

Проблемы оценки основных средств как объектов недвижимости

Чижик К.Д.

Научный руководитель старший преподаватель Савчук Н.Н.
Белорусский национальный технический университет

качестве базового актива любой страны выступает недвижимость. Недвижимость, с одной стороны, представляет собой стратегический ресурс государства, а с другой – материальный ресурс предприятия, используемый для производства товаров и услуг, способствующий получению дохода. Двойственность недвижимости позволяет производить её учёт и оценку на двух уровнях: макроэкономическом и микроэкономическом.

Республике Беларусь реализован микроэкономический подход. С точки зрения данного подхода предприятие учитывает объекты недвижимости в составе основных средств в качестве материального актива для ведения хозяйственной деятельности предприятия и извлечения прибыли и самостоятельно их оценивают. В стране начал реализовываться так же и макроэкономический подход к учёту и оценке основных средств.

Данный подход основан на отношении к недвижимости как стратегическому ресурсу государства, которое создает институциональную основу по учёту всей недвижимости в стране. Рынок недвижимости в странах с развивающейся рыночной экономикой имеет ряд особенностей. К особенностям, затрудняющим функционирование рыночного механизма, можно отнести: сравнительно редкие продажи по сравнению с товаром; отсутствие достоверной информации о сделках; децентрализованные торги; высокие транзакционные издержки; неповторимость объектов недвижимости. Перечисленные особенности рынка недвижимости указывают на неопределенность при определении цены объекта, по сравнению с другими рынками. Возможность адаптации рынка недвижимости к внешним влияниям гораздо ниже, чем на других рынках. Таким образом, объекты недвижимости являются не только источником дохода для предприятий как обладателей данного материального ресурса, но и частью национального богатства конкретного государства, обеспечивающего пополнение бюджета за счет налогообложения.