

УДК 351.711

Е.В. Россоха, А.В. Легович, В.А. Коношенко (БГТУ, г. Минск)

## **ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ОСНОВЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТОИМОСТНОГО АНАЛИЗА**

Основными критериями эффективности системы управления государственной недвижимостью в Республике Беларусь традиционно являются: доход от реализации недвижимости инвесторам; налоговые поступления в процессе эксплуатации. Для повышения эффективности в этой сфере необходимо снизить количество объектов управления в государственной собственности и изменить подходы к самой системе управления. Следует подчеркнуть приоритетность первого направления, то есть, реализовав недвижимость инвестору, бюджет получит доход 2 раза: в виде средств от продажи и налогов.

Для реализации задачи привлечения инвестиций в государственную недвижимость необходимо использовать инвестиционно-стоимостной анализ (ИСА), который предполагает расчет рыночной и инвестиционной стоимостей объекта и обоснование способов повышения доходности объекта в будущем. В мировой практике он включает следующие этапы: анализ текущей доходности объекта (*analyze property productivity*); определение потенциального рынка потребителей услуг объекта (*delineate the market*); прогнозирование спроса на услуги от объекта (*forecast demand*); исследование и прогнозирование предложения (*survey and forecast competitive supply*); прогнозирование захвата рынка (*forecast subject capture*).

Ключевым вопросом в применении ИСА является обоснование и обеспечение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования недвижимости (НЭИ), который определяется как «правдоподобно разумное с учетом правовых ограничений использование свободных территорий или застроенных земель, учитывающее возможности кредитования и финансирования и обеспечивающее получение наибольшей из возможных стоимостей объекта».

Реализация ИСА в условиях Республики Беларусь включает следующие этапы:

1. планирование НЭИ объекта недвижимости;
2. разработка инвестиционных планов потенциального использования объектов недвижимости в соответствии с принципом НЭИ и их размещение на сайте Госкомитета по имуществу: [http://gki.gov.by/inf\\_for\\_investors/](http://gki.gov.by/inf_for_investors/) – Информация для инвесторов;
3. организации пилотных работ по реализации данного подхода.