

Депозиты физических лиц - важнейший источник наращивания пассивов коммерческого банка, что прямым образом влияет на ресурсный потенциал банка. В большинстве развитых стран они формируют до 70% финансовых ресурсов системы. Это связано с тем, что средства населения являются главным источником кредитования экономики. Мировой экономический опыт убедительно доказывает, что почти все экономические субъекты, за исключением населения, реально способны осуществлять денежные накопления лишь эпизодически, а вот нуждаются в финансовых ресурсах почти постоянно [2].

Во всех экономически развитых странах данные средства служат мощным источником инвестиций, особенно долговременных. Кроме этого вклады и сбережения населения являются неинфляционным источником инвестиционных ресурсов.

В сложившихся условиях, необходимо обратить внимание на основной и постоянно действующий источник накоплений и сбережений внутри страны, которым являются денежные накопления граждан. Это вызвано в первую очередь тем, что в последнее время одной из основных проблем белорусской экономики является нехватка инвестиционных ресурсов, которая прямым образом влияет на снижение показателей объемов производства и реализации. Для экономики Республики Беларусь средства физических лиц являются значимым и перспективным источником формирования финансовых ресурсов банка, поскольку за счет их мобилизации создается широкий круг возможностей по финансированию субъектов хозяйствования, что в перспективе положительно повлияет на укрепление реального сектора экономики и, следовательно, позволит сформировать дополнительные условия для стабилизации национальной экономики.

#### Литература

1. Белоглазова И.В. «Операции коммерческих банков» - Минск. -2004.
2. Полещук О.А. Преимущества облигационного займа перед банковским кредитом. Белорусская специфика. - Фондовый рынок. - 2005. - №7.
3. Министерство статистики и анализа Республики Беларусь // Статистический ежегодник 2004. - Мн. - 2004.
4. Устремленность в будущее Беларусь 1995-2005 // Статистический сборник. - Мн. - 2006.

УДК 332.62/63

Дудко О.В.

Научный руководитель: асс. Голец О.В.

### ПРОБЛЕМА ОЦЕНКИ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ С УЧЕТОМ ПРИНЦИПА НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Практика показывает, что в рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником дохода местного бюджета. Поэтому вопрос повышения эффективности использования земли является актуальным.

Проблема оценки земли заключается в том, что в основном применяется затратный подход. Он позволяет наиболее точно определить стоимость, но при этом не всегда учитывает принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. При сравнительном же подходе анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является обязательным.

Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости наблюдается взаимодействие трех элементов - субъекта, объекта и рыночной среды - то специалистами-оценщиками выделены следующие группы принципов:

- 1) принципы, основанные на представлениях пользователя;
- 2) принципы, связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
- 3) принципы, связанные с рыночной средой.

Особое место занимает четвертый, обобщающий принцип - принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (ННЭИ). Он представляет собой синтез принципов всех трех групп, перечисленных выше. ННЭИ позволяет оценщику выявить из возможных вариантов использования объекта недвижимости наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Процедура анализа, как следует из определения, подразумевает рассмотрение наилучшего и наиболее эффективного использования в двух вариантах:

1. Как свободный;
2. Как застроенный.

Рассмотрение участка как незастроенного, предполагает, что он не имеет строений. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основные задачи данного анализа:

1. Если земля есть или будет свободной, как её следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т. е. стоимость определяется главным образом потенциальными возможностями. Например, существующее наиболее эффективное использование земли в ближнем пригороде как сельскохозяйственной, с ростом города может измениться на использование под коттеджную застройку.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т. д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка будет строительство отеля. Спекулятивное использование предполагает удержание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Кроме характера и времени проведения улучшений следует также определить конкретный вид улучшений. Если это строительство отеля, то надо выбрать его класс, размеры, сопутствующие сооружения и т. д.

Подход к рассмотрению земельного участка как застроенного предполагает сохранение имеющихся на нем построек. При этом анализируются варианты сохранения и изменение текущего использования. Исследуются варианты возможных действий:

- реконструкции с целью повышения класса здания и, соответственно, ставок арендной платы;
- расширения площадей за счет пристройки или дополнительных этажей;
- уменьшения неэффективных площадей за счет частичного сноса.

Ярким примером является недостроенная гостиница по улице Советской. Огромная территория в центре города не используется. 17 сентября 2003 данный долгострой был тордан с аукциона. Владельцем стало ООО «НМТ» из Минска, созданное с привлечением иранского капитала. Новый владелец планирует возведение бизнес-центра и гостиничного комплекса на базе недостроенного здания.

Необходимость применения ННЭИ объясняется желанием получить максимальную

выгоду. В условиях развитых рынков недвижимости такое желание реализуется в глубоком анализе рынка, для проведения которого, как правило, привлекается сторонняя, специализирующаяся на этом, компания. У нас же решение о наиболее эффективном использовании того или иного объекта зачастую принимается на основании поверхностного анализа, проводимого собственными силами. Такой анализ в большинстве случаев дает один и тот же результат - строительство жилья.

Но постепенно ситуация меняется, и решение относительного наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка становится неоднозначным. Причины следующие:

- уменьшение количества пригодных для использования под сугубо жилую функцию площадей;
- повышение привлекательности коммерческой недвижимости сравнительно с жилой. Сейчас наиболее интересным является развитие проектов офисных, торговых, гостиничных комплексов, чем жилых помещений (реализованные жилые объекты снимаются с баланса застройщика, и поэтому не могут выступать в качестве залога при кредитовании и лишь подтверждают репутацию компании, но не обосновывают ее финансовую стабильность).

Проводить анализ ННЭИ необходимо на самой ранней стадии. Такой анализ может увеличить стоимость объекта в 2-3 раза.

В целом, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости представляет собой процесс последовательной проверки всех вариантов на соответствие следующим критериям:

- 1) юридическая допустимость;
- 2) физическая осуществимость;
- 3) финансовая эффективность;
- 4) максимальная доходность.

При этом последовательность имеет значение: в первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость каждого из вариантов, затем оценивается финансовая осуществимость и лишь в конечном итоге - максимальная доходность. Это позволяет не тратить время и деньги на анализ и сравнение вариантов, которые юридически запрещены или физически невозможны.

Основные факторы, определяющие оптимальное использование земли:

1) местоположение — фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);

2) рыночный спрос — фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке;

3) финансовая обоснованность — способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;

4) физическая пригодность участка — перспектива создания улучшений — размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;

5) технологическая обоснованность и физическая осуществимость — анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта;

6) законодательная (юридическая) допустимость — соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате

анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;

7) максимальная доходность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

Особую категорию представляют собой городские земли. На их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, близость к границе и другие факторы. К тому же существуют особенности законодательства для этой категории земель.

На ценность того или иного участка одни и те же факторы могут оказывать противоположное влияние:

- интенсивное движение транспорта нежелательно для жилого района, но увеличивает стоимость участка для целей торговли;

- размещение относительно учебных заведений и торговых центров, эстетические достоинства и удобства, учитывающиеся при оценке земель под жилищное строительство, практически не влияют на ценность территорий, ориентированных на промышленное развитие; для них важны транспортная инфраструктура и экономическое зонирование.

В функционировавшей ранее плановой экономике с приоритетами промышленного развития командно-административное распределение «бесплатной» земли привело к серьезным диспропорциям в развитии города и расточительному, не нужному и даже вредному для города использованию ценнейшей городской земли (в том числе предприятиями и организациями). Однажды распределенная земля практически не перераспределяется, что приводит к дальнейшему усугублению негативных тенденций.

Городские власти определяют величину земельного налога, арендную ставку за землю и нормативную цену при выкупе земельного участка, поэтому вопрос повышения эффективности городских земель является актуальным. При правильной политике местных властей городские земли могут стать неисчерпаемым источником дохода города.

#### Литература

- Гриненко С. В., Экономика недвижимости. – Таганрог: ТРТУ, 2004.  
Асаул А. Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Санкт-Петербург, 2001.  
Виноградов Д.В., Экономика и управление на предприятии: учебное пособие. - Владимир, 2007.  
Коваленко И., "Commercial Property", № 5, 1-31 мая 2006г. Мониторинг СМИ, [www.liga.net](http://www.liga.net).

УДК 330.341.1:62.001.7

*Дулевич М.А.*

*Научный руководитель: ст. препод. Черноокая Е.В.*

### СТАНОВЛЕНИЕ ИННОВАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Развитие экономики инновационного типа на сегодняшний день является ключевым условием повышения качества и уровня жизни населения, конкурентоспособности страны и стабильного экономического роста. Роль государства в данном процессе заключается в создании необходимых условий для развития инновационной деятельности субъектов хозяйствования. Важным условием является привлечение большего числа мелких и средних частных предприятий в инновационный процесс.

Можно выделить два основных комплекса методов, используемых государством для этих целей, которые представлены на рисунке 1.