

3. Определение преимуществ и недостатков ТС, проблемы эффективного функционирования и создания товариществ собственников жилья.

4. Поиск механизмов преодоления проблем функционирования ТС, проведение их оценки и подготовка практических рекомендаций по совершенствованию системы управления объектами недвижимости жилищной сферы, обеспечивающих ее эффективное функционирование в условиях рыночной экономики.

Результатами в практической деятельности смогут воспользоваться не только товарищества собственников жилья, но и органы местного самоуправления, решая задачи привлечения собственников жилья к управлению жилищным фондом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами/ Foreign experience of effective management of multi-apartment houses// Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. № 1 (7), 2014.

2. Project monitoring and evaluation. Guidelines. Project monitoring and evaluation. European Commission, 2004.

3. Мехедко, В.В. Правовое регулирование сделок с недвижимостью в Республике Беларусь: курс лекций / В.В. Мехедко. – Мн.: Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь, 2008.

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь.

5. Payne, G. and M. Majale, The urban housing manual. London: Earthscan. 2004.

6. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества прав на него и сделок с ним. В 3т. Т. 3 Земельное администрирование / С.А. Шавров. – Минск: Рифтур, 2008.

УДК 33.001.5

Маг. Н.С. Гожко

Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Основой любой социально-экономической системы является собственность. Переход общества на рыночные основы вызывает ее трансформацию: собственность из государственной преобразуется в многоаспектный комплекс, состоящий из государственной, частной и других видов собственности.

Объекты недвижимого имущества занимают особое место в любой системе общественных, экономических и социальных отношений и при любом общественном устройстве, т. к. прямо или косвенно с ними связаны и хозяйственная деятельность любого предприятия, и интересы людей во всех сферах жизнедеятельности.

Недвижимость представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления, роль которой в национальной экономике определяется тем, что она является функциональной основой национального богатства и важнейшим элементом культурно-исторического наследия; выполняет социальную функцию, обеспечивая повышение уровня жизни всех членов общества; выступает в качестве одного из значимых источников экономического роста.

В странах мира осуществляются транзакции с объектами недвижимости (продажа и ипотека), оказывающие огромное воздействие на экономическое развитие каждой такой страны и определяющие размер притока капитала в экономическую систему. Работа этой системы, реализация имущественных прав и их юридическая защита, помимо общих экономических и социальных условий, зависят и от рыночной стоимости земли и иной недвижимости.

Актуальность данной темы исследования обусловлена тем, в Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Как следствие – оценка недвижимости с каждым годом стала достаточно востребованной, поскольку невозможно эффективно управлять недвижимостью, осуществлять различные операции на рынке без знания реальной рыночной стоимости объекта. Оценка стоимости выступает универсальным показателем эффективности любых решений.

Одна из проблем, с которой сталкиваются все оценщики, занимающиеся оценкой недвижимого имущества, – это недостаток информации. Того объема рыночной информации, структурированных баз данных, которые можно группировать, анализировать и обрабатывать – не всегда достаточно для точного проведения оценки недвижимости.

Сюда можно отнести и такую проблему, как отсутствие полного пакета документов на объект, который надо оценить. Может быть не зарегистрирован земельный участок, на котором находится объект, само здание не зарегистрировано, отсутствует техпаспорт на здание (комплекс зданий). В этом случае оценщикам приходится брать на себя еще и функции консультантов, что приводит к затратам времени,

трудозатратам, а следовательно и увеличивает стоимость услуг оценщика.

Чтобы получить качественную оценку, специалистам приходится находить и использовать объекты-аналоги в других районных центрах. На это уходит достаточное количество времени, так как необходимо: искать информацию, собирать, анализировать ее, всё это в свою очередь ведет к увеличению трудозатрат и, конечно же, к увеличению стоимости услуг по оценке, а заказчик не всегда готов платить и ждать дополнительно.

Поэтому одной из важнейших проблем на этапах планирования оценки является распределение обязанностей. Так как при наличии большого потока заказов, оценщики могут не справляться с поставленными задачами, и выполнять работу качественно и в срок, необходимо иметь нескольких помощников оценщиков, которые будут компетентны в управленческих вопросах оценки, а так же обладать соответствующими знаниями в области оценки недвижимости.

Процесс оценки какого-либо объекта недвижимости нельзя подогнать под какой-либо шаблон: каждый отдельный случай требует сугубо индивидуального подхода.

Разнообразие критериев, которыми может руководствоваться специалист в ходе процесса оценки стоимости недвижимости, действительно огромно. Количество этих критериев зависит лишь от задачи, которая была поставлена клиентом перед оценочной компанией.

В случае, если заказчик планирует оценить стоимость недостроенного здания, которое будет использоваться в качестве офисного центра, оценочная компания должна в первую очередь учитывать территориальную доступность данного объекта, наличие необходимых коммуникаций, подъездов и другой необходимой инфраструктуры. Если же заказчик собирается снести здание и построить на его месте жилой комплекс, будет производиться оценка земельного участка, при необходимости – стоимость сноса. Этот пример показывает: к оценке стоимости недвижимости не подходят как к шаблонной деятельности, так как это достаточно важный компонент, позволяющий управленцу эффективно распоряжаться имуществом.

Для увеличения эффективности оценки недвижимости и снижению затрат по времени, необходимо: четко планировать каждый этап процесса оценки, выделять конкретные задачи, которые необходимо достигнуть, назначать ответственных лиц для каждого этапа, отвечающих за его выполнение, устанавливать сроки выполнения, как отдельно каждого этапа, так и оценки объекта в целом.

Стоит так же отметить ещё одну проблему при проведении оценки. Кроме основных документов, которые регулируют деятельность оценщиков, есть еще масса методичек, инструкций, писем, разъяснений. Оценщику приходится отслеживать все изменения, которые вносятся в различные нормативные акты, имеющие отношение к оценке в Республике Беларусь. А поскольку эти изменения появляются чуть ли не каждый квартал, то отслеживать их появление крайне сложно. Одно дело, когда оценщик работает в госструктуре и у него есть доступ к обновлениям правовой базы, возможность консультирования с вышестоящей организацией, другое дело – частный оценщик, у которого зачастую нет ни времени, ни возможности, ни желания.

ЛИТЕРАТУРА

1. Устюшенко, Н. А. Рынок недвижимости: этапы развития и настоящее / Н. А. Устюшенко // Экономика, финансы, управление. – 2012. – № 2 (146). – С. 29–41;
2. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» со всеми изменениями и дополнениями.

УДК 658.512.012

Маг. Ю.О. Гавриленко

Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

РАЗВИТИЕ ПРОЕКТНОГО УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Необходимость в самостоятельной дисциплине «Управление проектами» (Project Management) была осознана в развитых странах Запада с рыночной экономикой в 50-х гг. XX в. Это было вызвано массовым ростом масштабов проектов и тем, что понятие успешности проекта стало измеряться, в первую очередь, соответствием его окончательной стоимости объему выделенных ассигнований, величиной экономии и размерами прибыли. Последнее, в свою очередь, зависело от комплексности (системности) решения множества задач, составляющих в совокупности предмет управления.

В числе первых методов управления проектами в конце 50-х гг. были разработаны методы сетевого планирования и управления (методы СРМ и PERT). В середине 60-х гг. эти методы стали активно изучаться и, в меньшей степени, внедряться в практику капитального строительства СССР (рисунок 1).