

Расчетное значение сравнивается с нормативным:  $Z > 0,3$  — предприятие маловероятно станет банкротом («зеленая зона»);  $Z < 0,2$  — предприятие вероятно станет банкротом («красная зона»);  $0,2 < Z < 0,3$  — зона неопределенности («серая зона»).

Так как любая организация может быть подвержена риску банкротства, разумной мерой предосторожности будет оценка риска наступления банкротства. Для этого необходимо проводить расчет финансовых коэффициентов, определяемых законодательством Республики Беларусь, а также могут использоваться несколько моделей оценки риска банкротства организации, в том числе модель Р. Лиса и модель Р. Таффлера, для обеспечения полноценного и всестороннего изучения данного вопроса.

### Источники

1. Об экономической несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 13 июля 2012 г., № 415-З // Консультант-Плюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2012.

2. *Ефименко, Е.В.* Анализ риска банкротства и кредитоспособности организации [Электронный ресурс] / Е.В. Ефименко // Электронная библиотека БГЭУ. — Режим доступа: [http://www.bseu.by:8080/bitstream/edoc/5988/2/Efimenko\\_E\\_V\\_Ust\\_rost\\_nac\\_ekonomiki\\_2010\\_S\\_229\\_231ocr.pdf](http://www.bseu.by:8080/bitstream/edoc/5988/2/Efimenko_E_V_Ust_rost_nac_ekonomiki_2010_S_229_231ocr.pdf).

**А.В. Лазакович, А.В. Полещук**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — А.И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент*

## ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Для осуществления любого вида экономической деятельности каждой корпорации необходим такой важный стратегический ресурс, как недвижимость. В общем виде стратегическая цель управления корпоративной недвижимостью состоит в удовлетворении потребностей корпорации в объектах недвижимости по объему, структуре и качеству с минимальными издержками на эксплуатацию.

Одной из важных задач управления корпоративной недвижимостью является ее разделение на операционную и инвестиционную. В основе такого деления лежат цели использования недвижимости корпорацией. Так, операционная недвижимость подразумевает объекты недвижимости, которые предназначены для использования в деятельности корпорации, в том числе в производстве работ, оказании услуг или для управленческих

нужд. К инвестиционной недвижимости относят объекты, которые используются корпорацией для получения дохода от сдачи его в аренду, продажи, но не для использования в производстве либо для административных целей [1].

Различия в целях использования данных видов недвижимости обуславливают и различия в управлении ими. Так как операционная недвижимость выступает центром издержек корпорации, то основными целями ее управления являются обеспечение выполнения основной деятельности; поддержание недвижимости в работоспособном состоянии, а также минимизация эксплуатационных затрат. Инвестиционная недвижимость выступает центром прибыли, поэтому основной целью ее управления является максимизация дохода и стоимости имущества, а также поддержание необходимого технического состояния.

Управление недвижимостью корпорации включает в себя решение таких вопросов, как учет недвижимости и оформление прав на нее; обеспечение оптимального распределения всей недвижимости корпорации на операционную и инвестиционную; контроль за эффективностью использования имеющейся на балансе корпорации недвижимости. Управление корпоративной недвижимостью может осуществляться одним из следующих вариантов: самостоятельно — подразумевает управление недвижимостью собственником либо внутренним подразделением самой корпорации; профессиональной управляющей компанией — управление недвижимостью корпорации осуществляется на основе договора доверительного управления между корпорацией и управляющей компанией [2]. Самостоятельное управление имеет ряд недостатков: нехватка квалификации в области управления недвижимостью, отсутствие единых стандартов и методик управления недвижимостью. А главным недостатком привлечения управляющей компании являются дополнительные расходы.

Таким образом, управление корпоративной недвижимостью зависит от распределения ее на операционную и инвестиционную. В зависимости от возможностей корпорации управление может осуществляться самостоятельно либо с помощью профессиональной управляющей компании.

### Источники

1. Особенности управления корпоративной недвижимостью [Электронный ресурс] // Studme.org. — Режим доступа: [https://studme.org/44603/ekonomika/osobennosti\\_upravleniya\\_korporativnoy\\_nedvizhimostyu](https://studme.org/44603/ekonomika/osobennosti_upravleniya_korporativnoy_nedvizhimostyu).

2. Максимов, С.Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью [Электронный ресурс] / С.Н. Максимов // КиберЛенинка. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-strategicheskogo-vybora-v-upravlenii-korporativnoy-nedvizhimostyu>.