

Проведение оценка ОИС состоит из ряда этапов:

1. Определение целей оценки;
2. Анализ имеющейся информации по объекту оценки; составление информационной модели; определение переменных и постоянных переменных; выделение управляемых переменных в модели;
3. Выбор методов оценки;
4. Построение математических моделей (приложение) и установление методов выбора ставки роялти и коэффициента дисконтирования (или капитализации), адекватно отражающих состояние рынка оцениваемого объекта;
5. Выработка критериев отбора для определения обоснованной рыночной стоимости ОИС из полученных вариантов оценок по различным методам с учетом целей оценки.

Таким образом, поэтапная комплексная оценка инновационного проекта позволит выбрать наиболее выгодный способ его коммерциализации с точки зрения владельца объекта интеллектуальной собственности, положенной в основу проекта, с наименьшими трудовыми и финансовыми затратами.

Орлова А.С.

Санкт-Петербургский государственный университет информационных технологий, механики и оптики (Россия)

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕНЫ

После ценового скачка в 2006 году, удвоившего стоимость жилья в Санкт-Петербурге, ситуация на рынке постепенно стабилизируется.

Так, например, заметной тенденцией последних лет в сегменте элитных объектов становится не столько рост стоимости, сколько повышение потребительских качеств товара, а также увеличение числа проектов квартальной застройки. За последние годы ошутимо изменилась структура спроса: если раньше на первом месте находился элитный «антиквариат», то теперь больше востребованы новые комплексы и дома после реконструкции.

Что касается такого сегмента рынка жилой недвижимости, как комнаты в коммунальных квартирах, то сегодня инвесторы вкладываются в покупку комнат с меньшим азартом, чем два-три года назад, владельцы неиспользуемого коммунального жилья не спешат выводить его на рынок, просто придерживая про запас. Специфичность комнатного сектора приводит к огромной разнице в стоимости площади: компактные варианты могут оцениваться в 6.000 долларов США за квадратный метр, хотя просторные комнаты проблематично продать и по 1.500 долларов США. Связано это с тем, что даже за самую большую комнату покупатель не заплатит больше, чем за самую тесную квартиру.

БНЭУ, Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.
БГЭУ. Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.°

BSEU. Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by> elib@bseu.by

Есть несколько расхожих заблуждений относительно комнат. Во-первых, риэлторы нередко недооценивают количество сделок с ними. Между тем, в крупных агентствах каждая пятая операция проходит именно с комнатами. Второе заблуждение состоит в том, что считается, что комнаты обращаются на рынке куда активнее, чем квартиры. Граждане рассматривают эту недвижимость как временное пристанище, и, накопив средств, переезжают в отдельное жилье. В городе немало комнат, которые меняют хозяев раз в два-три года: их покупают приезжие для того, чтобы впоследствии улучшить свои жилищные условия. Однако, наряду с активно обращающимися на рынке комнатами, есть и «мертвые» варианты, в которых хозяева живут десятки лет, не пытаясь ничего менять.

В последнее время своеобразным индикатором рынка выступали так называемые «хрущевки»: однокомнатная квартира такого типа традиционно считалась наиболее дешевым вариантом отдельного жилья (за исключением вариантов в проблемных домах старого фонда). На эту цепу ориентировались жители коммунальных квартир при расселении, эмигранты из других регионов, принимающие решение переехать в Северную столицу, а также петербуржцы, пожелавшие вложить сбережения в недвижимость. Цепы на это жилье раньше всех реагировали на активизацию спроса и сигнализировали о приближающемся ценовом скачке. Сейчас дома такого типа занимают в Петербурге около 100 кварталов, жилой фонд насчитывает 190.000 квартир (примерно 12 % от общего количества жилья в городе), в нем проживает около 600.000 человек.

В последнее время банки стали более настороженно относиться к кредитованию жилья такого класса. Одно из требований – адрес не должен входить в программу реновации. Впрочем, банки просто перестраховываются таким образом: даже если дом снесут, проблем с залогом у кредитных организаций не будет – им станет квартира, которую жилец получит от города взамен прежней. Однако финансистам требуются гарантии и внятные механизмы, которые пока нигде не прописаны.

Переходя к рынку жилья для среднего класса, как на первичном, так и на вторичном рынках, следует отметить, что жилье в Санкт-Петербурге на первичном рынке за 2007-2008 гг. подорожало на 20–40 % (в зависимости от месторасположения и качества строительства), в то время, как на вторичном – на 11-15 %.

Количество обращений для покупки жилья на первичном рынке с начала 2008 года снизилось и у риэлторов, и у ипотечных броксров на 30-50 %. Число сделок с недвижимостью на рынке Петербурга за последние 3 года остается постоянным: 25-30 тыс. сделок в год совершается на первичном рынке жилья, 50-60 тыс. – на вторичном. Это количество, 75-90 тыс. сделок в год, является довольно низким. В свою очередь, из этого количества сделок с применением ипотеки совершается, по разным данным, от 6 до 11 %.

Сегодня в Петербурге только 1–2 % горожан постоянно участвуют в операциях с недвижимостью, иногородние покупатели совершают 15–20 % сделок с недвижимостью. Кроме того, непрерывное подорожание жилья,

наверняка, заставит прибегать к помощи ипотеки не 6–11% покупателей, а большую часть горожан, намеренных улучшить свои жилищные условия.

По моему мнению, нижеприведенные факторы оказывают наиболее существенное влияние на стоимость жилой недвижимости:

- состояние экономики. Определить каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. Так, например, при угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут их, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены;

- рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Однако, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Причина в том, что уровень доходов – это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, – это, в основном, люди с наиболее высокими доходами;

- трудовая и культурная миграция. Многие переселяются в крупные города по причинам наличия рабочих мест, возможностей для карьерного роста, развитости науки, культуры и образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это – мощные пружины, толкающие цены вверх.

- недоверие к валютам. В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость – наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок недвижимости. Риск потерять деньги здесь существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни или сдавать ее в аренду. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и, как следствие, к росту цен. Появление альтернативных способов размещения денежных средств будет способствовать снижению цен на недвижимость и благотворно скажется на всей экономике;

- изменение статуса микрорайона. Повышение статуса микрорайонов, в том числе связанное со строительством новых станций метро и переходом новых массивов из разряда новостроек в разряд благоустроенных и обжитых, – достаточно серьезные и обоснованные поводы для удорожания жилья. При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит процентов на 10–

20 дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон становится благоустроенным;

– двухвалютность рынка – зависимость цены на жилье от изменений курса доллара, его покупательной способности в России. В странах со стабильной экономикой, где цены на недвижимость выражены в национальной валюте, темп роста цен на недвижимость соответствует сумме темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП при ограничении влияния других факторов и постоянном спросе. Однако, особенность российского рынка недвижимости в наиболее крупных городах, как, например, Санкт-Петербурге, заключается в том, что цены на недвижимость выражены не в рублях, а в долларах. Поэтому они формируются под влиянием не только инфляции рубля, а также и инфляции доллара, и обменным курсом рубля к доллару.

Влияние этих факторов на формирование цен на рынке жилой недвижимости, по моему мнению, наиболее очевидно. Их учет и регулирование позволит в дальнейшем стабилизировать ситуацию на рынке и не допустить ценовых скачков.

Познякевич В.Н.

УО «Белорусский государственный экономический университет» (Минск)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УЧЕТА ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В современных условиях меняется позиция по отношению к оборотным активам организации, наблюдается тенденция повышения роли их эффективного управления. В этой связи возникает необходимость совершенствования подходов к их оценке, методике учета и анализа. Данное обстоятельство вызывает необходимость серьезного изучения международного опыта бухгалтерского учета и, соответственно, Международных стандартов финансовой отчетности.

В системе нормативного регулирования бухгалтерского учета оборотных активов центральное место занимает их оценка и, прежде всего, оценка материалов (таблица 1).

По словам Воскресенской Л.С. «...являясь одной из центральных категорий бухгалтерского учета, оценка одновременно составляет и одну из основных его методологических проблем, так как изначально, будучи многовариантной компонентой, она соответственно предполагает и многовариантность определения перечня других центральных учетных категорий, включая финансовый результат и имущество» [1, с.25].

Энциклопедический словарь определяет оценку запасов (stock valuation) как осуществление приемлемой оценки денежной стоимости запасов сырья, незавершенного производства и конечных продуктов фирмы [2, с.436].

БГЭУ. Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.
БГЭУ. Беларуский государственный экономический университет. Библиотека.

BSEU. Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by> elib@bseu.by