

ные средства, подарки и иные материальные ценности, проводить льготную распродажу товаров, бесплатно предоставлять любые услуги и товары.

*М.В. Давыденко, канд. ист. наук, доцент  
БГЭУ (Минск)*

## **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА**

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях когда договором они не определены, устанавливаются порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах, как указано в ст. 585 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода можно разбить на три этапа:

1) сбор и анализ достоверной информации о величинах арендных ставок, условиях аренды, величинах операционных расходов, издержках по эксплуатации оцениваемой недвижимости на основе анализа издержек типичных объектов;

2) определение чистого операционного дохода, который собственник будет генерировать в будущие периоды;

3) определение стоимости собственности путем капитализации будущих доходов.

Потенциальный валовой доход — доход, приносимый недвижимостью при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных и прочих расходов.

Действительный валовой доход — ожидаемый доход от недвижимости с учетом уровня незанятости и потерь при сборе арендной платы (потери от недозагрузки).

Чистый операционный доход — сумма денежных поступлений по соответствующему объекту оценки (арендные платежи) за вычетом расходов.

Ставки арендной платы для оцениваемых помещений определяются на основе экспертного анализа уровня арендной платы аналогичных объектов недвижимости, расположенных в месте оценки (город, населенный пункт).

С учетом местоположения, функционального использования, конструктивных особенностей и физического состояния объекта оценки принимаются планируемые ставки арендных платежей для различных помещений здания. Высокое качество ремонтных работ позволяет делать выводы о возможности получения значительных доходов от воз-

возможной сдачи в аренду офисных и торговых помещений в соответствии с уровнем рыночных арендных ставок для помещений подобного качества отделки.

Ставка капитализации — норма дохода для всей собственности, которая отражает связь между чистым операционным доходом за год и общей стоимостью или ценой собственности. Ставка капитализации может быть больше, меньше или равна предполагаемой отдаче инвестированного капитала.

При расчете ставки капитализации для оцениваемого объекта можно использовать наиболее приемлемый в данном случае метод кумулятивного построения. В соответствии с ним предусматривается увеличение «безопасной» (безрисковой) ставки процента на величину, которая отражает связанные с проектом риски.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Под безрисковой ставкой обычно понимают норму прибыли, которую можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. В качестве очищенной от риска нормы дохода принимаем среднее значение процентной ставки по долгосрочным депозитным вкладам в СКВ в Республике Беларусь.

Страновой риск ( $R_c$ ) — риск инвестирования средств на территории Республики Беларусь, связанный с влиянием факторов общеэкономического, финансового и социально-политического характера, действующих в стране независимо от субъекта хозяйствования.

Отраслевой риск ( $R_{отр}$ ) — риск инвестирования средств в различные отрасли экономики в зависимости от уровня доходности соответствующего отраслевого производства, степени развития инфраструктуры и других факторов.

Объектный риск ( $R_o$ ) — риск вложения средств в конкретные объекты.

Отраженный в реконструированном отчете о доходах по оцениваемому зданию чистый операционный доход конвертируется в стоимость объекта по ставке капитализации.

Стоимость объекта оценки, полученную в иностранной валюте, следует перевести в белорусские рубли по курсу, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки.

Сравнительный подход при определении стоимости зданий, как правило, реализуется путем применения метода сравнения продаж. Он позволяет с наиболее высокой степенью достоверности определить рыночную стоимость объекта. При этом рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка и расчетная величина стоимости устанавливается посредством сравнения. В общем случае объект оценки сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имеют место на открытом рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

Таким образом, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество

информации о сделках купли-продажи. Однако для оцениваемого объекта рынок не является достаточно насыщенным в сегменте купли-продажи аналогичных объектов в населенных пунктах подобной категории. В ситуации отсутствия достаточной информации не представляется возможным достоверно определить стоимость объекта оценки сравнительным методом.

*Н.В. Кешенкова, канд. экон. наук  
Банк «Возрождение» (Ярославль, Россия)*

*А.М. Никанович  
БГЭУ (Минск)*

## **СВИФТ: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ**

Одной из наиболее популярных сетей для перечисления денег является система переводов SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications), в переводе — Сообщество всемирных межбанковских финансовых телекоммуникаций (СВИФТ), или просто система международных межбанковских платежей [1].

Сегодня СВИФТ является одним из основных каналов связи России с международной финансовой системой [2]. Система переводов СВИФТ основана в 1973 г. в Бельгии (SWIFT — кооперативное общество, созданное по бельгийскому законодательству), ее соучредителями выступили 239 банков из 15 стран. Официальный сайт системы SWIFT — [www.swift.com](http://www.swift.com). На 2010 г. членами системы SWIFT являлись более 9000 банков из 209 стран. Штаб-квартира находится в г. Брюссель. По данным специалистов, ежедневно через SWIFT проходит более миллиона транзакций, за год — около 2,5 млрд [3]. Среди них есть межбанковские платежи, финансовые сообщения, денежные переводы и др. [4].

Каждый участник сообщества SWIFT имеет уникальный код (он может состоять из 8 или 11 символов, где первых четыре знака означают короткое название банка, остальные — страну, город и подразделение банка), позволяющий переадресовывать сообщения. Наличие такого кода ускоряет и упрощает передачу платежа за счет полной автоматизации. Для выполнения межбанковского международного перевода достаточно знать SWIFT-код банка-получателя и IBAN (международный номер банковского счета) получателя [5]. Преимущества и недостатки системы переводов SWIFT представлены ниже [6].

### *Преимущества СВИФТ*

Высокая скорость доставки перевода:  
среднее время доставки в любую точку мира составляет 20 мин для обычного или 1,5 мин для срочного сообщения

### *Недостатки СВИФТ*

Необходимость предоставления в банк довольно внушительного пакета документов