

ким коэффициентом теплопроводности обеспечивается специализированными окнами, подогревом воздуха земляным теплообменником, рекуперацией отработанного воздуха более 75 %, отсутствием «мостов холода», затененности [3, 4];

- активизация опыта стран Европы, Канады и Австралии в части государственного содействия за счет широкого круга экономических стимулов: снижение налоговых выплат, льготные процентные ставки по кредитам, снижение платы за жилищно-коммунальные услуги при выполнении требований энергетической эффективности; просветительская работа с населением о необходимости энергосбережения; содействие повышению конкурентоспособности гибких негосударственных компаний путем устранения существующего в Беларуси перекрестного субсидирования при внедрении дифференцированных тарифов; либерализация законодательства в сфере регулирования деятельности энергосервисных компаний.

### Источники

1. Формирование интегральной системы управления энергосбережением в жилищном фонде крупного города [Электронный ресурс] // Бесплатная электронная библиотека. — Режим доступа: <http://konf.x-pdf.ru/18stroitelstvo/152098-1-formirovanie-integralnoy-sistemi-upravleniya-energoberezeniem-zhilischnom-fonde-krupnogo-goroda.php/>. — Дата доступа: 25.11.2020.

2. Офисные здания могут производить энергию [Электронный ресурс] // Группа компаний Вира. — Режим доступа: <https://www.vira.ru/exp/news/detail.php?ID=17247/>. — Дата доступа: 25.11.2020.

3. Опыт строительства пассивных домов в Германии [Электронный ресурс] // ECOTECO. — Режим доступа: <https://ecoteco.ru/library/magazine/1/technologies/opyt-stroitelstva-passivnyh-domov-v-germanii/>. — Дата доступа: 25.11.2020.

4. Первый в мире экогород: Masdar City [Электронный ресурс] // Некоммерческое партнерство инженеров. — Режим доступа: [https://www.abok.ru/for\\_spec/articles.php?nid=4754/](https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=4754/). — Дата доступа: 25.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

**Н. В. Сацута**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — Л. С. Климченя, канд. экон. наук, доцент*

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

В Республике Беларусь государственная собственность остается ведущей формой собственности и имеет наибольший удельный вес, значительную часть из которой составляет недвижимое имущество.

В последнее время актуальной считается проблема повышения эффективности системы управления экономикой, в том числе и сферы управления недвижимым имуществом.

Целью управления недвижимостью является извлечение из объекта недвижимости максимального стабильного дохода и обеспечение роста рыночной стоимости управляемого государственного имущества.

В связи с реформированием, оптимизацией предприятий, модернизацией производств, а также цифровизацией экономики ежегодно из хозяйственной деятельности продолжает высвобождаться значительное количество неиспользуемых объектов недвижимости. Наличие неиспользуемого имущества на балансе предприятия является экономически невыгодным, поскольку расходы на их содержание не покрываются доходами [1]. При этом, с другой стороны, для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса крайне необходима недвижимость.

В сложившейся социально-экономической ситуации назрела необходимость пересмотра принципов и приоритетов в области управления и распоряжения государственным имуществом.

Способ достижения цели должен определяться специализированной управляющей организацией (как вариант — государственной) и утверждаться уполномоченным государственным органом.

Ответственность за осуществление утвержденного способа достижения цели государства должна возлагаться на управляющую организацию и не только стимулировать его надлежащую деятельность, но и сводить к минимуму риски государства при недостижении запланированного качественного результата управления.

Реализация предлагаемого варианта позволит государству: обеспечить увеличение доходов бюджета на основе эффективного управления государственной собственностью; оптимизировать структуру собственности для устойчивого экономического роста; использовать государственные активы в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики; повысить конкурентоспособность коммерческих организаций, улучшить финансово-экономические показатели их деятельности путем содействия внутренним преобразованиям в них и прекращения выполнения несвойственных им функций.

Таким образом, создавая детальные правовые и организационные механизмы реализации управленческих решений по методам и способам управления государственной собственностью, необходимо ориентироваться на перспективные стратегические экономические интересы Республики Беларусь, которым должны служить результаты процесса превращения государства в эффективного собственника.

### **Источник**

1. *Андык, А. С.* Актуальные проблемы учета неиспользуемого имущества / А. С. Андык ; науч. рук. Л. Г. Сидорова // Беларусь в современном

мире : материалы XII Междунар. науч. конф. студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, Гомель, 16–17 мая 2019 г. / Гомел. гос. техн. ун-т им. П. О. Сухого, Гомел. обл. орг. о-ва «Знание» ; под общ. ред. В. В. Кириенко. — Гомель : ГГТУ им. П. О. Сухого, 2019. — С. 80–81.

<http://edoc.bseu.by>

**К. В. Сидорчук, А. А. Швед**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — Н. Е. Свирейко, канд. экон. наук, доцент*

## **ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

При оценке стоимости объектов недвижимости учитываются различные факторы. При этом одни из них повышают стоимость, другие же понижают ее; одни являются общими для всех объектов недвижимости, а другие влияют лишь на стоимость некоторых объектов недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, можно разделить на три уровня: региональный, локальный, уровень непосредственного окружения [1].

Региональный уровень — уровень, на котором учитываются общие факторы: социальные, экономические, физические и административные.

Социальные факторы: стремление человека к приобретению объектов недвижимости, вариант их использования, отношение к соседним объектам и их владельцам; изменение численности населения, уровня образования, культуры, уровня преступности, уровень жизни в целом.

Экономические факторы: состояние мировой экономики, экономическая ситуация в стране, регионе и на местном уровне; финансовое состояние предприятий, налоги и прочее.

Физические факторы: климатические условия, сырьевые ресурсы, почва, рельеф, экология; сейсмические показатели.

Административные факторы: политическая стабильность, безопасность; политика в области финансов и налогов, предоставление льгот; услуги служб (дороги, благоустройство, общественный транспорт, школы и проч.).

Локальный уровень — уровень влияния таких факторов (месторасположение, условия продаж) в основном происходит в пределах города или района, где располагается оцениваемый объект недвижимости. На данном уровне оценивают сам объект и аналогичные ему, анализируют предыдущие сделки по аналогичным объектам.

При учете месторасположения оценивается расположение оцениваемого объекта недвижимости относительно расположения автодорог, жилых территорий, коммунальных учреждений, лесных мас-