

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Представлены основные особенности управления недвижимым имуществом в российской экономике. Показано, что переход к экономическим методам управления землепользованием и недвижимостью невозможен без наличия полной и достоверной информации о состоянии земельных участков и объектов недвижимости, их распределении по различным формам собственности, без государственной защиты налогообложения.

Ключевые слова:

государственная собственность, земельные отношения, недвижимое имущество, оценка недвижимости, рынок недвижимости, управление недвижимым имуществом.

Во многих странах мира крупным предпринимателем является само государство, в собственности которого находится от 20 до 50% национального богатства. Сфера недвижимости в России составляет 2/3 объема национальной экономики. Ответственность за решение задач управления государственными производственными фондами особенно велика, т.к. от них зависит согласование целей и задач владельцев, пользователей и других лиц, связанных с недвижимостью. В условиях рыночной экономики управление недвижимостью подчиняется закону спроса и предложения: рынок определяет уровень ставок аренды и цены предлагаемых услуг.

Главной проблемой формирования системы организации управления государственной собственностью является разработка концепции стратегии управления. Важная роль в этой стратегии отводится оценке недвижимости, которая содействует практической реализации намеченных планов с учетом конкретных условий. Мощным импульсом развития этой деятельности стала переоценка основных фондов 1995–1997 гг., в ходе которой привлекались независимые экспертные организации для определения рыночной стоимости имущества предприятий. В последнее время неуклонно возрастает интерес к проблемам, связанным с оценкой объектов собственности, как со стороны органов власти и управления, так и самих предпринимателей [2].

Наиболее часто встречаемой формой стоимости является рыночная стоимость – максимальная в денежном выражении цена, которую принесет реализация объекта собственности на открытом рынке при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке. Учитывая, что рыночная стоимость является идеальным стандартом, который не всегда достижим, реальная рыночная цена сделки зачастую

существенно отличается от рыночной стоимости.

Таким образом, понятия «стоимость» и «цена» в оценке часто разграничивают, т.к. стоимость – это некая ожидаемая цена, которая должна быть достигнута в результате сделки, а цена – это реальная денежная сумма, фактически затраченная на приобретение объекта в совершившейся сделке [4].

Цель оценки – определение вероятной денежной суммы, которую можно реально выручить при отчуждении имущественных прав на оцениваемый объект в конкретных рыночных условиях. Оценка подлежит: недвижимость (включая земельные участки, здания, сооружения), машины, оборудование, транспортные средства, интеллектуальная собственность, ценные бумаги, действующие предприятия, природные ресурсы. При этом имеется в виду их рыночная, инвестиционная и залоговая стоимости. Оценочные данные свидетельствуют о приросте стоимости в результате реструктуризации предприятия, реинжиниринга бизнес-процессов, разработки и реализации инноваций.

Обычно, когда говорят об оценке, в первую очередь имеют в виду оценку недвижимости. Так, стоимость основных фондов предприятий и организаций выступает как важный фактор, активно воздействующий на себестоимость продукции, позволяющий посредством амортизации создавать фонды финансовых ресурсов, обеспечивающих воспроизводство промышленного потенциала и формирующих инвестиционную привлекательность конкретных секторов экономики. Вывод очевиден: чем ближе фактическое значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решения в области управления недвижимостью. Поэтому оценке

должен предшествовать системный анализ параметров качества и ресурсоемкости объекта, а также условий и факторов внешней среды, влияющих на эти параметры [1].

Рассматривая перспективы развития рынка недвижимости в России, можно предположить, что на некоторых этапах мы также можем столкнуться с кризисами. Однако не только угроза кризисов, но и текущие повседневные проблемы – возрастающая конкуренция, снижение возможностей для получения краткосрочных сверхприбылей, начало реализации долгосрочных и капиталоемких проектов развития недвижимости – объективно свидетельствуют о том, что значимость качественного анализа на рынках недвижимости России будет в ближайшее время возрастать. Понятие «анализ рынка недвижимости» в его повседневном использовании включает в себя две процедуры: мониторинговое исследование с целью выявления общих и частных тенденций и исследование для обоснования конкретного инвестиционного решения. По нашему мнению, анализ рынка недвижимости производственного назначения следует начинать с такого основополагающего фактора, как текущая экономическая ситуация региона, в котором находится данное предприятие. Это позволит выявить приоритетные направления развития производственного потенциала, а значит, увеличит вероятность получения правильной рыночной стоимости оцениваемого объекта и приведет к эффективному управлению недвижимым имуществом.

Поскольку недвижимость – товар особого рода, наиболее фундаментальный и долговечный, удовлетворяющий сложную потребность клиентов, изменение стоимости любой недвижимости, включая производственные здания и сооружения, зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Оценка стоимости объектов собственности должна базироваться на научно обоснованной методологии.

Стоимость недвижимости в учетных регистрах, бухгалтерских документах и финансовых отчетах у большинства предприятий нельзя назвать рыночной. Применение различных способов и методов оценки недвижимости оказывает серьезное влияние на показатели финансовой отчетности.

В зависимости от характера объекта недвижимости и цели оценки применяются методы, основанные на трех основных подходах, основанных на:

- сравнении продаж, когда используется процедура сопоставления объекта недвижимости с его объектами-аналогами, имеющими известную рыночную цену;

- калькуляции всех затрат при строительстве аналогичного объекта;

- на расчете величины, качества и продолжительности периода получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в будущем [3].

Для сложных объектов оценка производится с использованием методов всех трех подходов.

Также следует уделить существенное внимание синергетическому подходу к оценке влияния экологических факторов на стоимость земельного участка в системе подсчета полной стоимости недвижимости. Системы, составляющие предмет изучения синергетики, могут быть самой различной природы и изучаться различными науками. В частности, экономика недвижимости занимается закономерностями процессов, происходящих на рынке недвижимости.

Существенными характеристиками недвижимости являются стационарность и материальность, а также разнородность и уникальность. Физические характеристики объекта недвижимости включают размеры и формы, внесенные улучшения, поверхностный и подпочвенный слой, дренаж, ландшафт, подъездные пути, окружающую среду и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта.

Долговечность недвижимости превышает этот показатель практически всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Очень важной особенностью недвижимости является необходимость постоянного управления объектами собственности.

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности.

Существующие подходы к оценке недвижимого имущества опираются на западные условия протекания экономических процессов, что существенно осложняет систему оценки недвижимого имущества в современных российских условиях. Необходимо выявить параметры, влияющие на стоимость недвижимости в России, провести анализ данных условий и ввести в действующие формулы оценки новые показатели, которые смогут отразить изменения всей системы [5].

Рассмотрим некоторую взаимосвязь стоимости недвижимого имущества и экологических факторов, которые существенно влияют на ценность того или иного объекта недвижимости. Благоприятность экологической обстановки на территории, на которой размещена недвижимость, влияет на спрос этих объектов недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового или иного загрязнения окружающей среды. Данное замечание не всегда отражается в стоимости недвижимого имущества российского рынка. Экологию объекта собственности образуют три составляющие: экология района, экология прилегающей территории, экология объекта недвижимости.

При оценке недвижимости необходимо провести оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экологического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

При подсчете стоимости недвижимости затратным подходом применяется классическая базовая модель:

$$V = LV + (IV - D), \text{ где}$$

V – стоимость существующего объекта собственности; LV – стоимость земельного участка; IV – затраты на возведение улучшений (здания, сооружения на земельном участке); D – накопленный износ.

Сферы применения затратного подхода:

1) оценка собственности специального назначения;

2) технико-экономический анализ нового строительства;

3) анализ вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования;

4) оценки на пассивных рынках;

5) в качестве проверки результатов, полученных другими подходами – итоговое согласование стоимости (логическое и аналитическое обоснование окончательной величины стоимости, исходя из результатов примененных методов оценки);

6) при наложении ареста, когда требуется определить стоимость улучшений земельного участка и стоимость земли.

Этапы применения метода:

1) оценить стоимость земельного участка с использованием рыночного или доходного или обоих методов;

2) оценить текущую стоимость замещения или воспроизводства (восстановительная стоимость);

3) оценить и вычесть накопленный износ;

4) прибавить стоимость зданий, сооружений к стоимости земельного участка.

Следовательно, при оценке собственности специального назначения, технико-экономическом анализе нового строительства, анализе вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования, выявляются новые составляющие, которые необходимо рассмотреть в контексте синергетического подхода.

Экологические факторы делятся на:

– управляемые – уровень чистоты потребляемой воды; лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений; режим увлажнения, оползневая опасность и т.п.;

– неуправляемые – тип почв; рельеф местности; ветровой режим; температурный режим; сейсмичность территории; загрязнение воздушного бассейна; шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т.п.

Некоторые виды экологических факторов носят переходящий характер. Например, шумовое загрязнение можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, т.к. в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативные воздействия шума: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума. А также строительные компании всё чаще занимаются улучшением экологии территории строительства.

Таким образом, классическая базовая модель затратного подхода приобретает новый вид, который отражает экологическую составляющую стоимости недвижимого имущества:

$$C = (Z - A(n_1; n_2; \dots n_k)) + ((S - I) - B(m_1; m_2; \dots m_k)), \text{ где}$$

C – стоимость существующего объекта собственности; Z – стоимость земельного участка; S – затраты на возведение улучшений; I – накопленный износ; $A(n_1; n_2; \dots n_k)$ – стоимость загрязнения земельного участка; n_k – параметр загрязнения земельного участка; $B(m_1; m_2; \dots m_k)$ – стоимость загрязнения зданий, сооружений; m_k – параметр загрязнения зданий, сооружений.

Аналогичные по всем техническим параметрам объекты оценки могут иметь различные стоимостные показатели. Таким образом, экологические факторы оказывают непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

При этом экологический фактор в стоимости недвижимости формируется, во-первых, под воздействием субъективного представления каждого покупателя о том, что такое хорошая и плохая экология, а во-вторых, по сложившимся стереотипам и визуальной оценке. Недостаток информации о состоянии территорий, качестве материалов, используемых при строительстве, формирует субъективную оценку потенциальным покупателем недвижимого имущества и, тем самым, влияет на поведение кривой спроса рынка недвижимости.

Трудности, возникающие при оценке экологических факторов, и ее субъективность дают широкие возможности для извлечения прибыли, особенно при использовании методов активного маркетинга и агрессивной рекламы, следовательно, необходимо внести данные виды факторов в оценку недвижимого имущества с целью наиболее точного представления влияния экологии на стоимость недвижимости.

Изменяя местонахождение рассмотренных видов экологических факторов, можно влиять на стоимость недвижимости путем устранения их из существующей модели затратного подхода, тем самым вносятся изменения в целую систему оценки недвижимого имущества.

Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое (захламенение территории, участка земли объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий), химическое и физическое.

Система измерений экологических факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, имеет сложную структуру. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом необходимо доста-

точно полно раскрыть качественную характеристику всех экологических факторов.

Высокая оценка покупателями экологии недвижимости дает возможность сделать застроенный комплекс действительно уникальным и получить существенную экономическую выгоду.

Таким образом, с уверенностью можно говорить о том, что влияние экологических факторов на стоимость весьма существенно, а инвестиции в улучшение экологии района, где находится объект собственности, могут приносить ощутимый доход.

Формирование эффективного управления недвижимостью неразрывно связано с оценкой недвижимости, т.к. управление государственной собственностью представляет собой систему организационно-экономических отношений между ее различными субъектами и менеджерами. Отношения эти складываются по поводу организации воспроизводства, использования и трансформации объектов недвижимости, а целью их является реализация основополагающих социальных и экономических интересов общества и государства.

Управление недвижимостью – это комплексная система удовлетворения потребностей клиентов в конкретном виде недвижимости. Эффективность же управления определяется возможностью извлекать из нее наибольшую прибыль при том или ином варианте использования. Если этого не происходит, следует изменить тактику управления и продумать новый вариант использования, повышающий доходы от данной недвижимости.

В любом случае для реализации намеченных целей необходимо провести оценку недвижимости, что поможет проанализировать существующую специфику региона и определить стоимость недвижимости. Только после этого можно будет говорить о сдаче ее в аренду, продаже либо ликвидации. Поэтому самую важную роль в этом процессе должна играть разработка и реализация системы управления недвижимостью, особенно находящейся в государственной собственности, что позволит включить ее в группу эффективно работающих активов.

Список литературы:

- [1] Ушаков Е.П. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости в имущественном налогообложении. – М.:ЦЭМИ, 2000. – 41 с.
- [2] Федоткин В. Управление собственностью: противоречия федерального и регионального уровней // Пробл. теории и практики упр. – 2001, № 5. – С. 38–44.
- [3] Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
- [4] Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью в новых вопросах и ответах / 4-е изд., перераб и доп. – М.: Филин. Зеленый проспект, 2001. – 462 с.
- [5] Яценко А. Оценка недвижимости: затратный подход // Экономист. – 2001, № 5–6. – С. 52–53.