

УДК 338.24(043.3)
Г85

ГРИНЮК НИНА ИВАНОВНА

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ
В УПРАВЛЕНИИ СУБЪЕКТАМИ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Минск 2001

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

Работа выполнена в Академии управления
при Президенте Республики Беларусь

Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор
Головачев Александр Степанович

Официальные оппоненты: - доктор экономических наук, профессор
Бабук Игорь Михайлович
- кандидат экономических наук, доцент
Лобан Лариса Александровна

Оппонирующая организация - Институт экономики Национальной академии
наук Беларуси

Защита состоится 23 марта 2001 г. в 14 час.30 мин. на заседании совета по за-
щите диссертаций Д 07.01.01 при Академии управления при Президенте Рес-
публики Беларусь по адресу:
220007, Минск, ул. Московская, 17 (тел. ученого сс

С диссертацией ознакомиться в библиотеке Академии управления при
Президенте Республики Беларусь

Автореферат разослан "22" февраля 2001г.

Ученый секретарь
совета по защите диссертаций
к.э.н., доцент



В.И.Кривцов

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертации обусловлена необходимостью формирования в Республике Беларусь высокоэффективного рынка недвижимости и повышения эффективности использования собственности. Отсутствие научно обоснованного организационно-экономического механизма экономической оценки недвижимости усложняет процессы эффективного управления недвижимостью, купли-продажи ее по рыночной цене, государственного регулирования налогообложения недвижимости, залогового кредитования, страхования, разгосударствления и приватизации, переоценки производственного потенциала на предприятиях.

Проблемы капитала, инвестиций, рынка недвижимости, ее экономической оценки и управления исследовались в трудах А.Смита, А.Маршалла, Дж.Кейнса, К.Маркса, Джека Фридмена, Н.Ордуэя, Г.Харрисона, П.Хейне, Дж.Хикса и других зарубежных авторов. Серьезный вклад в изучение этих проблем внесли отечественные ученые И.Л. Акулич, И.М. Бабук, М.И. Балашевич, В.И. Выборнов, Г.Л. Вардеванян, Т.И. Василевская, А.С. Головачев, В.В. Григорьев, Б.И. Гусаков, В.И. Демидов, В.Е. Есипов, Р.Б. Ивуть, П.А. Капитула, В.В. Ковалев, С.П. Коростелев, Л.А. Лобан, А.И. Лученок, А.А. Матяс, И.А.Михайлова-Станюта, В.Ф. Медведев, Л.Н. Нехорошева, П.Г. Никитенко, В.В. Осмоловский, Э.И. Петрович, И.И. Полещук, Р.С. Седегов, Е.И. Тарасевич, В.В. Терешина, М.А. Федотова, В.Н. Шимов, А.Г. Шрубенко, И.В. Щитникова, В.Г. Янчевский, Ю.М. Ясинский и другие. Тем не менее, многие аспекты формирования рынка недвижимости в условиях переходной экономики исследованы недостаточно и являются дискуссионными. До настоящего времени не разработаны организационно-экономический механизм взаимодействия стоимостной оценки недвижимости и других функций управления, методические основы использования этого механизма при совершенствовании государственного регулирования трансформационной экономики Республики Беларусь, что снижает эффективность управления недвижимостью на микро- и на макроуровнях.

Недостаточная теоретическая и практическая проработка обозначенных проблем определяют актуальность темы диссертации и необходимость проведения исследования методических подходов и методов оценки недвижимости, механизмов управления ею и процессов государственного регулирования социально-экономических отношений по поводу недвижимости в условиях переходной экономики Республики Беларусь.

Связь работы с крупными научными программами, темами. Диссертационное исследование непосредственным образом связано с республиканскими научными программами социально-экономических преобразований экономики на макро- и микроуровнях, затрагивает ряд крупных проблем активизации инвестиционной деятельности и государственного регулирования экономики в Республике Беларусь. Диссертационная работа является составной частью НИР "Разработать методологические основы макроэкономическо-

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

го регулирования в Республике Беларусь" (№ ГР 19991878), выполненной Академией управления при Президенте Республики Беларусь.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является обоснование комплексной системы экономической оценки недвижимости, разработка организационно-экономического механизма управления недвижимостью и рекомендаций по реализации результатов стоимостной оценки в процессе совершенствования государственного регулирования повышения эффективности использования недвижимости.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи: раскрыта экономическая и организационно-правовая сущность недвижимости; определены методологические основы формирования рынка недвижимости; установлены экономические принципы оценки стоимости объектов недвижимости; исследованы методические подходы и методы оценки стоимости объектов недвижимости в условиях становления рыночных отношений; дано системное представление процессов управления недвижимостью; выявлены основные пути совершенствования государственного регулирования налогообложения недвижимости с учетом рыночной оценки ее стоимости; дана научная аргументация организации процесса оценки стоимости недвижимости; определен комплексный подход к организации системы массовой оценки недвижимости и обоснованы предложения по формированию системы подготовки специалистов по оценке недвижимости.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования является недвижимость субъектов хозяйствования Республики Беларусь. Предмет исследования - организационно-экономический механизм оценки и управления недвижимостью на микро- и макроуровнях при переходе к рыночным отношениям.

Методология и методы проведения исследования. Диссертация выполнена на основе применения общенаучных методов познания, прежде всего системного подхода, анализа и синтеза, методов сравнительного, экономико-статистического, абстрактно-логического и факторного анализа, моделирования экономических процессов и экспертных оценок. Теоретической и методологической основой исследования явились научные работы зарубежных и отечественных авторов по проблемам экономической оценки недвижимости и управления ею. Информационную базу составили данные Министерства статистики и анализа Республики Беларусь и других министерств.

Научная новизна и значимость полученных результатов исследования состоит в научном обосновании комплексной системы экономической оценки недвижимости для различных ее типов, целей и способов проведения сделок с недвижимостью, разработке организационно-экономического механизма управления недвижимостью и предложений по использованию результатов стоимостной оценки недвижимости в процессе совершенствования системы государственного регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь. К наиболее существенным результатам выполненного исследования, содержащим научную новизну, относятся следующие:

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

– обоснование и систематизация экономических принципов стоимостной оценки объектов недвижимости, которые представлены системой четырех взаимосвязанных групп: принципы оценки рыночной стоимости недвижимости; принципы пользователя в отношении полезности, замещения, ожидания дохода от использования недвижимости; принципы связи объектов недвижимости с землей; принципы эффективного использования недвижимости, что в совокупности позволяет сформировать методическую базу для различных видов оценки недвижимости в зависимости от ее предназначения;

– научное обоснование эффективного выбора методов стоимостной оценки объектов недвижимости в зависимости от их специфики, характера решаемых задач и соответствующих требований рынка, что позволило: а) разработать предложения по применению затратных методов оценки восстановительной стоимости объектов недвижимости при осуществлении налогообложения, страхования, технико-экономического обоснования нового строительства, получения кредита в банке, оценке земельных участков и выборе эффективного варианта их использования, оценке зданий специального назначения и объектов на "пассивных" секторах рынка при итоговом согласовании стоимости объектов недвижимости; б) создать механизм стоимостных поправок при применении методов анализа парных продаж и регрессионного анализа, основанного на использовании многофакторных линейных и нелинейных моделей;

– разработанные рекомендации по классификации и уточнению методов стоимостной оценки объектов недвижимости, основанные на доходном подходе и включающие: метод прямой капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков, позволяющих оценить недвижимость через доход, который должен получить собственник в будущем. В отличие от существующих подходов при выборе ставки дисконтирования в целях приведения разновременных платежей к базовой дате предложено ориентироваться на ожидаемый уровень ссудного процента и учитывать инфляционные ожидания, динамику налогообложения, управленческий риск и риск неплатежеспособности, уровень неликвидности, степень стабильности рынка;

– системное представление об управлении недвижимостью, которое: а) представляет собой сочетание принципов и функций взаимосвязанного управления на микро- и макроуровнях с использованием совокупности системного, комплексного, маркетингового, воспроизводственного, функционального и динамичного подходов и б) включает систему государственного управления недвижимостью (функциональное зонирование территорий, учет недвижимости и регистрация прав на нее, организацию оценки и налогообложения недвижимости, методы решения споров по поводу недвижимости) и предложения по созданию интеграционных центров стратегического управления активами на предприятиях, деятельность которых позволяет эффективно сочетать коллективные и индивидуальные решения, сокращать прямые и накладные расходы, повышать норму прибыли на акционерный капитал и уровень заработной платы работникам, стимулировать повышение качества услуг

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)⁴

по оценке недвижимости, расширять возможности приобретения знаний, необходимых для обеспечения качественной работы и конкурентоспособности на рынке недвижимости;

– обоснование научно-методических рекомендаций по использованию результатов стоимостной оценки объектов недвижимости при совершенствовании форм и методов государственного регулирования процессов повышения эффективности управления недвижимостью, ее налогообложения, при залоге, кредитовании, страховании, переоценке пассивной части основных фондов предприятий, организации разгосударствления и приватизации;

– предложения по установлению дифференцированных ставок налогообложения основных производственных фондов в зависимости от их инновационных характеристик, позволяющих стимулировать инвестиционную активность предприятий, снижать затраты на производство, повышать спрос на качественную продукцию и эффективность использования объектов недвижимости;

– обоснование системы организации процесса массовой оценки объектов недвижимости и предложения по формированию подготовки и повышения квалификации специалистов по оценке недвижимости, составными элементами которой являются: определение потребности в специалистах данного профиля; инновационный подход к организации образовательных услуг; создание условий для максимального приспособления обучения к требованиям рынка образовательных услуг в отношении обеспечения структуры спроса, целенаправленного воздействия на рынок и формирование его новой специализированной ниши; разработка долгосрочных целей развития образовательных услуг с учетом современных требований.

Практическая (экономическая) значимость полученных результатов состоит в том, что реализация на практике изложенного в диссертации организационно-экономического механизма экономической оценки недвижимости позволяет на микро- и макроуровнях повысить качество управления собственностью. Полученные результаты могут быть использованы Национальным собранием Республики Беларусь при разработке проектов законов о недвижимости; Министерством финансов Республики Беларусь – при уточнении налогооблагаемой базы и совершенствовании налогообложения; Национальным банком Республики Беларусь и коммерческими банками – при залоге, кредитовании; Министерством по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь – при организации разгосударствления и приватизации; страховыми компаниями – при оценке стоимости недвижимости, подлежащей страхованию; субъектами хозяйствования республики – при осуществлении переоценки производственного потенциала и организации купли-продажи недвижимости; высшими учебными заведениями – при организации изучения курсов "Экономическая теория", "Ценообразование" и "Экономика предприятия".

Результаты исследования могут рассматриваться в качестве интеллектуального коммерческого продукта и применяться органами государственного

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

управления и субъектами хозяйствования в процессе повышения эффективности использования недвижимости.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту

1. Организационно-экономический механизм оценки и управления недвижимостью, базирующийся на теоретических положениях рынка недвижимости, методических подходах к оценке стоимости объектов недвижимости и организационной компоненте этого механизма. Разработанный механизм позволяет осуществлять научно обоснованную оценку недвижимости и использовать ее при совершенствовании государственного регулирования в процессе налогообложения, кредитования, ценообразования, инвестирования, разгосударствления и приватизации собственности.

2. Обоснование теоретических положений предмета исследования, позволяющих дать научно обоснованное определение "недвижимости", уточнить объект исследования и экономические принципы стоимостной оценки недвижимости, представляющие научно-методическую основу для оценки ее рыночной стоимости, удовлетворения спроса пользователей на недвижимость посредством эффективного использования земли, зданий и сооружений.

3. Обоснование предложений по дифференцированному и комплексному применению затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке стоимости разных объектов недвижимости; научно обоснованный приоритетный характер использования сравнительного подхода стоимостной оценки объектов недвижимости, характеризующихся массовостью на рынке; усовершенствованная методика стоимостной оценки недвижимости на основе затратного подхода путем введения коэффициента изменения остаточной стоимости, позволяющей учесть уровень морального устаревания недвижимости; обоснование целесообразности использования метода оценки недвижимости на основе доходного подхода для уникальных специализированных объектов недвижимости, обладающих инвестиционной привлекательностью. Разработанные предложения позволяют повысить эффективность использования недвижимости, активизировать применение рыночных методов ее оценки.

4. Система эффективного выбора методов стоимостной оценки конкретных объектов недвижимости в зависимости от их специфики, принципов оценки, уровня развития рынка недвижимости и его требований, что позволяет вырабатывать ряд рекомендаций по повышению точности оценки недвижимости, использованию результатов оценки стоимости в процессе совершенствования экономических отношений по поводу собственности в Республике Беларусь.

5. Комплексный подход к управлению недвижимостью, созданию системы государственного управления ею, формированию интеграционных центров стратегического управления, позволяющих повышать эффективность использования недвижимости, расширять возможности приобретения знаний, необходимых для обеспечения качественной работы и конкурентоспособности на рынке недвижимости.

6. Основные направления совершенствования государственного регулирования процессов налогообложения недвижимости, кредитования, страхова-

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

ния, разгосударствления и приватизации на основе экономической оценки объектов недвижимости. Предложенный механизм по установлению дифференцированных ставок налога на основные фонды в зависимости от их инновационных характеристик позволяет осуществлять стимулирование инвестиционной активности предприятий и создавать основу для повышения эффективности использования объектов недвижимости.

7. Система организации процесса оценки недвижимости и предложения по формированию системы ее массовой оценки, подготовки и повышения квалификации специалистов – оценщиков недвижимости.

Личный вклад соискателя. Диссертационное исследование является квалификационной научной работой, выполненной соискателем самостоятельно на основе изучения отечественной и иностранной экономической литературы, обобщения современного опыта оценки стоимости недвижимости в условиях перехода к рыночным отношениям. Разработка основных научных идей и научно-практических положений принадлежит автору диссертации.

Апробация результатов диссертации была осуществлена в виде докладов на четырех республиканских научно-практических конференциях, проведенных в Академии управления при Президенте Республики Беларусь (г. Минск) в 1996-1999 годах по проблемам экономики и управления народным хозяйством; формирования социально ориентированной рыночной экономики; государственного управления и реформирования экономики; эффективного функционирования государства и рынка. Основные положения диссертационного исследования использовались Национальным собранием, Национальным банком и Министерством по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь и прошли апробацию в ходе участия автора в учебном процессе Академии управления, что подтверждено соответствующими документами.

Опубликованность результатов. Основные положения и результаты исследования нашли отражение в 15 публикациях, в том числе в 9 статьях в научно-практических журналах, 4 тезисах докладов на республиканских научно-практических конференциях.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из общей характеристики работы, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Работа содержит 99 страниц основного текста, кроме того - 10 рисунков, 15 таблиц, список использованных источников, который включает 166 наименований, и 5 приложений.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

В первой главе "**Сущность недвижимости и принципы ее экономической оценки**" раскрыта экономическая и организационно-правовая сущность недвижимости; дано определение рынку недвижимости, стоимости и факторам, ее определяющим; выявлены экономические принципы оценки стоимости объектов недвижимости.

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

В работе выделены *сущностные признаки недвижимости*: прочная связь с землей, неподвижность, многократное использование, сохранение вещественной формы, перенос стоимости в производственном процессе, которые позволяют определить недвижимость как обособленную правовую и экономическую категорию. Под недвижимостью следует понимать земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все те объекты, которые прочно связаны с землей и осуществить перемещение которых невозможно без ущерба их назначению.

С недвижимостью могут осуществляться различные действия, влекущие возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей в ее отношении. Основные виды сделок с недвижимостью - это аренда, залог, наследование, дарение, купля-продажа, доверительное управление, постоянное пользование, полное хозяйственное ведение, страхование, лизинг, субаренда, взнос в акционерное общество, приватизация.

Рынок недвижимости - это взаимодействие покупателей и продавцов недвижимости, выражающее соотношение спроса и предложения, посредством которых: а) передаются права на собственность и связанные с ней экономические интересы; б) устанавливаются цены на недвижимость; в) распределяются земельные участки между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Наиболее часто встречаемое определение рыночной стоимости, на взгляд автора, содержит ряд важных допущений, поэтому понятие "*рыночная стоимость*" следует уточнить и определить как наиболее вероятную цену продажи недвижимости на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в интересах покупателя и продавца, которые достаточно полно информированы и не испытывают в процессе сделки чрезвычайных внешних воздействий. На рынке недвижимости понятие "стоимость" есть отражение цены, за которую владелец хочет продать свои активы, а также цены, которую покупатель желает заплатить за них. Если нет покупателя на недвижимость, независимо от затрат, рыночная стоимость данного объекта равна нулю.

В зависимости от целей оценки недвижимости рекомендуется использовать различные виды стоимости (табл. 1).

Таблица 1

Выбор вида стоимости недвижимости в зависимости от отдельных целей оценки

<i>Цель оценки</i>	<i>Вид стоимости</i>
1. Получение ипотечного кредита (под залог недвижимости)	1. Цена предстоящей продажи недвижимости на случай, если заемщик не вернет кредит
2. Изъятие налога за недвижимость	2. Рыночная или восстановительная стоимость объекта недвижимости
3. Осуществление реконструкции объекта	3. Инвестиционная стоимость
4. Страхование недвижимости	4. Восстановительная стоимость или стоимость замещения

фляционные процессы и другие факторы рыночной конъюнктуры. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости исходя из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется покупка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период; б) сравнительных методов - если на рынке обращаются десятки и сотни однородных объектов. Методы сравнительного подхода основаны на принципе замещения, который предполагает, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью; в) доходного подхода для оценки недвижимости, которая будет выступать источником дохода; г) статистических методов обработки больших массивов фактической информации, в случаях, если стоимость недвижимости определяется формализуемыми факторами; д) экспертных методов - если необходимо учесть трудно формализуемые факторы стоимости недвижимости, а также быстро отразить конъюнктуру рынка [5, 6, 13, 15].

5. Учитывая преимущества и недостатки затратного, сравнительного и доходного подходов к стоимостной оценке объектов недвижимости, разработаны предложения по дифференцированному и комплексному их применению, выделяя: а) научно обоснованный приоритетный характер использования сравнительного подхода для оценки объектов недвижимости, характеризующихся массовостью на рынке; б) усовершенствованную методику стоимостной оценки недвижимости на основе затратного подхода за счет введения коэффициента изменения остаточной стоимости в зависимости от физического и морального износа; в) обоснование целесообразности использования методов доходного подхода для оценки уникальных специализированных объектов недвижимости, обладающих инвестиционной привлекательностью [5, 6, 13].
6. Практическая ценность результатов диссертационного исследования заключается в: а) предложениях по использованию научно обоснованных методов оценки недвижимости в целях уточнения налогооблагаемой базы и совершенствования налогообложения недвижимости, залогового кредитования, страхования, организации разгосударствления и приватизации, переоценки пассивной части основных фондов предприятий; б) предложенном механизме установления дифференцированных ставок налогообложения основных производственных фондов в зависимости от их инновационных характеристик, позволяющих стимулировать инвестиционную активность предприятий и повышать эффективность использования недвижимости [5, 6, 9].

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Гринюк Н. Высокий профессионализм – залог успеха // Финансы, учет, аудит. – 1996. – №1. – С.64-66.

(ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ФРАГМЕНТ)

2. Гришок Н. Недвижимость: не переплати и не продешевь // Человек и экономика. – 1996. – №5. – С.10-11.
3. Гринюк Н. Недвижимость важно не только иметь, но и уметь оценивать // Финансы, учет, аудит. – 1996. – №7-8. – С.100-101.
4. Гринюк Н. Недвижимость в рыночной экономике // Финансы, учет, аудит. – 1997. – №10. – С.62-64.
5. Головачев А.С., Гринюк Н.И. Оценка стоимости недвижимости для залогового кредитования // Вестник Ассоциации белорусских банков. – 2000. – №27(95). – С.34-42.
6. Головачев А.С., Гринюк Н.И. Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости // Вестник Ассоциации белорусских банков. – 2000. – №31(99). – С.44-52.
7. Головачев А., Гринюк Н. Экономические принципы оценки стоимости объектов недвижимости // Экономика, финансы, управление. – 2000. – №5. – С.39-44; – №7. – С.39-41; – №8. – С. 37-40.
8. Гринюк Н. Организационно-правовые основы собственности на недвижимость // Экономика, финансы, управление. – 2000. – №8. – С.17-23.
9. Головачев А., Гринюк Н. Налогообложение недвижимости: опыт, проблемы и пути совершенствования // Экономика, финансы, управление. – 2000. – №9. – С.42-48; – №10. – С. 25-27; – №11. – С. 22-31.
10. Гринюк Н. "Нерухомаць" крупным планом // Нац. экон. газ. – 1995. – 23-29 жніўня. – №34. – С.8.
11. Гринюк Н. Все хотят покупать, но мало кто – продавать // Нац. экон. газ. – 1995. – Кастрычнік. – №43. – С.18.
12. Гринюк Н.И. Становление рынка недвижимости // Проблемы экономики и управления народным хозяйством: Материалы Республиканской науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей, Минск, 17 дек.1996г./Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск, 1997. – С.52-54.
13. Гринюк Н.И. Рыночная оценка стоимости недвижимости // Проблемы формирования социально ориентированной рыночной экономики: Материалы Республиканской науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей, Минск, 9 дек. 1997г./Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск, 1998. – С.18-20.
14. Гринюк Н.И. Системное представление об управлении недвижимостью // Проблемы государственного управления и реформирования экономики: Материалы Республиканской науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей, Минск, 15 дек. 1998г./Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск, 1999. – С.120-122.
15. Гринюк Н.И. Выбор подхода к определению стоимости недвижимости // Государство и экономика: проблемы эффективного функционирования: Тез. докл. Республиканской науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей, Минск, 15 дек. 1999г./Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск, 2000. – С.113-115.

РЭЗЮМЭ

Грынюк Ніна Іванаўна

**ЭКАНАМІЧНАЯ АЦЭНКА НЕРУХОМАСЦІ Ў КІРАВАННІ
СУБ'ЕКТАМІ ГАСПАДАРАННЯ РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

Ключавыя словы: нерухомасць, эканамічная ацэнка, кіраванне нерухомасцю, метады ацэнкі, механізм ацэнкі, падаткаабкладанне, спецыяліст па ацэнцы нерухомасці, масавая ацэнка нерухомасці.

Аб'ект даследавання -нерухомасць суб'ектаў гаспадарання Рэспублікі Беларусь. **Прадмет даследавання** - арганізацыйна-эканамічны механізм ацэнкі і кіравання нерухомасцю на мікра- і макраўзроўнях пры пераходзе да рынковых адносін.

Мэта работы - абгрунтаванне комплекснай сістэмы эканамічнай ацэнкі нерухомасці, распрацоўка арганізацыйна-эканамічнага механізма кіравання нерухомасцю і рэкамендацый па рэалізацыі вынікаў вартаснай ацэнкі ў працэсе ўдасканалвання дзяржаўнага рэгулявання павышэння эфектыўнасці выкарыстання нерухомасці.

Асноўныя метады даследавання – метады сістэмнага падыходу, аналізу і сінтэзу, параўнальнага, эканоміка-статыстычнага, абстрактна-лагічнага і фактарнага аналізу, мадэліравання эканамічных працэсаў і экспертных ацэнак.

Навуковая навізна атрыманых вынікаў – навуковае абгрунтаванне комплекснай сістэмы эканамічнай ацэнкі нерухомасці для розных яе тыпаў, мэтаў і спосабаў правядзення здзелак з нерухомасцю, распрацоўка арганізацыйна-эканамічнага механізма кіравання нерухомасцю і прапаноў па выкарыстанні вынікаў вартаснай ацэнкі ў працэсе ўдасканалвання дзяржаўнага рэгулявання рынку нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь; абгрунтаванне эканамічных прынцыпаў вартаснай ацэнкі нерухомасці; сістэмнага прадстаўлення аб кіраванні нерухомасцю, сістэмы эфектыўнага выбару метадаў вартаснай ацэнкі нерухомасці і дзяржаўнага рэгулявання выкарыстання маёмасці.

Рэкамендацыі па выкарыстанні і галіна прымянення. Вынікі даследавання могуць быць выкарыстаны Нацыянальным сходам Рэспублікі Беларусь, Міністэрствам фінансаў Рэспублікі Беларусь, Нацыянальным банкам Рэспублікі Беларусь і камерцыйнымі банкамі, Міністэрствам па кіраванню дзяржаўнай маёмасцю і прыватызацыі Рэспублікі Беларусь, прадпрыемствамі рэспублікі ў працэсе ўдасканалення кіравання вытворчым патэнцыялам і арганізацыі куплі-продажу нерухомасці.

РЕЗЮМЕ

Гринюк Нина Ивановна

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В
УПРАВЛЕНИИ СУБЪЕКТАМИ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Ключевые слова: недвижимость, экономическая оценка, управление недвижимостью, методы оценки, механизм оценки, налогообложение, специалист по оценке недвижимости, массовая оценка недвижимости.

Объект исследования - недвижимость субъектов хозяйствования Республики Беларусь. **Предмет исследования** - организационно-экономический механизм оценки и управления недвижимостью на микро- и макроуровнях при переходе к рыночным отношениям.

Цель работы - обоснование комплексной системы экономической оценки недвижимости, разработка организационно-экономического механизма управления недвижимостью и рекомендаций по реализации результатов стоимостной оценки в процессе совершенствования государственного регулирования повышения эффективности использования недвижимости.

Основные методы исследования – методы системного подхода, анализа и синтеза, сравнительного, экономико-статистического, абстрактно-логического и факторного анализа, моделирования экономических процессов и экспертных оценок.

Научная новизна полученных результатов – научное обоснование комплексной системы экономической оценки недвижимости для различных ее типов, целей и способов проведения сделок с недвижимостью; разработка организационно-экономического механизма управления недвижимостью и предложений по использованию результатов стоимостной оценки в процессе совершенствования государственного регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь; обоснование экономических принципов стоимостной оценки недвижимости, системного представления об управлении недвижимостью, системы эффективного выбора методов стоимостной оценки недвижимости и государственного регулирования использования собственности.

Рекомендации по использованию и область применения. Результаты исследования могут быть использованы Национальным собранием Республики Беларусь, Министерством финансов Республики Беларусь, Национальным банком Республики Беларусь и коммерческими банками, Министерством по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь, предприятиями республики в процессе совершенствования управления производственным потенциалом и организации купли-продажи недвижимости.

SUMMARY

Nina I.Grinyuk

**ECONOMIC APPRAISAL OF REAL ESTATE
AT THE MANAGEMENT OF OPERATING ENTITIES
IN REPUBLIC OF BELARUS**

Key words: real estate, economic appraisal, real estate management, methods of appraisal, mechanism of appraisal, taxation, expert in real estate appraisal, mass real estate appraisal.

Object of the research: real estate of the operating entities in Republic of Belarus.

Subject of the research: organizational and economic mechanism of real estate appraisal and real estate management at micro and macro levels under conditions of shifting to market relations.

Aim of the dissertation: justification of the complex system of economic appraisal of real estate, development of organizational and economic mechanism of real estate management and recommendations for the realization of the valuing appraisal results within the state regulation improvement of efficiency raising in real estate operation.

Main means of research: methods of system approach, analysis and synthesis, comparative, economic and statistic, abstract and logic, factor analysis, economic process modeling and expert assessment.

Scientific novelties of the results obtained: scientific justification of the complex system of economic appraisal of real estate for its different kinds, aims and types of real estate deals; development of organizational and economic mechanism of real estate management and proposals for valuing appraisal results implementation within the state regulation improvement of real estate market in Republic of Belarus; substantiation of the valuing appraisal economic principles, system idea of the real estate management, effective choice system of the valuing appraisal methods and state regulation of the real estate property.

Recommendations for use and application. The results of the research can be applied by National Assembly of Republic of Belarus, Ministry of finance of Republic of Belarus, National Bank of Republic of Belarus and commercial banks, Ministry of govern of state property and privatization of Republic of Belarus, enterprises of the republic - while improving management of the production potential and organizing real estate purchase and sale.



Гринюк Нина Ивановна

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УПРАВЛЕНИИ СУБЪЕКТАМИ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

Лицензия ЛВ № 334 от 22.10.1998.

Подписано в печать 13.02. 2001. Формат 60×84^{1/16}

Бумага писчая №1. Печать трафаретная. Усл. п.л. 1,2. Уч.-изд.л. 1,0.

Тираж 100 экз. Заказ 99

Академия управления при Президенте Республики Беларусь