проф. Адар (Ирландия), который недавно выпустил книгу "Практика оценки недвижимости в Европе", проф. Эйхольц (Голландия) и другие.

Основными темами докладов, посвященных оценочной деятельности, были: использование информационных систем для нужд оценки, модель "истинной цены" в доходном подходе, модель "истинной цены" в доходном подходе с точки зрения арендатора, поведение владельцев офисов на европейском рынке недвижимости: модель с использованием множественной регрессии, практика управления и методика оценки - их интеграция, естественная история профессионализации и ее влияние на теорию и практику оценки в Великобритании и ФРГ, системы баз знаний для оценки недвижимости, полный финансовый план как путь определения доходов и издержек от инвестиций в недвижимость, основные идеи в управлении

рисками при сделках с недвижимостью, развитие международных стандартов оценки, рынок оценки в Республике Беларусь, развитие городских земель и их оценка в Польше, оценка недвижимости в странах Восточной и Центральной Европы с помощью мультикритериального метода.

Европейское общество недвижимости вместе с Американским обществом недвижимости, Обществом недвижимости тихоокеанского региона, Азиатским обществом недвижимости и основанным в мае этого года Африканским обществом недвижимости объединено в Международном обществе недвижимости. В этих организациях собраны крупнейшие инвесторы мира и финансовые консультанты, которые решают, в какой регион или страну следует вкладывать деньги.

Белорусская гильдия специалистов по недвижимости (БГН) является институциональным членом Общества. На конференции белорусская делегация сделала два доклада: один был посвящен рынку недвижимости нашей республики, другой - оценке собственности в Беларуси. Мировое сообщество профессионалов недвижимости проявило значительный интерес к ситуации в Беларуси. Ожидается, что до конца года в нашу страну прибудет с визитом президент Европейского общества недвижимости профессор Карл-Веренер Шульте.

АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

30 июля во Дворце Белсовпрофа состоялся аукцион по продаже объектов коммунальной собственности. Он был организован и проведен Минским городским комитетом по управлению госимуществом и приватизацией.

Вниманию участников аукциона было предложено 6 лотов, по трем из которых состоялись торги. Объекты продавались в собственность и сдавались в аренду с определенными условиями. Здание кафе, например, сдано в аренду с условием использования помещений по усмотрению арендатора с учетом санитарных, противопожарных и других требований госнадзора, и погашения задолженности в размере 507,176 млн. р., а здание на ул. Революционной продано с условием сохранения исторического облика объекта и использования его только под административные функции.

В итоге были проданы 2 подъезда здания по ул. Революционной 14, и сдано в аренду на 10 лет помещение бывшего кафе "Чебуречная" на ул. Уральской 13. Один подъезд на Революционной, площадью которого 276,89 кв. м и начальная цена 703 млн. рублей, был продан за 4 миллиарда 200 миллионов рублей. Другой подъезд площадью 356,11 кв. м и начальной ценой в 724 млн. рублей был продан за 3 миллиарда 300 миллионов рублей. Здание кафе

площадью 930,85 кв. м было сдано в аренду на 10 лет за 460 млн. рублей.

С учетом организационных издержек цена 1 кв. м офисных помещений в Минске составила 9,5 и 15,7 млн. р., а 1 кв. м арендуемого помещения - 0,5 млн. р.

В торгах участвовали семь организаций и фирм. Аукцион прошел на хорошем организационном уровне, присутствовали представители прессы. Торги посетил президент Белорусского общества оценщиков Н.Ю. Трифонов.

ОБЪЕДИНЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН

Европейская группа оценщиков основных фондов TEGOVOFA и Европейская оценочная ассоциация EUROVAL, в течение года готовившие слияние, объединились в одну организацию, которая получила название Европейская группа ассоциаций оценщиков TEGoVA. Нашу республику в этой ассоциации представляет Белорусское общество оценщиков (БОО).

ОТ МИНСКА ДО ДУБЛИНА

Только что из печати поступили "Европейские стандарты оценки собственности". В подготовке к изданию этого документа принимали участие европейские профессиональные объединения оценщиков, входящие в группу TEGOVA. Наша республика была представлена Белорусским обществом оценщиков.

Стандарты представляют собой документ, состоящий из 12 глав и 116 страниц. Во введении представлены все 38 ассоциаций, которые принимали участие в разработке стандартов и которые одобрили их. Во введении так и говорится, что стандарты одобрены от Минска до Дублина. Далее дается перечень документов, которые были использованы при работе, в частности, Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки и др. В третьей главе формулируется понятие оценщика: пределы компетенции, квалификация и т.д. В следующем разделе определены основные положения оценки: понятие рыночной оценки и др. В 5 и 6 разделах соответственно даны разъяснения по специальной оценке объектов и оценке некоторых отдельно выделяющихся факторов (износ, природные условия и т.п.). Седьмая глава посвящена оценке особых объектов. Следующий раздел содержит информацию о приблизительной нерыночной оценке. Далее в 9 и 10 главах соответственно описан сертификат оценщика и особенности правового и практического характера. Последняя глава - это приложения.

Таким образом, оценщики Европы получили документ, соответствующий высочайшим мировым стандартам.

КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ И ИНВЕСТИЦИЙ НА 1997г.

2-3 сентября во Франкфурте-на-Майне (Германия)
СЕМИНАР "Auslandsentsendung von Mitarbeitern"

8-11 сентября в Киеве (Украина)

НАЧАЛЬНЫЙ КУРС повышения квалификации экспертов-оценщиков "Оценка бизнеса"

10-12 сентября в Киеве (Украина)

СЕМИНАР "Оценка морских и речных судов"

18-19 сентября в Лондоне (Великобритания)

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ "Investing in Kazakstan"

18-21 сентября в Стокгольме (Швеция)

СОВЕЩАНИЕ TEGoVA

Делегацию от Беларуси формирует БОО

26 сентября - 5 октября в Тулузе (Франция)

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА "Жилищное строительство и инвестиции"