

А создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в приоритетные отрасли содействует не только развитию экономики страны, но и выходу Республики Беларусь на международные финансовые рынки. Активная позиция Республики Беларусь в сфере инвестиции в инновации позволяет задействовать в полной мере свой ресурсный, трудовой и финансовый потенциал, что, несомненно, приведёт к расширенному воспроизводству и популяризации страны на мировой арене. Особые экономические зоны, ко всему прочему, характеризуются высокой степенью открытости экономики внешнему миру, благоприятным инвестиционным климатом для иностранных и национальных инвесторов, льготными условиями хозяйствования, предоставляемыми страной реципиентом. Благодаря получаемым преференциям, они имеют высокую инвестиционную привлекательность для иностранных компаний и фирм, обеспечивая им возможность получения сверхприбыли.

Список использованных источников:

1. Киевич, А. В. Краудинвестинг как альтернативная модель финансирования инвестиционного проекта / А.В. Киевич, Д.А. Койпаш // Экономика и банки. – 2016. – № 1. – С. 58–65.
2. Киевич, А. В. Роль государства в стимулировании инноваций в Республике Беларусь / А.В. Киевич, И.А. Конончук, И.А. Пригодич // Экономические науки. – 2018. - № 168. – С. 52-58.
3. Цифры и факты [Электронный ресурс] / Парк высоких технологий. – Режим доступа : <http://www.park.by/topic-facts/>. – Дата доступа : 28.06.2019.
4. Резиденты [Электронный ресурс] / Китайско-Белорусский индустриальный парк «Великий камень». – Режим доступа : <https://industrialpark.by/investoram/rezidenty.html>. – Дата доступа : 29.06.2019.
5. Киевич, А. В. Реформирование налоговых систем стран Европейского союза в кризисный период / А.В. Киевич, И.А. Конончук, И.А. Пригодич // Економічний форум. – 2018. – № 4. – С. 35-41.

Липатова О. В., канд. экон. наук, доцент

УО «Белорусский государственный университет транспорта»,
г. Гомель, Республика Беларусь
lipatova2003@mail.ru

Шатров С. Л., канд. экон. наук, доцент

УО «Белорусский государственный университет транспорта»,
г. Гомель, Республика Беларусь
SLCatrov@yandex.ru

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Основным признаком «эффективного распоряжения недвижимостью» является его высокая доходность, обеспеченная результативностью хозяйственной деятельности. Оценка эффективности используемого недвижимого имущества наиболее актуальна для хозяйствующих субъектов, имеющих большое количество площадей различного назначения. При этом рациональное их использование позволяет не только снизить затраты на содержание, но и увеличить доходы в случае сдачи в аренду, а также повысить эффективность производственной-хозяйственной деятельности. Для решения этой задачи необходимо регулярно оценивать эффективность использования площадей, обеспечить постоянный контроль за их использованием, а также своевременно обосновывать направления распоряжения неэффективно используемыми в хозяйственной деятельности капитальными строениями.

Разработка методики оценки эффективности использования недвижимого имущества требует деления его на группы в зависимости от назначения и реального использования в хозяйственной деятельности субъекта. Так, для целей аналитического исследования целесообразным является деление всех производственных площадей на площади производственного, коммерческого и социального назначения.

Под производственными площадями понимается часть площадей хозяйствующих субъектов, на которых осуществляются все технологические процессы, связанные с изготовлением продукции (работ, услуг). Площадями, имеющими коммерческий характер использо-

вания, признаются здания, помещения и сооружения (или их части), целью использования которых является извлечение прибыли. Для социального характера использования площадей характерна их способность удовлетворять материальные и эстетические потребности человека, обеспечивая выполнение потребительской функции личности.

Целесообразно использование площадей оценивать с помощью системы показателей, которые в совокупности определяют критерии эффективности распоряжения недвижимым имуществом различного назначения.

Все показатели эффективности использования площадей различного назначения можно классифицировать по следующим группам:

1) структурные показатели: коэффициенты профильного использования площадей, непрофильного использования площадей и коэффициенты аренды:

– коэффициенты профильного использования площадей характеризует долю площадей различного назначения в их общем объеме;

– коэффициент непрофильного использования площадей характеризует долю площадей обслуживающего характера (административного использования и бытового использования) в их объеме;

– коэффициенты аренды характеризует долю площадей, сдаваемых в аренду в структуре площадей различного назначения;

2) показатели производственного использования площадей:

– коэффициент экстенсивного использования – характеризует уровень использования производственной площади во времени;

– коэффициент интенсивного использования – характеризует долю эффективно используемой производственной в общей ее величине;

– интегральный коэффициент – агрегирует результаты экстенсивного и интенсивного использования производственной площади;

– коэффициент загрузки производственной площади – отражает величину объема выполненных работ (продукции, услуг) приходящуюся на 1 м² производственной площади;

– производственная площадь, приходящаяся на 1 единицу оборудования;

3) показатели эффективности использования площадей характеризуют количественные и качественные параметры использования производственных площадей в производственном процессе:

– коэффициент использования площадей – отражает объем деятельности предприятия в стоимостных показателях (выручка) по направлениям деятельности и в целом на м² располагаемых площадей;

– объем затрат на 1 м² площади зданий – отражает уровень затрат по содержанию недвижимости различного назначения;

– прибыль от деятельности по направлениям на 1 м² используемой площади – характеризует величину прибыли, приходящейся на 1 м² недвижимости различного назначения;

– стоимость теплосодержания 1 м² площадей по подразделениям – характеризует удельные теплотраты по содержанию площадей различного характера их использования.

В таблице 1 представлена обобщающая информация по применению системы показателей, применяемой для площадей различного характера использования

Таблица 1 – Матрица обобщения показателей по характеру использования недвижимости

Показатель \ Характер использования недвижимости	Социальный	Коммерческий	Производственный
1. Коэффициент профильного использования площадей	+	+	+
2. Коэффициент непрофильного использования площадей	+		+
3. Коэффициенты аренды	+		
4. Показатели использования производственной площади			+
5. Коэффициент использования площадей	+	+	
6. Объем затрат на м ² площади зданий	+	+	+
7 Прибыль от деятельности по направлениям на м ² используемой площади	+	+	
8. Стоимость теплосодержания 1 м ² площадей по подразделениям	+	+	+

Предлагаемая система показателей позволяет не только оценить эффективность использования производственных площадей, но и выявить те площади, использование которых в хозяйственном обороте является экономически нецелесообразным. Для таких объектов недвижимости применяется методика оценки целесообразности и расчета экономического эффекта распоряжения, списания и вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимого имущества и земельных участков. В качестве экономического эффекта от реализации выбранного направления использования недвижимого имущества принята окупаемость понесенных затрат.

В предлагаемой методике предусмотрены следующие основные варианты хозяйственных операций с объектами недвижимого имущества:

- отчуждение в установленном порядке на аукционе, по конкурсу, без проведения аукциона либо конкурса (реализации объекта недвижимого имущества);
- безвозмездная передача объектов имущества субъектам государственной формы собственности;
- безвозмездная передача объектов имущества в частную собственность;
- использование объектов имущества в собственных целях после проведения реконструкции, капитального ремонта, перепрофилирования и иных мероприятий;
- внесение объектов имущества в уставный капитал (фонд) других организаций;
- ликвидация объектов недвижимого имущества;
- передача неиспользуемых земель в коммунальную собственность;
- уточнение целевого назначения земельных участков в связи с их фактическим использованием.

Рассмотрим методику расчета экономического эффекта по основным вариантам распоряжения имуществом.

1. Реализация недвижимого имущества.

Экономически эффективными считаются операции по реализации неиспользуемого имущества, если рассчитанный финансовый результат положительный (прибыль) или равен нулю, если результат отрицательный (убыток) – необходимо дополнительно рассчитать сумму оптимизации затрат за счет выбытия имущества.

Расчет срока окупаемости затрат, не покрытых средствами от реализации, остающимися в распоряжении предприятия, определяется как отношение отрицательного результата от реализации к среднегодовой сумме экономии затрат, рассчитанной за оставшийся срок полезного использования объекта;

2. Внесение объектов недвижимого имущества в уставный капитал других организаций.

Положительный эффект достигается за счет получения доходов (дивидендов), а также снижения затрат в части содержания объекта;

3. Безвозмездная передача в пользование.

В случаях отнесения подлежащего безвозмездной передаче объекта недвижимости к неиспользуемому, неэффективно используемому имуществу, такая передача является экономически обоснованным решением, если приводит к снижению затрат. Сумма экономии за счет выбытия объекта, повышающая экономическую эффективность операции по реализации объекта, включает:

– отсутствие затрат по проведению ремонтов объекта. Годовая сумма затрат по ремонту объекта, в случае необходимости его проведения в расчетном периоде, определяется по двум вариантам:

- а) на основании бухгалтерских данных за предыдущий календарный год или за предшествующие годы, скорректированных на индекс изменения цен;
 - б) на основании сметных (плановых) расчетов затрат на ремонт объекта недвижимости;
- отсутствие затрат по текущему содержанию объекта (кроме затрат на ремонт). В затраты по содержанию включаются: стоимость энергии, воды, пара, расходы по уборке помещений, расходы по охране здания, затраты по противопожарной безопасности и другие затраты;
- снижение налоговой нагрузки по налогу на недвижимость и земельному налогу;

4. Безвозмездная передача в собственность.

В случаях, если остаточная стоимость недвижимого имущества равна нулю и (или) отнесении подлежащего безвозмездной передаче объекта недвижимости к неиспользуемому, неэффективно используемому имуществу, передача является экономически обоснованным решением, когда сумма экономии затрат, рассчитанная за оставшийся срок полезного использования объекта превышает отрицательный финансовый результат от безвозмездной передачи;

5. Ликвидация объекта.

В случае ликвидации объектов недвижимого имущества основными затратами являются:

- затраты по уничтожению (сносу, демонтажу) имущества, включая при необходимости проведение технического обследования, разработку проектной документации;
- затраты по вывозу строительного мусора к месту его утилизации.

Поэтому результат от ликвидации объекта основных средств определяется как разность между стоимостью оприходованных материальных ценностей, полученных в результате ликвидации объекта и остаточной стоимостью объекта, увеличенной на затраты по сносу и вывозу строительного мусора.

Если результат от списания объекта недвижимого имущества положительный (прибыль) или равен нулю, то операции по списанию неиспользуемого имущества можно считать экономически эффективными, если результат отрицательный (убыток) – необходимо рассчитать сумму оптимизации затрат за счет выбытия объекта.

Приведенные направления распоряжения неэффективно используемыми или неиспользуемыми объектами недвижимого имущества не являются исчерпывающими и могут быть дополнены. Индивидуальный подход к выбору того или иного варианта распоряжения может стать верным направлением повышения эффективности использования объектов недвижимости, находящихся на их балансе. При этом в период становления государственно-частного партнёрства, по нашему мнению, для государственных предприятий наиболее приемлемым является второй вариант, так как он создает предпосылки как сохранения права управления имуществом, так и перспективы его развития за счет финансовых вложений бизнес-партнеров и результатов деятельности новой компании.

Список использованных источников

1 Анализ хозяйственной деятельности на железнодорожном транспорте: учеб. пособие / В. Г. Гизатуллина [и др.] ; под общ. ред. В. Г. Гизатуллиной, Д. А. Панкова ; М-во образования Респ. Беларусь, Белорус. Гос. ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2008. – 368 с.

2 Липатова, О.В. Оценка эффективности использования основных средств в системе обеспечения экономической безопасности железной дороги / О.В. Липатова, С.Л. Шатров, Е.А. Киреня // Проблемы безопасности на транспорте: материалы VIII Межд. науч.-практ. конф. / БелГУТ – Гомель, 2017. – С. 41-42.

3 Шатров, С.Л. Направления использования имущества, высвобожденного в результате аутсорсинга / С.Л. Шатров, А.В. Кравченко // Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость: материалы XI Межд. науч.-практ. конф. – Минск: БГЭУ, 2018. – С. 523-524.

4 Шатров, С.Л. Научное обоснование направлений распоряжения капитальными строениями, неэффективно используемыми в хозяйственной деятельности / С. Л. Шатров, В. С. Кишкун // Рынок транспортных услуг (проблемы повышения эффективности): межд. сб. научн. тр. – 2017. – Вып.10. – С. 326-333.

Ливенский В. М., к.г.н., доцент

УО «Полесский государственный университет», кафедра финансов,

г. Пинск, Республика Беларусь

livey@tut.by

ИННОВАЦИИ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Финансирование инноваций во всём мире является одним из наиболее эффективных механизмов повышения конкурентоспособности экономики. Вот поэтому-то важнейшим стратегическим направлением развития Республики Беларусь на современном этапе является стремление к инновационному развитию экономики. Решение этой задачи обеспечит переход экономики страны на более высокий технологический уровень и повысит её глобальную конкурентоспособность [1].

Для того, чтобы охарактеризовать состояние инновационной деятельности Республики Беларусь, необходимо рассмотреть основные инновационные индикаторы, которые представлены в таблице 1.