

тем выше конверсия;

– машина учитывает невероятное множество факторов, на основе которых принимает решение;

– технологии машинного обучения

– это гибкий инструмент, который подойдет для решения проблем конкретного бизнеса, при этом модель создается индивидуально для каждого случая;

– использование машинного обучения сокращает расходы на персонал, на привлечение клиентов [2].

ЛИТЕРАТУРА

1 Машинное обучение в двух словах: кратко о главном для топовых игроков рынка [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.criteo.com/ru/insights/машинное-обучение-в-двух-словах-корот/> – Дата доступа: 01.03.2019 г.

2 Машинное обучение в маркетинге – чем оно поможет вашему бизнесу? [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://digitalcontact.com/ru/blog/mashinnoeobuchenie-v-marketinge-chem-ono-pomozhet-vashemubiznesu/> – Дата доступа: 02.03.2019 г.

УДК 656.4:332.63

Студ. К.М. Аноп

Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ГО «БЕЛОРУССКАЯ ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА» В ЦЕЛЯХ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Имущество ГО «Белорусская железная дорога» находится в республиканской собственности и принадлежит ей на праве хозяйственного ведения. Оно представляет собой основные фонды, оборотные средства и иные ценности.

Актуальность данной работы состоит в том, что на сегодняшний момент не имеется корректной методики оценки эффективности использования недвижимого имущества применимой к ГО «Белорусская железная дорога». Имеющиеся методические рекомендации к оценке имеют ряд проблем, которые затрудняют корректное определение эффективности использования недвижимого имущества.

Для разработки методики необходимо классифицировать недвижимое имущество. Первым вариантом классификации является Единый классификатор недвижимого имущества, который подразделяет имущество на следующие объекты:

– Здания специализированные автомобильного транспорта.

- Здания специализированные коммунального хозяйства.
- Здания специализированные для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель.
- Здания специализированные складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ.
- Здания специализированные железнодорожного транспорта.
- Здания специализированные для ремонта и технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные и газонаполнительные станции).
- Здания специализированные энергетики.
- Здания специализированные культурно-просветительного и зрелищного назначения.
- Здания специализированные физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения.
- Здания административно-хозяйственные.
- Здания нежилые.
- Здания многоквартирных жилых домов.
- Здания многофункциональные.
- Здания специализированные иного назначения.
- Здания неустановленного назначения.

Для расчета показателей эффективности основных средств данная классификация не совсем является корректной, так как не отражает фактическое назначение, по которому используется основное средство.

Для разработки классификации необходимо проанализировать наименования объектов по бухгалтерскому учету. При анализе выявлены следующие группы объектов:

- Здания и сооружения проездно-подъездного обеспечения.
- Здания и сооружения гидрообеспечения.
- Здания и сооружения складского назначения.
- Здания и сооружения культурно-просветительского назначения.
- Элементы благоустройства территории.
- Здания и сооружения обслуживающего персонала.
- Здания и сооружения ремонтного обеспечения.
- Здания и сооружения отопительного назначения.
- Здания и сооружения электроснабжения.
- Здания и сооружения деревообрабатывающего назначения.

При разработке данной классификации было выявлено, что часть недвижимого имущества является функциональной и полезной только в рамках конкретных имущественных комплексов. Следовательно, оценить эффективность таких элементов отдельно от произ-

водственных участков не представляется возможным. Для этого необходимо провести комплекс дополнительных изысканий и из перечня недвижимого имущества сформировать имущественные комплексы по территориальному признаку. Для оценки эффективности недвижимых улучшений, входящей в имущественный комплекс, необходимо определить функциональное использование данного комплекса, которое будет определять методику оценки эффективности. Примерами имущественных комплексов могут являться железнодорожные вокзальные комплексы, административные комплексы, ремонтно-обслуживающие комплексы, рекреационно-жилые комплексы.

Данная разбивка недвижимого имущества по функциональным комплексам позволит применить площадь в качестве базы для расчета показателей эффективности использования недвижимого имущества.

Главной проблемой для оценки эффективности использования недвижимого имущества является тот факт, что перечень объектов очень велик и так как нет доступа ко всем объектам, оценить все комплексы на территории Республики Беларусь не представляется возможным. Чтобы охватить все комплексы на территории страны, следует оценивать каждый по территориальному признаку. Под территориальным признаком рассматривается район, город, улица. По данным адресным характеристикам может располагаться несколько комплексов, несущих разные функциональные назначения, поэтому потребуется оценка эффективности нескольких комплексов.

Пример объектов и комплексов по адресу: Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная 9, 7А/1, 4, 8А, 6, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 5, 1/Б, 10, 7, 1, 5А, 12, 8, 8/1 – представлен в таблице 1.

**Таблица 1 – Комплексы объектов недвижимого имущества
г. Молодечно, ул. Вокзальная**

№	Наименование объекта	Адрес объекта
<i>Административный комплекс</i>		
1	Ограждение	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 7А/1
2	Водонапорная башня	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 7А/1
3	Административное здание	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 7
4	Пристройка административного здания	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 7
5	Здание насосной станции	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 9
1	Служебно-техническое здание шч-2	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 4
2	Здание мастерских шч-2	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 8А
3	Контрольно-измерительный пункт	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 4

1	2	3
4	Здание мастерских шч-2	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6
5	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/1
6	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/2
7	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/3
8	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/4
9	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/5
10	Ж/б блок гараж	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6/6
11	Здание эксплуатационная база 827КМ	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, д. 8
12	Кладовая дистанции (827КМ)	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, д. 8
13	Проходная дистанции	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, д. 8
14	Станция автозаправочная	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 8/1
15	Гаражи с пристройкой	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 10
<i>Железнодорожный вокзальный комплекс</i>		
1	Здание пригородной кассы	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 5
2	Здание багажного отделения	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 1Б
3	Здание наружного платного туалета	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 6
4	Здание железнодорожного вокзала	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 1
5	Защитное сооружение	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, д. 5А
6	Забор металлический	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 1
7	Объект благоустройства территории	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 1
8	Здание бытовых помещений	Молодечненский р-н, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 12

Таким образом, целесообразно разделять объекты недвижимого имущества на комплексы по территориальному признаку в каждом городе и районе, чтобы определить эффективность их использования в зависимости от функционального назначения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Реестр имущества ГО «Белорусская железная дорога» [Электронный документ].

2. Официальный сайт – Белорусская железная дорога [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rw.by>. – Дата доступа – 19.03.2019.

3. Приложение «Единая классификация недвижимого имущества», утвержденное Постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь № 33 от 05.07.2004 «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества».

УДК 330.123.6

Маг. М.В. Прокопчик

Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

**ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
И НАПРАВЛЕНИЯ ИХ РЕШЕНИЯ**

На данный момент сфера оценки бизнеса в Республике Беларусь далека от совершенства. Это объясняется тем, что спрос на оценку в стране достаточно ограниченный в связи с низкой активностью на рынке купли-продажи бизнеса. Однако специалисты данной отрасли прогнозируют ее скорый рост, с чем связана необходимость совершенствования оценки бизнеса и фиксирования определенной ее качественной модели.

Существуют следующие проблемы оценки бизнеса в стране:

– Низкий уровень спроса на услуги оценки бизнеса, а также финансирования этой сферы в связи с негативными тенденциями развития белорусской экономики;

– Незначительное количество опытных практикующих оценщиков;

– Ограниченность бюджетов оценки бизнеса, что не позволяет оценщикам использовать прогрессирующее лицензионное программное обеспечение в своей деятельности, а также разрабатывать программное обеспечение, которое бы повысило качество и скорость выполнения оценки бизнеса;

– Отсутствие единых критериев качества результатов оценки бизнеса.

Снижение объема заказов по оценке объясняется двумя факторами:

– на фоне кризисных явлений предприятия, работающие на внутренний рынок и рынки основных торговых партнеров Беларуси, показывают ухудшение финансовых показателей, рыночная стоимость таких