

РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА

Стратегическая цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости - обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимого имущества в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан. Указанная цель достигается путем реализации конституционных прав граждан и хозяйствующих субъектов на землю и недвижимость, обеспечением прав и защиты интересов инвесторов и других участников рынка недвижимости, созданием эффективного механизма регулирования в сфере недвижимости, механизма управления территориями городов и иных поселений.

Управление государственным (муниципальным) имуществом основано на синтезе экономических, юридических и политических знаний. Многообразие (гетерогенность) среды обитания является очень важным принципом, гарантирующим интегральное качество среды, ее устойчивость во времени и комфорт проживания в ней.

Администрация города при принятии управленческих решений использует те же инструменты, что и предприниматели. Для этого создается необходимая правовая база, позволяющая использовать при распоряжении имуществом различные правовые конструкции (залог, доверительное управление, внесение прав пользования в уставный капитал и т.д.), ориентируясь на максимальную эффективность и обоснованность в каждом конкретном случае.

Следующим шагом в системе управления недвижимостью после проведения инвентаризации должна стать выработка единых правил и процедур принятия решения по распоряжению объектами недвижимости. Они должны включать в себя следующие принципы:

- безусловный приоритет возмездного вида пользования, с определением исключительных случаев предоставления недвижимости на безвозмездной основе;
- высокодоходная недвижимость должна использоваться в коммерческих целях;
- запрет на предоставление объектов недвижимости в аренду по ставкам ниже уровня рыночных цен, сложившихся в регионе;
- максимальное сокращение льгот при использовании объектов недвижимости;
- максимальная прозрачность процедур предоставления в пользование объектов недвижимого имущества, при наличии 2-х и более заявителей предпочтительнее способ предоставления объектов путем проведения торгов;
- максимальное упрощение процедуры оформления прав пользования объектами недвижимого имущества;
- арендаторам, платящим полную рыночную ставку арендной платы, может быть разрешена субаренда с соблюдением уведомительного порядка;
- объекты незавершенного строительства и объекты, требующие реконструкции, могут предоставляться на инвестиционных условиях, исходя из их рыночной стоимости;
- объекты, имеющие отрицательную рыночную стоимость, могут предоставляться инвесторам безвозмездно, либо под соответствующий интересам собственника объекта инвестиционный проект.

Создание условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики должно осуществляться путем максимального вовлечения недвижимости в финансовый оборот, в том числе путем предоставления на максимально льготных условиях инвесторам объектов незавершенного строительства. К первоочередным мерам следует также отнести необходимость изменения существующего механизма продажи недвижимости, цена продажи при этом должна определяться на основании рыночной оценки.

На основании результатов рыночной оценки недвижимости формируется экономически обоснованная оперативная система управления имуществом.

Формирование системы оценок дает возможность проведения экономического анализа эффективности использования имущества, которая, в свою очередь, позволяет:

- оценить эффективность административной и инвестиционной политики собственника имущества (повышение рыночной стоимости недвижимости указывает на ее эффективность, снижение - указывает на наличие негативных тенденций, требующих своевременного принятия мер для изменения ситуации);
- проводить долгосрочное планирование экономики собственника имущества;
- формировать количественно обоснованные программы инвестирования средств в проекты, приводящие к росту рыночной стоимости недвижимости, а, следовательно, к росту поступлений в бюджет собственника имущества;
- осуществлять целевое управление финансовыми ресурсами с помощью ставок арендной платы, решая проблемы, которые непосредственно влияют на экономику собственника имущества (обеспечение эффективности землепользования, воспроизводство и развитие инженерной инфраструктуры, управление социальной недвижимостью и т.д.);

- определять задачи комплексного управления имуществом, связанные с воспроизводством и развитием недвижимости, как приоритетные направления деятельности собственников имущества, что неизбежно влечет за собой значительное повышение общей доходности бюджета;
- целенаправленно вовлекать в экономический оборот собственника значительных объемов имущества и имущественных прав;
- разработать комплекс процедур планирования, организации и контроля оборота имущества и имущественных прав объектов недвижимости, обеспечивающих решение задач финансирования воспроизводства и развития собственности для отдельного владельца и для государства в целом;
- формировать и планировать доходные и расходные статьи бюджета собственника имущества.

Общая схема системы управления недвижимостью города представлена на рис. 1.

Среди задач, решаемых собственником недвижимого имущества, важнейшей задачей является задача распоряжения им или, в более широком смысле, управления этим имуществом. Целью управления недвижимым имуществом является получение доходов. Для обоснования взимания налогов и получения иных доходов с недвижимости должна быть выполнена ее оценка, результатом которой является определение стоимости каждого облагаемого налогом объекта недвижимости. Органами управления государственной недвижимостью являются соответствующие комитеты по управлению государственным имуществом (КУГИ).

Следует сказать, что важнейшим этапом в управлении имуществом города является анализ рынка недвижимого имущества города. Схема такого анализа представлена на рис. 2.

Как и любой вид экономической деятельности, сфера управления недвижимым имуществом должна иметь методику оценки и показатели эффективности управления. В этой связи, рассмотрим в качестве показателя качества управления j -того органа управления n -го объекта недвижимости разность текущей оценки стоимости и номинальным (требуемым) значением стоимости, получаемого с n -го объекта недвижимости



Рисунок 1. Общая схема системы управления недвижимостью города

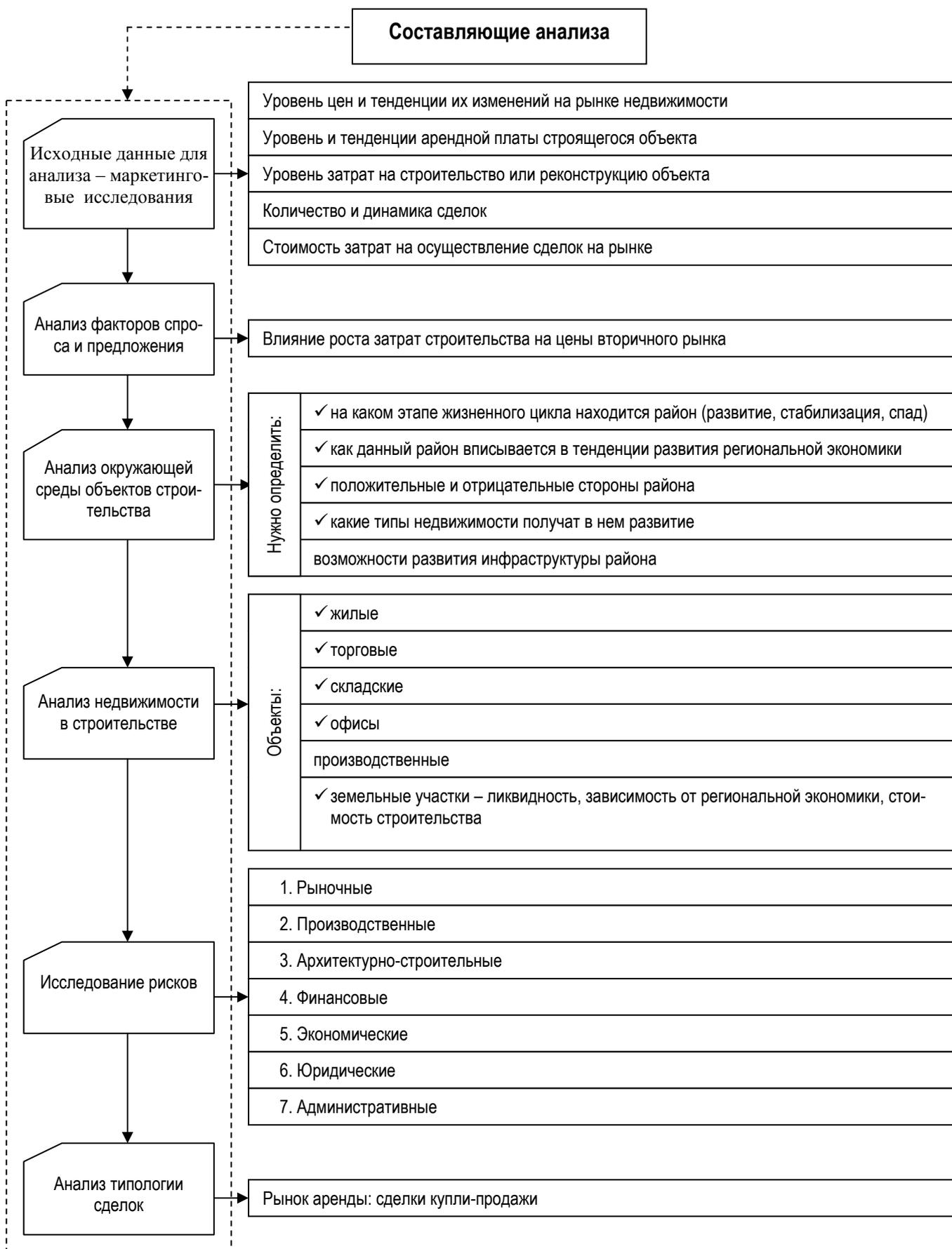


Рисунок 2. Структура анализа рынка недвижимого имущества города

По нашему мнению одним из объективных показателей эффективности управления имущественным комплексом наряду с достижением поставленных целей, является рост рыночной стоимости

имущественного комплекса (либо конкретного объекта недвижимости). Понятно, что рыночная стоимость объекта недвижимости может расти не за счет эффективного управления, а за счет других факторов (например, роста цен, улучшения инвестиционного климата в стране, принятия на государственном/региональном/городском уровне каких-то решений влияющих на привлекательность объекта недвижимости). Однако если нивелировать эти факторы, то по нашему мнению можно считать рост уровня рыночной стоимости объекта недвижимости своего рода показателем эффективности управления объектом недвижимости.

Таким образом, показатель $M_n^j(k)$, представленный в формуле (1) – можно характеризовать своего рода как критерий принятия управленческих решений по управлению недвижимым имуществом.

$$M_n^j(k) = X_n^j(k) - X_n^j(k)_{НОМ_i} \quad (1)$$

где $X_n^j(k)$ - значение текущей оценки стоимости n-го объекта недвижимости j-го органа управления объектом недвижимости;

$X_n^j(k)_{НОМ_i}$ - номинальное значение стоимости n-го объекта недвижимости, определяемое экспертным путем или регламентируемое законодательно, например, как:

$$X_n^j(k)_{НОМ_i} \in \{A_n^j\} \quad (2)$$

где $\{A_n^j\}$ - область допустимых значений номинальной стоимости n-го объекта недвижимости, рассчитанных с учетом рыночной ситуации, $k = 0, 1, 2 \dots$ - дискретное время.

В случае идеального удовлетворения заданным требованиям n-го объекта недвижимости $M_n^j(k) = 0_i$. Если $M_n^j(k) \neq 0_i$, установим штраф за потери (изменение условий правовых взаимоотношений; инфляционные процессы; несоблюдение кредитных, инвестиционных условий; несоблюдение целевых условий и т.п.) при оценке данного объекта, определяя функцию штрафов или потерь:

$$Z = f(M_n^j(k)) \quad (3)$$

которую определим как скалярную, неубывающую, неотрицательную и симметричную функцию. То есть для удобства штраф считается скалярным из-за аналитической простоты такого описания.

Когда оценка в точности совпадает с номинальным значением оценки $M_n^j(k) = 0_i$, то не накладывается никакого штрафа, чем ближе $M_n^j(k)$ к нулю, тем меньше штраф, кроме того, функция

Z симметрична относительно нуля. Определенную таким образом Z , назовем допустимой функцией потерь. Так как X_n^j - случайная величина, то показатель качества оценки n-го объекта также является случайной. Для того чтобы получить полезную меру потерь, определим критерий качества

оценки n-го объекта недвижимости j-того органа управления недвижимостью $W_{n_i}^j$ как среднее значение Z , то есть

$$W_{n_i}^j[M_n^j(k)] = M\{Z[M_n^j(k)]\} \quad (4)$$

Выбранная система оценки функционирует "наилучшим образом" или оптимально, если получаемая оценка $X_{n_i}^j$ минимизирует $W_{n_i}^j[M_n^j(k)]$. Удобно за характеристику оптимальности системы оценки принять математическое ожидание квадрата ошибки оценки

$$W_n^j[M_n^j(k)] = M\{Z^2[M_n^j(k)]\} \quad (5)$$

Положительный квадратный корень из этой величины есть среднее квадратическое значение показателя качества системы оценки оцениваемых объектов недвижимости.

Обозначим алгоритм наблюдения (то есть механизм формирования системы оценки стоимости) через H_o , а алгоритм управления на основе полученной оценки - через H_y . Тогда, в общем случае, проблема управления недвижимостью может рассматриваться как проблема выбора пары алгоритмов $\langle H_o, H_y \rangle$, определяющей, в конечном счете, качество соответствующего процесса управления.

Рациональное решение проблемы выбора пары алгоритмов наблюдения и управления заключается в нахождении алгоритма наблюдения H_o , обеспечивающего получение наилучшей в смысле выбранного критерия оценки стоимости объектов недвижимости к цели управления и алгоритма управления H_y , обеспечивающего достижение оптимального дохода в предположении, что объекты недвижимости данного органа управления учтены, зарегистрированы и оценены с требуемой точностью.

Для того чтобы администрация муниципального образования могла приспособиться ко всем изменениям внешней среды она должно обладать возможностью максимально гибко реагировать на ее изменения и приводить в соответствие с изменившимися условиями свою внутреннюю среду и своё имущество. Говоря, в целом об управлении муниципальным недвижимым имуществом, отметим, что система управления и развития объектов муниципальной недвижимости должна функционировать на основе так называемого «оптимального планирования развития муниципальной недвижимости».

Главный принцип такого планирования, в свою очередь, может быть сформулирован следующим образом: *каково бы ни было состояние объекта недвижимости перед очередным шагом управления, надо выбирать управление так, чтобы выигрыш на данном шаге плюс выигрыш на всех последующих шагах был максимальным*. И только на одном шаге – последнем – нет необходимости учитывать будущее развитие процесса.

Анализ существующих подходов к управлению недвижимого имущества показал, что до сих пор существует ряд нерешенных проблем. К числу наиболее актуальных проблем, подлежащих исследованию, относятся:

- разработка предложений по совершенствованию обоснованности плана использования объектов муниципальной недвижимости;
- выбор наиболее эффективного варианта управления;
- определение рациональной последовательности шагов по управлению муниципальной недвижимостью;
- выбор оптимального варианта финансирования управления объектами муниципальной недвижимости;
- совершенствование структуры недвижимого имущества муниципального образования.

Существует пять основных методов планирования развития материально-технической базы муниципального образования: балансовый; нормативный; аналитический; программно-целевой; метод экономико-математического моделирования.

По нашему мнению, для решения задачи планирования развития материально-технической базы муниципального образования наиболее уместно использовать программно-целевой метод, представляющий синтез программного и целевого методов. Использование программного метода позволяет концентрировать ресурсы на решение поставленной задачи. Согласно целевому подходу, планирование направлено на достижение поставленной цели. При этом под целевой программой развития имущественной базы муниципального образования, следует понимать комплекс мероприятий (капитальный ремонт, реконструкция, ввод новых мощностей), направленный на решение в установленные сроки проблемы использования муниципальной недвижимости по целевому назначению.

Программно-целевой метод позволяет:

- разрабатывать не набор разрозненных программ по развитию отдельных объектов основных фондов для каждого проекта, а единую комплексную программу;
- учитывать стратегические цели развития муниципального образования;
- направлять ресурсы (в случае их ограниченности) на решение наиболее важных задач;
- определять приоритетность использования муниципальной недвижимости и мероприятий по воспроизводству недвижимости;

- определять очередность выполнения отдельных программ.

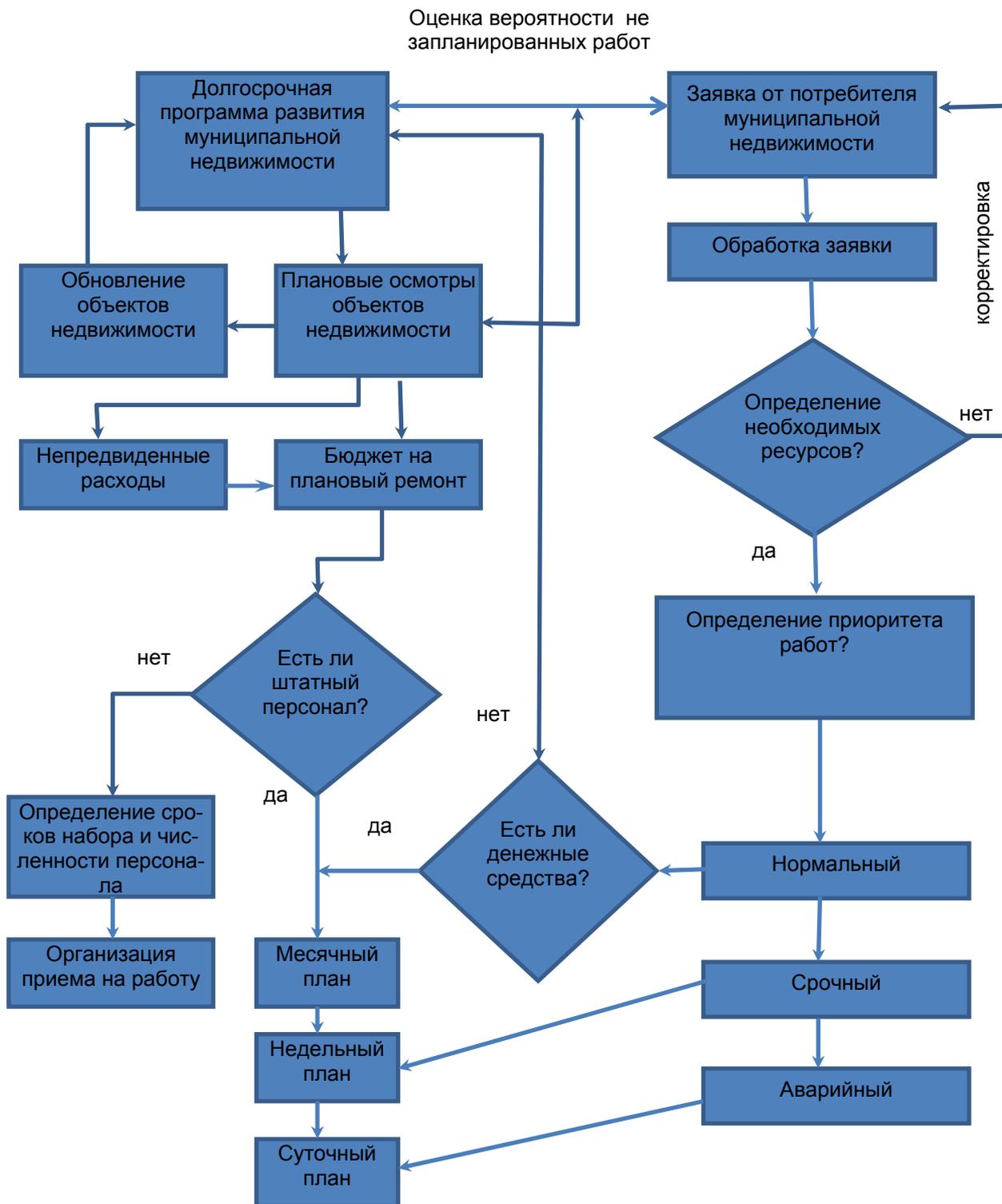


Рисунок 3. Алгоритм управления эксплуатацией недвижимого имущества муниципального образования с учетом вероятности незапланированных работ (с учетом запланированного и непредвиденного ремонта)

Таким образом, учитывая описанный ранее алгоритм принятия решений по выбору варианта эксплуатации имущественного комплекса муниципального образования (см. [1]), взаимодействие двух подходов к управлению эксплуатацией недвижимостью - спланированной и ответной – можно представить в виде следующего алгоритма управления эксплуатацией недвижимого имущества муниципального образования с учетом вероятности незапланированных работ (с учетом запланированного и непредвиденного ремонта), см. рис. 3. Следует сказать, что предложенный алгоритм принятия решений

по управлению эксплуатацией объектов недвижимости муниципального образования предлагается реализовывать с учетом принципов программно-целевого метода.

Подводя итог вышесказанному, отметим что, рассматривая основные принципы формирования политики управления муниципальным недвижимым имуществом, необходимо подчеркнуть приоритетность экономической целесообразности и рентабельности предлагаемых проектов в целом. В целом же возможности формирования и реализации последовательной политики повышения эффективности использования недвижимого имущества зависят от учета интересов всех участников процесса управления. Все это, по нашему мнению, еще раз свидетельствует о необходимости системного и комплексного подхода к управлению имуществом муниципального образования.