

мость, основанную на сделках сопоставимых свойств, например, когда существует очень мало сделок на рынке

2. Точность оценки должна быть принята во внимание при определении размера компенсации таким образом, что экспроприатор несет риск за неточность.

Затронутые стороны не должны страдать от потери из-за неточностей в оценке. Неточность может быть принята во внимание, например, за счет увеличения начисленной суммы компенсации на определенный процент. Например, в Швеции, сумма компенсации, которая была оценена, увеличивается на 25%, чтобы исключить влияние неточностей.

3. При оценке должны быть учтены убытки предпринимателя (связанные с потерей прибыли).

ЛИТЕРАТУРА

1 Указ Президента Республики Беларусь №667 от 27 декабря 2007 г. «Об изъятии и предоставлении земельных участков»

2 Указ Президента Республики Беларусь № 671 от 14 ноября 2006 г. «О некоторых особенностях порядка изъятия и предоставления земельных участков»

3 Указ Президента Республики Беларусь 2 февраля 2009 г. N 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2009 N 231)

4 Compulsory Purchase and Compensation Recommendations for Good Practice. FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate; Copyright © International Federation of Surveyors, November 2010 – 37с.

УДК 332.3(476)

Студ. М.М. Кулешов

Науч. рук. доц. Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

КОНЦЕПЦИЯ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Управление объектом недвижимости должно осуществляться с позиции принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. При этом наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ – highest and best use) определяется как разумное и возможное

использование, которое в наибольшей степени обеспечивает достижение целей собственника. Определение НЭИ принимает во внимание цели собственника, существующие нормативно-правовые и технические ограничения на то или иное функциональное использование объекта недвижимости, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта недвижимости. [1]

Выбор наиболее эффективного варианта использования земельного участка позволяет принять принципиальное решение о форме обращения объекта недвижимости. Осуществление управления любым объектом недвижимости может идти разными путями.

Как утверждают западные специалисты в области управления недвижимостью – до определения наиболее эффективного использования не стоит разрабатывать детализированную концепцию объекта, иначе это будут напрасно потраченные деньги.

Сама же концепция наиболее эффективного использования представляет собой процесс последовательной проверки всех вариантов застройки земельного участка на соответствие следующих критериев:

- Физическая осуществимость;
- Юридическая допустимость;
- Финансовая оправданность;
- Максимальная продуктивность;

Последовательность проведения анализа наиболее эффективного использования:

- На первом этапе формируется перечень всех возможных вариантов использования объекта недвижимости.
- На втором этапе проводится проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования физической осуществимости.
- На следующем этапе над оставшимися вариантами проводится проверка юридической допустимости.
- На последнем этапе анализа «Определение максимально продуктивного варианта» для каждого из оставшихся вариантов готовится краткосрочный ли долгосрочный бюджет управления объектом, по результатам анализа которого выбирается вариант, приносящий наиболее больший доход.

Так как, реализация любого девелоперского проекта сопряжена с серьезными финансовыми затратами. Именно поэтому важно перед началом строительства любого объекта провести все необходимые аналитические исследования.

Таким образом, применив данную концепцию НЭИ, потенциальный инвестор может избежать множества ошибок, допускаемых в процессе реализации проекта, а также в некоторых случаях позволят сократить затраты.

В результате такого анализа определяются основные параметры объекта, отвечающие наиболее эффективному использованию земельного участка, а также разрабатывается предварительная концепция объекта и застройки участка:

- Основная идея объекта, функциональное наполнение объекта.
- Площадь объекта (исходя из необходимости обеспечения парковочными местами, пожарными проездами, площади общих, технических зон, и прочих проектных данных).
- Позиционирование объекта. Например, для склада и офиса – класс (А, В), для торговой – направленность (по масштабу – микро-районный, районный, окружной, суперокружной; по специализации – специализированный, аутлет, дискаунт-центр, фестиваль-центр, опен-молл, торгово-общественный центр).
- Предлагаемый состав арендаторов: якорные и мини-якорные арендаторы, арендаторы галереи, состав услуг, развлечений и питания, а также их оптимальное количество и размещение согласно планировке.
- Построение финансовой модели, анализ экономической эффективности инвестиционного проекта.

ЛИТЕРАТУРА

- 1 А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. Экономика недвижимости/Учебник для вузов: АНО «ИПЭВ» Москва, 2009. – 304 с.
- 2 Григорьев В.В., Григорьева Г.В. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости в процессе оценки ее рыночной стоимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.isa.ru/proceedings/images/documents/2014-64-2/t-14-2_70-76.pdf (дата обращения: 10.04.2016).

УДК 368/369(476)

Студ. К.С. Прусс

Науч. рук. асс. О.В. Батура

(кафедра организации производства экономики недвижимости)

СОСТОЯНИЕ СТРАХОВОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Страхование как экономическая категория представляет систему экономических отношений, включающих совокупности форм и методов создания целевых фондов денежных средств и их использования