

*Спецприз по итогам работы секции
СНИЛ «Коммерсант»*

А.А. Монаков, К.А. Петров

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

К ВОПРОСУ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Характерная черта недвижимости — это то, что она не может быть перемещена с одного места в другое, т.е. ее стационарность [1]. Поэтому переход объекта недвижимости от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на нее. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие права на недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее рынок недвижимости.

Практически у каждого, кто задумывается или задумывался реализовать свои права собственника, возникает вопрос о стоимости соответствующего объекта. Именно поэтому с целью минимизации риска потерь при проведении сделки прибегают к услугам оценщиков. Применение оценки требуется в разных случаях: при купле-продаже недвижимости; при реструктуризации компаний; при кредитовании и т.д. Отдельно необходимо отметить значимость оценочной деятельности для таких процедур, как приватизация, передача объектов в качестве предмета залога и т.д. Оценочная деятельность способствует структурной перестройке экономики, формирует конкурентную рыночную среду и активизирует инвестиционные процессы.

Однако, ориентируясь на опыт стран Западной Европы, можно смело сказать, что оценочная деятельность в Республике Беларусь находится на начальном этапе своего развития, так как она зависит от ряда существенных факторов. Она значительно активизировалась в ходе приватизации и переоценки основных фондов: предприятиям было разрешено привлекать независимые экспертные организации для определения рыночной стоимости имущества. Естественно, что столь важный вид деятельности должен быть урегулирован не только экономическими факторами спроса и предложения, но и факторами грамотного государственного регулирования на законодательном уровне, чтобы, с одной стороны, не лишать участников рынка права выбора, с другой — не допускать спекулятивной активности и мнимых притворных сделок с объектами недвижимости. Поэтому ценообразование на рынке недвижимости отличается за последнее десятилетие «плавностью» и не подвержено «резкому колебанию», что не совсем объективно и эффективно отражается на экономике. Например, по-прежнему, стоимость квадратного метра при строительстве жилья не соответствует средней заработной плате гражданина Респу-

блики Беларусь и не каждому доступна, однако защита и реализация прав частной собственности на законодательном уровне не уступают странам СНГ.

В заключение следует сказать, что ценообразование на рынке недвижимости — это следствие влияния многофакторного воздействия законов экономики, которые одним государственным регулированием не решить, так как инвестиционный климат может значительно снизиться, поскольку государственное регулирование направлено в большей степени на интересы государства.

Источник

1. Потребительский экстремизм, кто портит имидж профессии и как защититься риэлтерам — агентства обеспокоены ситуацией на рынке недвижимости [Электронный ресурс] // Telegraf.by. — Режим доступа: <https://telegraf.by/2016/08/327635-potrebitelskii-ekstremizm-kto-portit-imidj-professii-i-kak-zaschititsya-rielteram>.

К.Н. Пограновская

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Н.Ю. Трифонов, канд. физ.-мат. наук, доцент

АКТУАЛЬНОСТЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Оценочная деятельность является отраслью рыночной инфраструктуры, то есть обслуживает рынок. Оценка стоимости недвижимости, в том числе предприятия, представляет собой процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости [1]. Оценка касается не только сферы предпринимательства, но и обычных граждан, совершающих сделки с объектами недвижимости. Поскольку недвижимость является дорогостоящим товаром, совершение операций с ней требует профессионализма и точности в определении ее стоимости.

С экономической точки зрения оценка предприятия сегодня предоставляет объективные данные о его состоянии и эффективности управления; отражает необходимость или возможность привлечения инвестиций; позволяет грамотно учитывать активы, возникшие в результате экономической деятельности. Все вышеперечисленные факторы крайне важны для функционирования предприятия в современных условиях белорусской экономики.

В процессе определения стоимости предприятия оцениваются прошлые, текущие и будущие доходы, эффективность деятельности, перспективы, сложившаяся на рынке конкуренция. Оценка стоимости предприятия может понадобиться для внесения вклада в уставной капитал, переоценки активов, выделения, раздела и перераспре-