

УДК 557.114:616-006

Студ. К.В. Болотник

Науч. рук. зав. кафедрой Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

СИСТЕМА ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ МЕНЕДЖЕРОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Стратегия развития современных социально-экономических систем вызывает необходимость разработки комплекса вопросов по оценке и повышению компетентности персонала предприятий различных форм собственности. В статье предлагается проект системы оценки персонала для менеджеров по недвижимости. Охарактеризована деятельность менеджера по недвижимости в контексте используемых им подпроцессов управления. Определены задачи, решаемые менеджером по недвижимости на пересечении функций управления и подпроцессов. Также приведены личностные качества и элементы менеджмента в деятельности менеджера по недвижимости. Разработаны нормативы параметров менеджера по недвижимости для последующей комплексной процедуры оценки менеджеров экспертами.

Организации существуют для достижения стоящих перед ними целей. Степень реализации этих целей показывает, насколько эффективно действует организация, т.е. насколько эффективно используются ее ресурсы. Люди являются самым важным ресурсом организации. Они обеспечивают увязку в единое целое финансовых, производственных и других ресурсов так, чтобы организация функционировала. Для повышения эффективности работы предприятия, преодоления проблем низкой производительности труда и недостатка квалифицированных специалистов необходимо задействовать все аспекты управления персоналом. Важную роль при этом играет такой инструмент, как система оценки деятельности, которая представляет собой совокупность определенным образом структурированных и взаимосвязанных компонентов, организованная для определенной цели и выступающая в качестве подсистемы систем более высокого порядка. Разработанная система оценки персонала на предприятии является одним из необходимых условий повышения производительности труда, и, как следствие, ведет к увеличению прибыли на предприятии в целом, что обуславливает актуальность темы.

Для разработки проекта по системе оценки работы менеджера недвижимости необходимы эксперты (начальник отдела коммерческой недвижимости, главный бухгалтер, начальник кадровой службы). Можно создать систему оценки по десятибалльной системе (0-10). В таком случае система оценки будет иметь вид следующей таблицы.

**Таблица – Критерии оценки эффективности работы менеджеров
недвижимости**

Наименование параметра	Оценка
<i>Личностные качества</i>	
Ответственность	5,5-7,0
Целеустремленность	7,5-8,5
Коммуникабельность	5,5-7,0
Многозадачность	8,0-8,5
Стрессоустойчивость	4,5-5,0
Аналитический склад ума	6,6-8,1
<i>Умение решать задачи</i>	
Учет цели и миссии организации	6,5-7,3
Организация тактики и процедур продажи недвижимости	-
Учет инновационных идей	-
Анализ качества оценочной деятельности	-
Планирование развития операционной деятельности	6,8-7,8
Контроль тактики и процедур реализации недвижимости	6,5-7,9
Нормирование потребности в финансах	7,0-8,1
Прогнозирование потребности в финансах	7,0-8,0
Организация развития операционной деятельности	6,5-7,8
Планирование инновационных идей	7,0-8,0
Анализ цели и миссии организации	6,0-7,8
<i>Умение использовать элементы менеджмента</i>	
Экспертная власть	4,0-6,0
Законная власть	4,0-5,5
Власть, основанная на вознаграждении 4	4,0-5,5
Семинар	6,0-7,5
Совещание	5,0-6,5
Деловая беседа	8,0-9,2

Менеджер по недвижимости – это специалист, который занимается эксплуатацией зданий и сооружений с целью эффективного использования недвижимости в интересах собственника. Управление недвижимостью включает в себя целый комплекс мер, начиная с формирования стратегии продажи недвижимости, эксплуатации объекта с разработкой бюджета до контроля за техникой безопасности и охраной труда персонала. В ходе работы менеджер по недвижимости тесно контактирует с собственниками объекта, арендаторами, подрядчиками, коммунальными службами, контролирующими органами.

В задачи менеджера входит также организация работы технических служб для поддержания в рабочем состоянии зданий, их свое-

временного ремонта и сервисного обслуживания. Многие ошибочно предполагают, что менеджеры по недвижимости – это те же риелторы. Но это абсолютно не так. Менеджер по недвижимости – это универсальный специалист: он и экономист, и юрист, и архитектор, и эколог, и оценщик, и строитель в одном лице. Комплекс профессиональных обязанностей менеджера по недвижимости может отличаться в зависимости от категории объекта.

Далее определим состав подпроцессов в деятельности менеджера по недвижимости, а также кратко охарактеризуем функциональные обязанности менеджера.

Деятельность менеджера по недвижимости в организации, продающей недвижимость, подразумевает применение определенных подпроцессов, в том числе управление целью и миссией организации, управление сотрудниками отдела коммерческой недвижимости, управление развитием операционной деятельности, управление потребностью в недвижимости, управление инновационными идеями, управление качеством оценочной деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка эффективности работы менеджеров недвижимости [Электронный ресурс]/ Ракурс <http://msktraining.ru/effuprprs/ocenkaiaatt/blogid/10000002/> – Загл. с экрана (дата обращения 17.04.2019).

УДК 557.114:616-006

Студ. А.В. Сенюк

Науч. рук. ассист. А.И. Рябоконт

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Управление той или иной системой всегда начинается с подробного изучения входящих в ее состав элементов. С точки зрения рынка недвижимости процесс изучения системы трансформируется в процесс оценки объекта недвижимости. Именно сравнение текущей стоимости объекта и его стоимости при наилучшем и наиболее эффективном варианте использования является основной задачей собственника для дальнейшего принятия нужного управленческого решения.

Как управление недвижимостью невозможно без качественной её оценки, так же и проведение оценки недвижимости невозможно (или