

I Международная научно-практическая конференция

*1st International Scientific Practical Conference*

**Национальная и региональная экономика,  
государственное и местное управление:  
проблемы, исследования, перспективы**

*National and regional economy,  
public administration and local management:  
problems, researches, perspectives*

**Сборник научных статей**

**Выпуск №1**

Minsk 2013

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

совместно с  
ООО «Лаборатория интеллекта»

**Национальная и региональная экономика,  
государственное и местное управление:  
проблемы, исследования, перспективы**

**National and regional economy,  
public administration and local management:  
problems, researches, perspectives**

---

*I Международная научно-практическая конференция*

*1st International Scientific Practical Conference*

**Сборник статей I-ой международной научно-практической  
конференции**

*Раздел 1. Мониторинг развития национальной экономики.  
Диагностика, анализ и прогнозирование макроэкономической ситуации.*

*Раздел 2. Государственное управление экономикой  
в постиндустриальном обществе.*

*Раздел 3. Города, регионы и конкурентоспособность.  
Разработка стратегий развития регионов.*

Минск  
«Энциклопедикс»  
2013

УДК 001.3(045)

ББК 72я43

Н35

*Редакционная коллегия:*

Е.Б. Дорина, д-р экон. наук; Н.И. Богдан, д-р экон. наук;  
В.С. Фатеев, д-р экон. наук; В.П. Герасенко, д-р экон. наук;  
В.А. Акулич, канд. экон. наук; В.В. Валетко, канд. экон. наук;  
Т.В. Буховец, канд. экон. наук; И.Н. Русак, маг. экон. наук

**Н35** Национальная и региональная экономика, государственное и местное управление: проблемы, исследования, перспективы. Сборник научных статей I-ой международной научно-практической конференции. Выпуск I / ООО «Лаборатория интеллекта». – Минск: "Энциклопедикс" 2013. – 311 с.

ISBN 978-985-6958-95-6

Сборник содержит научные статьи, отражающие результаты исследований ученых в следующих направлениях: национальная экономика (Public Economics, H1, H5, H6 в соответствии с классификатором JEL), макроэкономика и монетарная экономика (Macroeconomics and Monetary Economics, E1, E4, E5, E6), макроэкономический анализ экономического развития (Macroeconomic Analyses of Economic Development, O11), городская и региональная экономика (Urban and Regional Economics, R1), государственное и местное управление (State and Local Government, H7), анализ регионального управления (Regional Government Analysis, R5). Все материалы представлены в авторской редакции.

УДК 001.3 (045)

ББК 72я43

ISBN 978-985-6958-95-6

© «Лаборатория интеллекта», 2013

© Оформление, УП «Энциклопедикс», 2013

# СОДЕРЖАНИЕ

## *Раздел 1. Мониторинг развития национальной экономики. Диагностика, анализ и прогнозирование макроэкономической ситуации*

<b>Hajduga Piotr.</b> Globalization as the process of current social-economic relations creation	7
<b>Hadaś-Dyduch Monika.</b> Non-classical method for predicting inflation	12
<b>Сушкевич Д.В.</b> Прогнозирование динамики относительных цен в Республике Беларусь	18
<b>Ключников А.С., Ключников А.А., Сидоренко К.С.</b> Современный аспект перспектив инвестирования в экономику Республики Беларусь	25
<b>Павлова А.Л.</b> Анализ инвестиционного климата Республики Беларусь на основе мировых рейтинговых агентств и направления на его улучшение	30
<b>Гамеза В.К.</b> Анализ инвестиционно-инновационных процессов в сельском хозяйстве Республики Беларусь	34
<b>Голикова Н.В.</b> Анализ интегративных процессов в инновационно-инвестиционной деятельности в России	40
<b>Устименко А.А., Приходько К.Ю., Столярова Ю.А.</b> Усовершенствование налоговой системы Украины: опыт Франции и Кипра	43
<b>Лахно Ю.В.</b> О развитии бирж в странах Таможенного союза	48
<b>Сковорода М.А., Карпович О.В.</b> Перспективы развития лизинга в Республике Беларусь	52
<b>Новикова Ю.А.</b> Аудит на современном этапе в Республике Беларусь: состояние и развитие	55
<b>Никитина Э. И.</b> Факторы эффективности экспорта промышленных предприятий	61
<b>Сидак В.С., Егорова-Гудкова Т.И., Карабанов А.В.</b> Возможности применения ценологического подхода при проектировании системы экономической безопасности государства	65
<b>Hadaś-Dyduch Monika.</b> The impact of changes in the labor market for structured products	74
<b>Гернега Ю. О.</b> Банківський кредит як ресурс інноваційного розвитку	83
<b>Воронцова Г.В., Бибикова Н.В.</b> Проблемы развития банковского сектора экономики в России	88
<b>Щеглова А. В.</b> Открытие обезличенных металлических счетов как инструмент привлечения долгосрочных ресурсов банками	93
<b>Большакова А.В.</b> Анализ эффективности введения централизованной системы расчетов с личным составом в Вооруженных Силах Республики Беларусь	98
<b>Шеховцова Ю.А., Круглов С.В.</b> О факторах, препятствующих нормальному функционированию паевых инвестиционных фондов в Российской Федерации	103

## *Раздел 2. Государственное управление экономикой в постиндустриальном обществе*

<b>Mempel-Śnieżyk Anna</b> The role of local authorities in local development in Europe	111
<b>Мордовцев А.С.</b> Методология и практика социально-экономического прогнозирования	116
<b>Tomasz Michalski.</b> Pomorskie doświadczenia we wdrażaniu systemu mierzenia jakości usług publicznych Wprowadzenie	121
<b>Маркова Н.И., Кондовина К.М.</b> Общественный мониторинг качества государственных услуг: проблемы и перспективы	126

<b>Востриков К.В.</b> Оценка жителями Кемеровской области качеств руководителей государственной и муниципальной власти при управлении региональными социально-экономическими процессами	130
<b>Устименко А.В.</b> Государственное управление процессами застройки инвестиционно-привлекательных территорий	135
<b>Синяк Н.Г., Свирид О.Д</b> Жилищный сектор Республики Беларусь и его развитие	140
<b>Россоха Е.В., Барановская А.А.</b> Инвестиционно-стоимостной анализ в управлении государственной недвижимостью	144
<b>Богдан Н.И.</b> Государственная инновационная политика Беларуси: оценка в контексте европейских индикаторов инноваций	150
<b>Agumbayeva A., Murzaspayeva S.</b> Innovation management as a new form of internal environment of small and medium business in Kazakhstan	160
<b>Момотова О.Н., Тихоненко Т.П.</b> Исследование тенденций структурных изменений	163
<b>Легкая О.О., Мельничук С.Л.</b> Роль бизнес-планирования при организации нового предприятия	168
<b>Naidon O.S.</b> Methods and approaches of pricing in business activity	170
<b>Назарова А.А., Колосов Г.В.</b> Эффективная интернет-реклама в социальных сетях	173
<b>Назарова А.А., Колосов Г.В.</b> Технологии имиджмейкинга в продвижении бренда	176
<b>Колодник Т.Д.</b> Информационно-коммуникационные технологии как фактор инновационного развития маркетинга туристических компаний	178
<b>Безнесюк Я.М.</b> Роль ассортиментной стратегии в системе развития мясоперерабатывающих предприятий	182
<b>Бондарчук С.</b> Исследование подходов к структуре «Комплекс маркетинга»	187

***Раздел 3. Города, регионы и конкурентоспособность. Разработка стратегий развития регионов***

<b>Derlukiewicz Niki</b> Smart specialisation as a new concept of developing innovative regions	193
<b>Буднікевич І.М.</b> Формування стратегії розвитку міста на основі використання маркетингових інструментів	198
<b>Воронцова Г.В., Синица Л.М.</b> Основные направления маркетингового анализа территории	204
<b>Розанова Л.И., Морошкина М.В., Тишков С.В.</b> Тенденции социально-экономического развития регионов: ВРП, инвестиции, демография	209
<b>Демина А.И., Романюк Т.В.</b> Экономико-статистический анализ использования валового регионального продукта Алтайского края	215
<b>Иванов М.Б.</b> Методические подходы к оценке конкурентных возможностей районов Беларуси (на примере районов Брестской области)	221
<b>Климук В.В., Климук Е.В.</b> Сравнительный анализ параметров экономического развития Калининградской и Брестской областей	228
<b>Орлов Л.В.</b> Динамика развития Мозырского региона в условиях мирового финансово-экономического кризиса	234
<b>Кошечкина Е.А.</b> Региональная политика Республики Беларусь	238
<b>В.П. Герасенко, П.В. Герасенко.</b> Система региональных стратегий устойчивого развития Беларуси	242
<b>Котеленко Д.Г., Скороходова В.П.</b> Административно-территориальное деление Ростовской области: пространственно-экономический анализ	245
<b>Балынин И.В.</b> Долговая политика в субъектах Российской Федерации Приволжского федерального округа: ключевые показатели и оценка влияния на уровень риска несбалансированности региональных бюджетов	248

<b>Зысь Т.А.</b> Пути повышения социальной направленности бюджета г. Минска	253
<b>Новикова И.В.</b> Построение ресурсного профиля региона как основа создания инновационных макроластеров на уровне федеральных округов	257
<b>Мухорьянова О.А., Недвижай С.В.</b> Инновационный подход к формированию туристско-рекреационных кластеров на территории Ставропольского края	262
<b>Акулич В.А., Шумская И.А.</b> Экономическое обоснование проекта строительства четырех полосных автомобильных дорог между опорными городами Республики Беларусь	267
<b>Русак И.Н.</b> Транспортная доступность районов Беларуси: составление рейтинга и оценка влияния на важнейшие социально-экономические показатели	279
<b>Самай I.O.</b> Сучасний стан та перспективи розвитку ринку молока та молочної продукції	285
<b>Бокий Е.В.</b> Рейтинговая оценка региональных рынков хлеба Украины	291
<b>Голобродська Н.П., Дяченко Л.Е.</b> Особливості розвитку виноробних підприємств в умовах трансформаційної економіки України	297
<b>Сибилева Е.В., Тархаев В.Б., Сивцева Н.В., Егорова Л.Т.</b> Использование кластерного подхода в анализе динамики развития обрабатывающих производств в Республике Саха (Якутия)	302

#### **Приложение к сборнику. Статистика конференции.**

Таблица 1. Представительство по университетам и научно-исследовательским институтам	308
Таблица 2. Представительство по странам	310

**Инвестиционно-стоимостной анализ в управлении государственной недвижимостью**

In this research the main problems of state property management system are identified. For solving those managers should to implement the elements of investment-value approach. In this article the method of highest and best use estimation is introduced for increasing incomes and value of real property objects.

**Актуальность.** В настоящее время управление государственным имуществом осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь и организациями, входящими в его структуру. Анализ реализуемых мероприятий показывает, что в первую очередь они направлены на активизацию процесса реализации и вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов, включая их продажу. За 2012 год фактические поступления в республиканский бюджет доходов от использования и реализации имущества составили 4865,4 млрд. рублей (запланировано – 2712,9 млрд. руб.). Перевыполнение плана составило 179,3%. Общая сумма доходов пришлась на следующие направления [1]: дивиденды на доли (акции) – 2892,8 млрд. руб. (117,5% плана); часть прибыли унитарных предприятий, государственных объединений – 1212,5 млрд. руб.; доходы от сдачи в аренду имущества – свыше 90 млрд. руб. (102% плана); доходы от реализации имущества (отчуждение имущества в процессе хозяйственной деятельности), имущественных прав на объекты интеллектуальной деятельности – 98,5 млрд. руб. (232,7% плана); доходы от приватизации (предприятий, акций) – 68,4 млрд. руб.

Несмотря на положительную динамику по цифрам, в отрасли сохраняются следующие системные проблемы:

- избыточность госимущества с точки зрения исполнения государственных функций;
- двойственность и противоречивость положения государства как регулятора и акционера крупных компаний с государственным участием;
- отсутствие однозначно определенных целей управления госимуществом и полноты учета объектов госимущества;
- недостаточная эффективность управления госимуществом, приводящая к неудовлетворительным результатам финансово-хозяйственной деятельности организаций или потере контроля над объектами управления.

Указанные проблемы позволяют сформулировать стратегические ориентиры развития системы управления госимуществом:

- однозначное определение и формирование исчерпывающего состава госимущества, необходимого для выполнения государственных функций государственными органами;
- создание эффективной системы управления госимуществом, обеспечивающей в соответствии с функциями государственных органов формирование механизмов оценки востребованности и необходимости объектов управления, а также регламентов их включения и исключения из контура управления. Поскольку управление госимуществом – проблема комплексная и разноплановая и учитывая, что значительный удельный вес в госимуществе составляет недвижимость, рассмотрим на ее примере направления развития системы управления государственным имуществом.

**Цель исследования.** В процессе создания и реализации недвижимости наиболее важно изучение рынка, поскольку знание рынка и его потребностей дает основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности. В противном же случае предприниматель разрабатывает свои проекты интуитивно и в итоге неоправданно рискует.

При принятии любого решения, например при строительстве, продаже объекта или сдаче его в аренду, необходимо ориентироваться исключительно на рынок, учитывать его конъюнктуру, а также спрос потребителей.

Во время разработки проекта и выбора места строительства на стадии проектирования, определения арендных ставок и решения вопросов финансирования нужно правильно оценивать конкурентоспособность проекта. В связи с этим целью исследования является разработка подхода к обоснованию наиболее эффективного варианта использования недвижимости коммерческого назначения.

**Результаты исследования.** С точки зрения инвестиционных приоритетов инвесторов в коммерческую недвижимость можно классифицировать следующим образом:

- финансовые инвесторы, рассматривающие объект инвестиций с позиции роста стоимости недвижимости;
- прямые инвесторы, целью которых является приобретение непосредственно объекта;
- стратегические инвесторы, рассматривающие объект инвестиций в качестве актива, позволяющего получать дополнительные возможности для развития основного бизнеса [2, с. 5].

Финансовые и стратегические инвесторы различаются стратегиями инвестирования, в основе которых лежат разные цели и интересы (таблица 1).

Таблица 1– Сравнительная характеристика стратегий инвестирования

Стратегия	Стоимостно-ориентированная	Доходно-ориентированная
Инвесторы	Финансовые	Стратегические
Вид дохода	От продажи объекта	От эксплуатации объекта
Основной критерий, используемый при выборе стратегии	Ликвидность	Доходность
Основной показатель инвестиционного проекта	Максимальная стоимость объекта недвижимости	Максимальный доход от эксплуатации

**Методика анализа рынка недвижимости.** Ключевым этапом инвестиционного решения на рынке недвижимости является анализ. Методика анализа рынка недвижимости позволяет определить отличительные особенности алгоритмов исследования данного рынка с разноцелевыми моделями поведения. То есть несмотря на использование одинаковых основных критериев при выборе стратегии, они ориентируются на различные индикаторы [3, с. 11].

Существует четыре основных разновидности объектов, обращающихся на рынке недвижимости: земельные участки, жилые помещения, нежилые помещения и промышленная недвижимость. Отдельно можно также рассматривать рынок объектов незавершенных строительством. К нежилым помещениям, приносящим доход, можно отнести офисные и торговые объекты недвижимости [4].

В качестве примера приведем процесс анализа рынка торговой недвижимости (в основе этого подхода к анализу лежит «гравитационная модель Рейли» [5, с. 56]), включающий:

1. Определить продукт (анализ производства).
2. Определить пользователя собственности и торговые площади (рыночное разграничение).
3. Факторы прогноза спроса.
4. Инвентаризация и прогноз конкурентного спроса.
5. Анализ взаимодействия спроса и предложения.
6. Прогноз захвата рынка.

**Методика оценки предполагаемого использования земельного участка.** Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа: земельного участка как свободного и для земельного участка с уже имеющимися на нем улучшениями.

При рассмотрении условий наиболее эффективного использования, применяется метод логических рассуждений, для того, чтобы наметить и предварительно обозначить варианты использования, чтобы на заключительном этапе анализа наиболее эффективного использования выбрать тот, который обеспечит наибольшую стоимость объекта оценки.

Для определения варианта финансово обоснованного использования, обеспечивающего наивысшую стоимость или доходность недвижимости, рассчитывается максимальная стоимость земельного участка методом остатка. При этом арендные ставки и величины эксплуатационных расходов приняты на основании среднерыночных данных.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшение, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного

дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Расчетная часть.** Для демонстрации использования методики возьмем застроенный земельный участок с площадью застройки 28900 м<sup>2</sup>. Доходность объекта может быть определена для типичного собственника как получение определенного потока дохода от сдачи помещений, расположенных на рассматриваемом земельном участке, в аренду. Анализ сложившейся ситуации на рынке аренды нежилой недвижимости выявил средние арендные ставки по аналогичным объектам. Результаты расчета представлены в таблице 2.

После проведения расчётов, приходим к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка как свободного является его использование для строительства гостиничного комплекса. И переходим к расчёту варианта использования земельного участка с улучшениями, обеспечивающего наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Таблица 2 – Расчет экономической эффективности различных вариантов использования объекта

Показатели	Предлагаемое использование		
	Размещение производственного здания площадью 28900 кв. м	Размещение офисного здания площадью 28900 кв. м	Размещение гостиничного комплекса площадью 28900 кв. м
Чистый операционный доход (ЧОД) от единого объекта, тыс. руб. / год	196122,6	188132,4	250436,2
Ставка капитализации для единого объекта, %	17,72	12,5	12,3
Стоимость земельного участка с улучшениями, млн. руб.	1106,7	1505,0	2036,0
Дополнительные затраты на приведение текущего использования к наилучшему (модернизацию), тыс. руб.	Не требуется	55673,9	85791,4
Стоимость земельного участка с улучшениями с учетом затрат на модернизацию, млн. руб.	1106,7	1449,3	1950,2

Следовательно, наиболее эффективным использованием земельного участка с улучшениями, обеспечивающего максимальную стоимость единого объекта, является его существующее использование, в качестве гостиничного комплекса площадью – 28900 м<sup>2</sup>.

Анализ рынка показал, что в свете того, что рынок гостиничной недвижимости в

Минске развивается в свете подготовки к чемпионату мира по хоккею в 2014 году, данные объекты являются наиболее востребованными.

**Выводы.** Таким образом, для повышения эффективности управления государственной недвижимостью особую важность имеют предварительные оценки эффективности застройки, включающие анализ рынка недвижимости с позиции потенциального инвестора, расчет стоимости земельного участка в соответствии с принципом остаточной продуктивности.

#### Список использованных источников

1. Годовой отчет о работе Фонда государственного имущества и областных (Минского городского) территориальных фондов за 2012 год // Государственный комитет по имуществу [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/upload//new%20structure/o%20komite/fond/otchetfond2012.pdf>. – Дата доступа: 24.04.13.
2. Кензина, Е. Ю. Методика проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для стоимостноориентированных инвесторов / Е. Ю. Кензина. – Известия ИГЭА, 2007. №5.
3. Хайбрахманов, Р. Запад-Восток: наука управления / Р.Хайбрахманов. – Управление и эксплуатация Real Estate, 2006. – 247 с.
4. Черняк, В.З. Управление недвижимостью / В.З. Черняк. – М: Экзамен, 2006. – 318 с.
5. Канаян, К. Торговая недвижимость: Вызовы времени и перспективы / К. Канаян, Р. Канаян, А. Канаян. – М.: Юнион-Стандарт Консалтинг, 2008. – 400 с.

Научное издание

**Национальная и региональная экономика, государственное и местное  
управление: проблемы, исследования, перспективы**

**Сборник статей I-ой международной научно-практической конференции**

*Ответственные за выпуск:  
В.А. Акулич, И.Н. Русак, В.В. Казбанов*

*Технический редактор, верстка: И.Н. Русак*

Подписано в печать 24.12.2013 г.  
Формат 60x84 1/16. Бумага офсетная. Печать цифровая.  
Усл. изд. л. 15. Усл. печ. л. 15. Тираж 50 экз. Заказ № .

Отпечатано

УП “Энциклопедикс”  
Лицензия ЛИ 02330/0630750 от 21.12.2010 г.  
220030, Минск, ул. К. Маркса 15, 203А  
Тел./факс 328 45 39  
E-mail: [encyclopedia@tut.by](mailto:encyclopedia@tut.by)