

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЛИЗИНГА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Лизинг недвижимости — вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем [1, с. 5].

К основным преимуществам приобретения недвижимости в лизинг следует отнести: объект лизинга в течение срока действия договора лизинга не подлежит переоценке (что очень актуально на фоне ежегодного роста цен на недвижимость и аренду помещений); залогом является приобретаемый объект недвижимости (в случае привлечения кредита для покупки недвижимости у предприятий не хватает имущества для обеспечения сделки на такую сумму).

Анализ лизинговых операций на рынке недвижимости за период 2018–2019 гг. позволяет отметить, что среди заключенных договоров лизинга преобладают договоры финансового лизинга — 277 599 ед. на общую стоимость 3,788 млн руб. По сравнению с 2018 г. количество договоров снизилось на 7,3 %, однако общая их стоимость увеличилась на 11,7 %. Из всех заключенных договоров финансового лизинга 4,5 % пришлось на возвратный лизинг, 0,3 % — на международный (экспортный) лизинг, 20,7 % — на импортный лизинг, 0,1 % — на сублизинг. В 2019 г. был заключен только один договор оперативного лизинга на общую сумму 210,9 тыс. руб. Количество договоров сократилось по сравнению с 2018 г. на 83,3 %, а их общая стоимость — на 75,4 %.

Сообразно с этим можно констатировать дальнейший рост суммы заключенных договоров лизинга в части договоров финансового лизинга, увеличение средней суммы таких договоров и дальнейшее уменьшение количества и суммы договоров оперативного лизинга. Из общей суммы заключенных договоров количество договоров потребительского лизинга составило 260 653 ед. на общую сумму 752,3 тыс. руб., что на 27,6 % больше, чем в 2018 г. Договоров инвестиционного лизинга было заключено 16 947 ед. на общую сумму 3,04 млн руб., что на 8,3 % больше, чем в 2018 г.

Таким образом, проведенный анализ позволяет определить закономерности, направления и перспективы развития лизинга в Республике Беларусь, к числу которых следует отнести:

- использование лизинговых сделок между крупными предприятиями и предприятиями малого бизнеса, у которых чаще всего не имеется собственных средств;

- использование международного лизинга, привлекая крупнейшие европейские предприятия. Для этого необходимо создать схему страхования лизинговых сделок, чтобы как лизингодатель, так и лизингополучатель имели определенные гарантии;

- стимулирование лизинга путем налоговых и амортизационных льгот;

- создание Единого информационно-лизингового центра, который мог бы информировать о лизингодателях и лизингополучателях.

Источники

1. *Мироненко, В. О.* Понятие, сущность и виды лизинга / В. О. Мироненко // Проблемы и перспективы экономики и управления : материалы VI Междунар. науч. конф., Санкт-Петербург, декабрь 2017 г. — СПб. : Свое издательство, 2017. — С. 69–72.

2. *Шиманович, С. В.* Белорусский рынок лизинга. Обзор 2019 г. / С. В. Шиманович, А. И. Цыбулько. — Минск : Энциклопедикс, 2020. — 106 с.

<http://edoc.bseu.by>

М. Б. Нечаева

БГЭУ (Минск)

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

ЦЕЛИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Для грамотного построения деятельности оценщика необходима четкая, толковая формулировка цели, которая позволяет правильно выбрать подходы и методы оценки, определив вид рассчитываемой стоимости. Это в частности регламентируется в стандартах оценки стоимости [1, 2] и соответствующих нормативных актах [3].

Оценку предприятия могут проводить в целях:

- принятия обоснованного инвестиционного решения;
- купли-продажи акций, облигаций предприятий на фондовом рынке;

- купли-продажи предприятия его владельцем целиком или по частям;

- реструктуризации предприятия;
- определения кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании;

- налогообложения и т.д. [4].

Например, основной целью оценки производственного предприятия может выступать оценка эффективности бизнес-планирования развития предприятия, которая включает в себя производство продукции высокого качества с минимальными затратами, выполнение ключевых показателей эффективности работы организации, производство конкурентоспособной продукции, эффективные формы хозяйствования и управления производством и др.