

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/kontsepsiya_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-

жении обработки данных для группы аналогичных компаний. Самая сложная математическая операция здесь — умножение.

Рыночный подход включает оценку всех активов компании. Доходный подход также имеет это преимущество. Однако при использовании доходного подхода все активы и обязательства фирмы должны быть идентифицированы и оценены отдельно — основные средства; краткосрочные активы, аналогичная процедура требуется для обязательств. При рыночном подходе этого не требуется.

Рыночный подход не зависит от эксплицитных прогнозов. Слабым местом доходного подхода является сумма предпосылок, используемых при прогнозировании денежных потоков, а рыночный подход этого не требует.

Недостатки. Основным недостатком является сложность поиска компании-аналога. Отдельные компании являются настолько диверсифицированными или оказывают нестандартные услуги, или производят уникальную продукцию, что на рынке просто нет аналогичных им.

Большинство важных условий носит скрытый характер. Среди наиболее важных предпосылок для применения ценового мультипликатора компании-аналога можно назвать прогнозируемый рост ее продаж или рост доходов.

В отличие от доходного подхода, где краткосрочные темпы роста считаются предпосылками и остаются неизменными в долгосрочном периоде, при применении сравнительного подхода нет явных предпосылок для будущего роста аналогов компании, на основании которых формируется стоимость оценки компании. Другие условия, такие как риски и размер прибыли, явно не принимаются во внимание.

Источники

1. *Трифонов, Н. Ю.* Теория оценки стоимости / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Выш. шк., 2017. — 208 с.

2. *Трифонов, Н. Ю.* Эволюция понятия «стоимость» в современной оценочной деятельности [Электронный ресурс] / Н. И. Трифонов // Репозиторий БНТУ. — Режим доступа: https://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/36707/ENvolyuciya_ponyatiya_stoimosti_v_sovremennyh_usloviyah.pdf?sequence=1&isAllowed=y. — Дата доступа: 26.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

Н. С. Воложинская
БГЭУ (Минск)

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

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящее время в Соединенных Штатах Америки риэлторская деятельность относится к числу наиболее доходных видов предпринимательской деятельности.