

## ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СИСТЕМЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

*О. В. ЛИПАТОВА, С. Л. ШАТРОВ*

*Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель*

*Е. А. КИРЕНЯ*

*Белорусская железная дорога, г. Минск*

Эффективное использование недвижимого имущества, находящегося в распоряжении предприятий, является одним из важнейших критериев качества управления в современных условиях хозяйствования. В связи с общим спадом производства появились избыточные площади, содержание которых ухудшает и без того неустойчивое экономическое положение предприятий. Затраты на содержание избыточных площадей увеличивают себестоимость продукции, снижая ее конкурентоспособность и конкурентоспособность предприятия в целом.

Оценка эффективности используемого недвижимого имущества наиболее актуальной становится для хозяйствующих субъектов, имеющих большое количество площадей различного назначения. При этом рациональное их использование позволяет не только снизить затраты на содержание, но и увеличить доходы в случае сдачи в аренду, а также повысить эффективность производственно-хозяйственной деятельности.

Разработка методики оценки эффективности использования недвижимого имущества требует деления его на группы в зависимости от назначения и реального использования в хозяйственной деятельности субъекта. Для целей аналитического исследования целесообразным является деление всех производственных площадей на площади производственного, коммерческого и социального назначения.

Под производственными площадями понимается часть площадей хозяйствующих субъектов, на которых осуществляются все технологические процессы, связанные с изготовлением продукции (работ, услуг). Площадями, имеющими коммерческий характер использования, признаются здания, помещения и сооружения (или их части), целью использования которых является извлечение прибыли. Для социального характера использования площадей характерна их способность удовлетворять материальные и эстетические потребности человека, обеспечивая выполнение потребительской функции личности.

В предлагаемой методике использование площадей оценивается с помощью системы показателей, которые в совокупности определяют критерии оценки эффективности использования площадей различного назначения.

Все показатели эффективности использования площадей различного назначения можно классифицировать по следующим группам:

1) структурные показатели:

– коэффициент профильного использования площадей – характеризует долю площадей различного назначения в их общем объеме;

– коэффициент непрофильного использования площадей – характеризует долю площадей обслуживающего характера (административного использования и бытового использования) в их объеме;

– коэффициент аренды – характеризует долю площадей, сдаваемых в аренду в структуре площадей различного назначения;

2) показатели производственного использования площадей:

– коэффициент экстенсивного использования – характеризует уровень использования производственной площади во времени;

– коэффициент интенсивного использования – характеризует долю эффективно используемой производственной площади в общей ее величине;

– интегральный коэффициент – агрегирует результаты экстенсивного и интенсивного использования производственной площади;

– коэффициент загрузки производственной площади – отражает величину объема выполненных работ (продукции, услуг), приходящуюся на 1 м<sup>2</sup> производственной площади;

– производственная площадь, приходящаяся на 1 единицу оборудования;

3) показатели эффективности использования площадей – характеризуют количественные и качественные параметры использования производственных площадей в производственном процессе:

– коэффициент использования площадей – отражает объем деятельности предприятия в стоимостных показателях (выручка) по направлениям деятельности и в целом на 1 м<sup>2</sup> располагаемых площадей;

– объем затрат на 1 м<sup>2</sup> площади зданий – отражает уровень затрат по содержанию недвижимости различного назначения;

– прибыль от деятельности по направлениям на 1 м<sup>2</sup> используемой площади – характеризует величину прибыли, приходящуюся на 1 м<sup>2</sup> недвижимости различного назначения;

– стоимость теплосодержания 1 м<sup>2</sup> площадей по подразделениям – характеризует удельные теплотраты по содержанию площадей различного характера их использования.

Разработанная система показателей имеет ряд положительных факторов для эффективной оценки недвижимости субъектов хозяйствования: единообразие в оценке эффективности использования объектов недвижимости; сопоставимость результатов расчетов по различным видам использования объектов недвижимости; градация системы показателей в зависимости от назначения и реального использования в хозяйственном обороте; возможность осуществлять оценку абсолютного и относительного эффекта от использования объектов недвижимости.

Предлагаемая система показателей позволяет оценить взаимообусловленное развитие организации как единого целого, обеспечивающее взаимосвязь между материально-технической базой, объемами и результатами деятельности. Комплексная методика данного исследования позволяет не только оценить эффективность использования производственных площадей, но и выявить те площади, использование которых в хозяйственном обороте является экономически нецелесообразным. Для таких объектов недвижимости применяется методика оценки целесообразности и расчета экономического эффекта распоряжения, списания и вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимого имущества. При этом основными вариантами хозяйственных операций с неэффективно используемыми объектами недвижимого имущества являются:

– отчуждение в установленном порядке на аукционе, по конкурсу, без проведения аукциона либо конкурса (реализации объекта недвижимого имущества);

– безвозмездная передача объектов имущества субъектам государственной формы собственности;

– безвозмездная передача объектов имущества в частную собственность;

– использование объектов имущества в собственных целях после проведения реконструкции, капитального ремонта, перепрофилирования и иных мероприятий и др.

Приведенные направления распоряжения неэффективно используемыми или неиспользуемыми объектами недвижимого имущества не являются исчерпывающими и могут быть дополнены. Индивидуальный подход к выбору того или иного варианта распоряжения может стать верным направлением повышения эффективности использования объектов недвижимости, находящихся на их балансе.

#### Список литературы

1 Анализ хозяйственной деятельности на железнодорожном транспорте : учеб. пособие / В. Г. Гизатуллина [и др.] ; под общ. ред. В. Г. Гизатуллиной, Д. А. Панкова. – Гомель : БелГУТ, 2008. – 368 с.

2 Липатова, О. В. Оценка эффективности использования основных средств в системе обеспечения экономической безопасности железной дороги // Проблемы безопасности на транспорте: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. – Гомель : БелГУТ, 2017. – С. 41–42.

3 Шатров, С. Л. Аутсорсинг бизнес-процессов транспортных систем / С. Л. Шатров, О. В. Липатова, И. А. Кейзер. – Гомель : БелГУТ, 2017. – 203 с.

4 Шатров, С. Л. Научное обоснование направлений распоряжения капитальными строениями, неэффективно используемыми в хозяйственной деятельности / С. Л. Шатров, В. С. Кишкун // Рынок транспортных услуг (проблемы повышения эффективности): междунар. сб. науч. тр. – 2017. – Вып. 10. – С. 326–333.