

## ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЫБОР МЕТОДА АМОРТИЗАЦИИ И ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Учет объектов недвижимости является важной частью бухгалтерского учета предприятия. Амортизация и оценка текущей стоимости объектов недвижимости влияют на прибыль, налоговую базу, кредитоспособность и инвестиционные решения. В условиях роста инвестиций в недвижимость и повышения требований к прозрачности отчетности вопросы выбора метода амортизации особо актуальны. Изучение нормативной базы, методов начисления амортизации и практических особенностей оценки справедливой стоимости позволяет формировать эффективную учетную политику, минимизировать риски и повышать прозрачность бухгалтерской отчетности.

Для распределения стоимости объекта недвижимости на срок полезного использования применяются различные методы начисления амортизации, включая линейный, нелинейный и производственный. На практике наиболее распространен линейный метод благодаря простоте расчетов и предсказуемости показателей. Международные стандарты, регулирующие учет недвижимости, включают IAS 16, IAS 36, IFRS 13 и IAS 40. Национальная практика предусматривает возможность ежегодной переоценки отдельных объектов и приостановки начисления амортизации [1].

Выделяют два основных подхода к амортизации объектов недвижимости. Первый — стоимостная модель, при которой актив учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Данная модель обеспечивает стабильность показателей, простоту расчетов и предсказуемость налогового эффекта, однако балансовая стоимость может отставать от рыночной. Второй — переоценочная модель, или учет по справедливой стоимости, при которой активы регулярно пересматриваются до рыночной стоимости. Такой подход позволяет актуализировать показатели баланса и отражать реальную стоимость имущества, но показатели становятся более чувствительными к оценочным допущениям, а аудит усложняется.

Выбор подхода к порядку расчета амортизации влияет на рентабельность, кредитоспособность и налоговую отчетность предприятия. Проблемы оценки справедливой стоимости связаны с низколиквидными объектами, ограниченностью рыночной информации и субъективностью допущений. Часто применяется метод дисконтированных денежных потоков, требующий прогнозирования арендных ставок, коэффициентов вакантности и ставки дисконтирования.

В практической деятельности рекомендуется применять стоимостную модель для уникальных и низколиквидных объектов с тестами на обесценение, а переоценочную — для инвестиционной и ликвидной недвижимости с привлечением независимых оценщиков и раскрытием допущений оценки. Возможен комбинированный подход, когда модели применяются в зависимости от вида активов и целей отчетности.

Формирование учетной политики в части амортизации должно учитывать тип активов, их ликвидность и влияние оценочных допущений на показатели отчетности. Систематизация процедур переоценки и контроля амортизации повышает прозрачность финансовых данных, улучшает прогнозирование и способствует более обоснованному принятию управленческих и инвестиционных решений.

### **Источник**

1. О бухгалтерском учете и отчетности : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-З : с изм. и доп. от 30 дек. 2025 г. № 126-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=h11300057> (дата обращения: 19.11.2025).

*1-е место по итогам работы секции  
СНИЛ «Коммерсант»  
М. А. Зубров, Р. А. Чебан  
БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — В. В. Квасникова, канд. экон. наук, доцент*

## **СОСТОЯНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ МИНСКА**

Первичный рынок жилья Минска в 2021–2025 гг. демонстрирует устойчивость и умеренную позитивную динамику, несмотря на неоднозначные макроэкономические и демографические условия. Хотя численность населения снижается, а часть спроса уходит в города-спутники, столица остается главной зоной строительства и концентрации платежеспособных покупателей.

Рост номинальной заработной платы (до 930 долл. США к III кварталу 2025 г.) поддерживает интерес к новостройкам комфорт-класса. Спрос постепенно смещается в сторону квартир компактных планировок, что отражает стремление оптимизировать расходы. Данные табл. 1 отражают изменение количества сделок на первичном рынке в IV квартале 2024 г. и в I–III кварталах 2025 г.

Согласно табл. 1 объем сделок в 2025 г. колеблется: спад в I квартале сменяется восстановлением в II–III кварталах, что указывает на адаптацию покупателей и постепенное восстановление их активности.