

Для объекта оценки было принято среднее количество покупателей и средняя степень специализации. Таким образом, коэффициент, учитывающий вынужденность продажи, для объектов оценки составил 0,76.

Таким образом, ликвидационный коэффициент составил:

$$\text{Кликв} = 0,92 \cdot 0,76 = 0,70$$

Определение оценки действующего предприятия может проводиться для оптимальных стратегических направлений развития предприятия с целью максимизации его стоимости в перспективе и эффективного управления этой стоимостью, что позволит собственникам в максимальной степени удовлетворить свои интересы.

Основными принципами оценки являются: принцип полезности или доходности, принцип замещения, ожидания или предвидения, принцип эффективного вклада, остаточной продуктивности, предельной производительности, соответствия требованиям рынка.

#### Список использованных источников

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. - 422с.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
3. ТКП 52.3.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), незавершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества».

УДК 332.642

#### **Правовая экспертиза объекта недвижимости**

Казанович И.П., Карпеня Е.А.

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Правовая экспертиза объекта недвижимости заключается в следующем: проверка правового статуса объекта; проверка соответствия стратегии управления градостроительным нормативам; проверка соответствия стратегии управления санитарно-гигиеническим и

экологическим нормам; проверка соответствия стратегии управления экологическим нормам.

На основании Статьи 45 Закона от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» требуется государственная регистрация объекта недвижимости - юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть: Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы; юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица; индивидуальные предприниматели; граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства; иностранные государства.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество: аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок не менее одного года.

Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

Порядок совершения регистрационных действий:

1. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
2. Принятие решения о совершении регистрационных действий;
3. Совершение регистрационных действий;
4. Удостоверение произведенной государственной регистрации.

Регистрационные действия совершаются регистраторами территориальных организаций по государственной регистрации.

Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором соответствующей организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Республики Беларусь регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

1. Истребовать от государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий;
2. Изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;
3. Давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;
4. Назначать проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;
5. Назначать экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;
6. Приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных настоящим Законом;
7. Отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

При осуществлении государственной регистрации недвижимого имущества регистратор имеет право назначить техническую инвентаризацию недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления.

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, должны включать:

- заявление о государственной регистрации;
- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий;
- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации;
- документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации.

Регистрационное действие совершается в течение 7 рабочих дней со дня подачи документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и внесения платы за совершение регистрационного действия, если иное не установлено настоящим

Законом, иными законодательными актами Республики Беларусь. В случае выполнения большого объема работы, необходимой для совершения регистрационного действия, такое действие совершается в течение 14 рабочих дней.

Регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случаях, если:

- обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

- обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации;

- при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

- при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;

- имеется запись о наложении ареста на недвижимое имущество, сделка или права в отношении которого заявлены к государственной регистрации;

- одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу. Одновременно регистратор вносит документы в регистрационное дело и информацию в кадастровую карту.

В случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

## Список использованных источников

1. Слугин О.В., Еберзина Н.Л. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.В. Слугин, Н.Л. Еберзина; под ред. М.А. Касаткина – Владивосток: ВГУЭС, 2004. – 84 с.
2. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: метод. указ. / Е.В. Аленичева; под ред. З.Г. Чернова – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. - 32 с.
3. Закон от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»

УДК 69:005.52(075.8)

### **Комбинированная методика экономического анализа**

Кишкевич Е.В., Водоносова Т.Н.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

На современном этапе развития рыночной экономики растет интерес всех участников экономического процесса к развитию таких подходов и методов анализа, с помощью которых можно было бы дать однозначную и наиболее точную оценку финансовому состоянию организации.

В настоящее время в Республике Беларусь наиболее распространенной является нормативная методика экономического анализа, которая преимущественно сфокусирована на анализе потенциала предприятия, что не дает однозначных результатов. Поэтому, на наш взгляд, целесообразно перейти к комбинированной методике, позволяющей давать общие предварительные оценки финансово-экономическому положению предприятия с учетом системных взаимосвязей и обоснованно выбирать направления дальнейшей диагностики выявленных нарушений.

Предложенная методика представлена двухстадийной структурой, когда на первом этапе проводится экспресс-анализ, отличающийся простотой и не требующий специального сбора данных (используется бухгалтерская и статистическая отчетность предприятия) и определяются критические точки и направления диагностики, а на втором – подробно исследуются выявленные нарушения.