

А. Е. Возякина, В. Ю. Савиных, М. В. Лаптева
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — О. Ю. Остальцева, канд. экон. наук, доцент

ЗАКОНОМЕРНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ГОРОДА МИНСКА

Построение эффективной системы управления отдельным объектом недвижимости является предпосылкой эффективного управления всем недвижимым имуществом, находящимся в коммунальной собственности.

Концепция управления коммунальной недвижимостью представляет собой схему управления конкретным объектом (или комплексом) недвижимости на основе системного подхода к созданию, функционированию, развитию, оценке и управлению коммунальной собственностью [1]. Цель концепции управления коммунальной собственностью состоит в достижении стратегических целей управления.

Концепция управления коммунальной собственностью ориентирована на реализацию действующих и включение новых механизмов эффективного использования коммунального недвижимого имущества и повышение деловой активности коммерческих и некоммерческих организаций, успешную реализацию институциональных преобразований на территории г. Минска.

Анализ реализации концептуальных положений управления коммунальной недвижимостью г. Минска в 2019 г. позволил определить следующие закономерности развития:

- обеспечение эффективности использования объектов государственной собственности и вовлечение в хозяйственный оборот объектов частной формы собственности (из 181 объекта, включенного в перечень неиспользуемых и неэффективно используемых объектов недвижимого имущества всех форм собственности, вовлечен в хозяйственный оборот и снесен 51 объект, в том числе 18 — продано, 7 — завершена реконструкция, 9 — переданы в пределах государственной собственности, 15 — снесено, 1 — сдан в аренду, 1 — консервирован);

- обеспечение вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимости, подлежащих продаже, организовано и проведено 35 аукционов по продаже 17 объектов недвижимости, находящихся в собственности города Минска, из которых было продано 13 на сумму 2263,99 тыс. руб.;

- работа по предложению предпринимателям объектов недвижимости в безвозмездное пользование под условия создания рабочих мест (предлагалось 183 помещения), приняты решения о предоставлении недвижимого имущества в безвозмездное пользование под оформленные договором обязательства по созданию 81 рабочего места [2].

По результатам принятых мер площадь неиспользуемого имущества снизилась на 1,2 тыс. м², а площадь законсервированных зданий, сооружений, изолированных помещений сократилась в 2,4 раза. По данным ведомственной отчетности коэффициент эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в собственности г. Минска, на 01.01.2020 г. составляет 98,4 %, что является достаточно высоким показателем и свидетельствует об эффективном использовании коммунальных площадей.

Источники

1. Концепция управления недвижимым имуществом [Электронный ресурс] // Учебные материалы для студентов. — Режим доступа: https://studme.org/64297/ekonomika/kontseptsiya_upravleniya_nedvizhimym_imuschestvom. — Дата доступа: 24.11.2020.

2. Заседание коллегии комитета «Минскгоримущество» по вопросу «Об итогах работы комитета государственного имущества Мингорисполкома и КУП «МГЦН» за 2019 год и задачах на 2020 год [Электронный ресурс] // Минский городской исполнительный комитет. — Режим доступа: <https://minsk.gov.by/ru/org/8644/attach/a56636b/20200317.shtml>. — Дата доступа: 24.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

А. Э. Войтова
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Н. Ю. Трифонов, канд. физ.-мат. наук, доцент

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ХОЗЯЙСТВУЮЩЕГО СУБЪЕКТА

Рыночный (сравнительный) подход для определения стоимости организации, как и любой другой подход к оценке бизнеса, имеет свои преимущества и недостатки, как воображаемые, так и реальные.

Преимущества. Рыночный подход легко понять. Фирмы, которые производят одни и те же продукты, которые имеют примерно одинаковые географические условия, фирмы (например, степень риска) или финансовые характеристики, или все эти характеристики вместе, имеют также и одинаковые ценовые характеристики.

Рыночный подход использует реальные данные. Оценка основана на фактическом курсе обмена акций или операций с ценными бумагами. Они не руководствуются определенным набором предположений или суждений.

Применение рыночного подхода относительно просто. Доходный подход требует создания математической модели. Согласно рыночным подходам стоимость сметы основана на использовании относительно простых финансовых коэффициентов, рассчитанных в прило-