

РОЖКОВ Е. В.
ОЦЕНКА КАК ВАЖНАЯ ФУНКЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

УДК 332.122, ГРНТИ 06.61.53

Оценка как важная функция системы
управления муниципальной
собственностью

Valuation as an important function of
the municipal property management
system

Е. В. Рожков

E. V. Rozhkov

АО АКИБ «Почтобанк»,
г. Пермь

Postobank
Perm

Применяя общенаучный метод исследования, автором, были исследованы процессы по оценке собственности. Изучены особенности оценки муниципальной собственности. Приведены высказывания учёных, изучавших оценочные процессы. Исходя из определений изменения права к оценке собственности предьявляется особенный интерес. Были сопоставлены методы оценки. Представлены статистические данные. Представлены примеры оценки. Выводы, представленные автором в исследовательской работе, заключаются в возможности выбора метода оценки муниципальной собственности.

Using a general scientific research method, the author investigated the processes of property valuation. The features of the assessment of municipal property have been studied. The statements of scientists who have studied evaluation processes are given. Based on the definitions of changes in rights, special interest is shown in the valuation of property. Assessment methods were compared. Statistical data is presented. Assessment examples are presented. The conclusions presented by the author in the research work are the possibility of choosing a method for assessing municipal property.

Ключевые слова: оценка, собственность, имущество, муниципальное образование, стоимость, затратный метод, доходный метод, сравнительный метод

Keywords: valuation, property, property, municipality, cost, cost method, income method, comparative method

Введение

Современная институциональная среда России функционирует более двадцати пяти лет. В связи с этим возникают специфические проблемы роста рыночных институтов [12]. Если к современным исследованиям развития будущего можно было бы применить философские изречения древних греков о пророчествах Кассандры, то, наиболее приемлемым анализом современного

использования новых технологий, которые ориентированы на будущее будет считаться, и считается метод *FTA (future-oriented technology analysis)* [15]. И одним из направлений которого, является «Прогнозирование», которое в свою очередь имеет длительную историю. Задача такого направления заключается в том, чтобы посредством сложных приёмов экстраполяции тенденций или системного анализа и моделирования предложить точный и количественный прогноз вероятного будущего [4]. Также, учёными применяется такой метод, как «Форсайт», который предполагает предвидение будущего и содействие участникам его формирования [11].

Оценка муниципальной собственности имеет большое значение для муниципалитета в тот или иной момент хозяйственного управления [5].

Постановка проблемы

Проблема – в низкой оценке муниципальной собственности.

Объект исследования – оценочные процессы.

Предмет исследования – муниципальная собственность.

Теоретико-методологическая актуальность данной работы заключается:

– во-первых, в недостаточной освещённости анализов по оценке собственности;

– во-вторых, в отсутствии анализов эффективности оценки муниципальной собственности, продаваемой на конкурсной основе.

Целью исследования является определение промежуточного эффекта от проведения оценки по реализации муниципальной собственности.

Данная цель определила необходимость решения следующей задачи: выявить сущность экономического процесса формирования оценки собственности на уровне муниципалитета.

В работе автором применяется общенаучный метод познания проблемы по реализации муниципальной собственности.

Новизна статьи состоит в определении образующихся экономических отношений между оценкой собственности и необходимостью её продажи.

Изучением проблем по реализации собственности нашли отражение в работах как российских, так и зарубежных авторов, таких как: Авякан А. К., Анимиа Е. Г., Власова Н. Ю., Попова О. В., Шереметьева Н. В., Мешков В. А., Beatriz V. M., Camero A., Chong-En Bai., Kitsios F., Koivisto J., Mullins J., Putra Z., Tucker C. и других авторов.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации [3]. По мнению Сохарева А. Н. и Вяткина Г. В., формирование и развитие оценки собственности возможно только в условиях рыночных отношений при чётком определении роли и места государства в вопросах регулирования этого вида предпринимательской деятельности через создание системы правового регулирования [13].

О проблемах, связанных с оценкой, в своих работах описывает Гунина Е. Н., это и работа апелляционного органа Минэкономразвития России и Союза

СОО, и квалификационные экзамены оценщиков и т.д. [2]. По мнению Соколовой Е. А., совершенствование законодательства, введение новых понятий и стандартов, непосредственно влияет на процессы прикладной экономики. Определение стоимости всех видов собственности, или оценка активов, не является исключением [14].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определённую на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральным стандартом оценки [1]. Оценка должна быть объективной и проводиться специалистами или оценочными компаниями [7].

Разработка стандартов оценки является одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности [6]. Нормы, регулирующие отношения по возникновению права собственности публично-правовых образований в связи с передачей индивидуально-определённых вещей одним публично-правовым образованием другому, являются новыми в современном законодательстве [9].

Методы.

Задача проведённого исследования состоит в формировании оценки промежуточного этапа оценки имущества, переходящего в собственность частных лиц.

Результаты и их обсуждение

Одним из важнейших условий муниципального управления объектами недвижимости является их денежная оценка. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). Целью оценки (с позиции оценщика) является определение необходимого стандарта стоимости.

Два вида стоимости: рыночная и отличная от рыночной.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на рынке.

Технология оценки объекта недвижимости.

Оценка объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, обязательна в следующих случаях:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в аренду или доверительное управление;
- при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с указанными объектами оценки;
- при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

Методы оценки: затратный, доходный, сравнительный (рыночный).

Затратный.

Данный подход базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за возможное создание объекта аналогичной полезности.

Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка и строительство идентичного объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки в целях страхования;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения.

Доходный

Основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода, который может быть извлечён собственником из самого факта владения объектом (в виде арендной платы или перепродажи в будущем).

Этот подход заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учётом фактора времени).

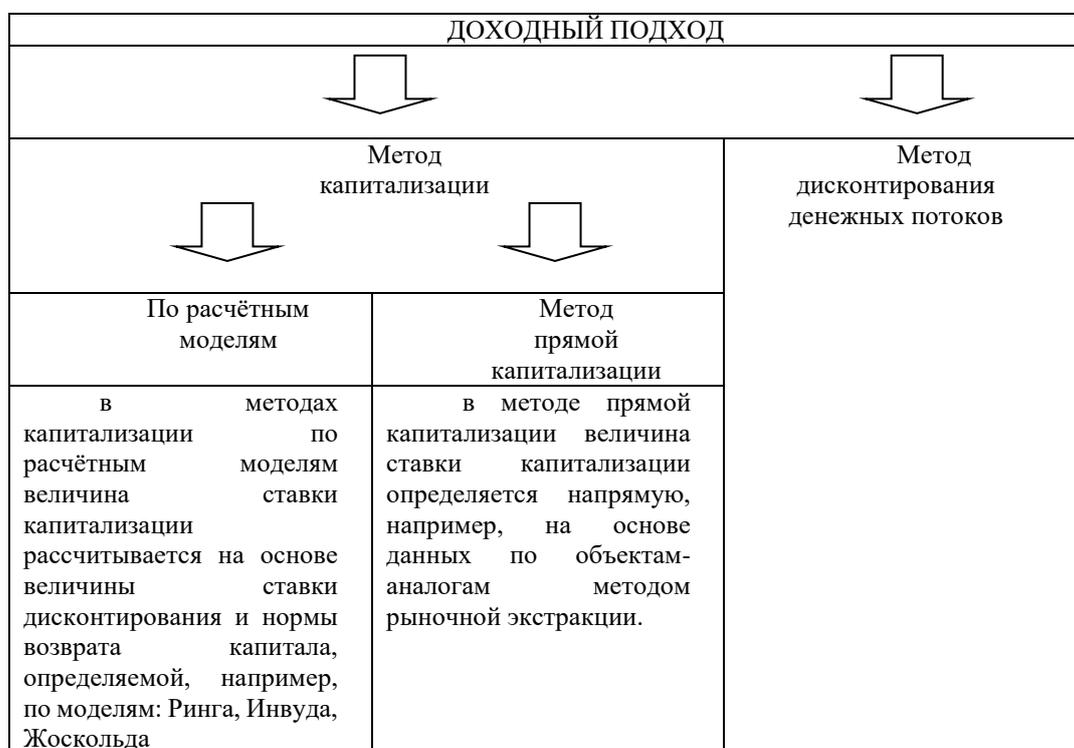


Рисунок 1. Доходный подход

На Рисунке 1 сравниваются два метода (метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации).

На практике широко используется метод капитализации с применением расчётных моделей (Таблица 1).

Таблица 1. Методы расчёта нормы возврата капитала

<i>Определение нормы возврата капитала по расчётным моделям</i>		
<i>Метод Ринга – метод расчёта нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами</i>	<i>Метод Хоскольда – метод расчёта нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке</i>	<i>Метод Инвуда – метод расчёта нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал</i>

В Таблице 1 сравниваются три метода (Метод Ринга, Метод Хоскольда и Метод Инвуда) возврата капитала.

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.

Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчёта стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

Оценка эффективности управления муниципальными ценными бумагами, пакетами акций и долями.

Для оценки эффективности управления пакетами акций необходимы показатели, позволяющие сочетать текущие положительные результаты управления с долгосрочными.

Оценка эффективности управления муниципальными пакетами акций приводится с нескольких позиций.

Можно сказать, наиболее чётким интегральным показателем является рост рыночной стоимости собственного капитала компании, управление следует признать эффективным.

Определить динамику рыночной стоимости собственного капитала можно определить несколькими методиками.

1. Метод накопления активов. Его целесообразно использовать, если в муниципальной собственности закреплён контрольный пакет акций.

Суть его заключается в том, что переоценивается балансовая стоимость активов, с тем чтобы определить их рыночную стоимость. Если из рыночной стоимости совокупных активов вычесть стоимость долговых обязательств компании, получим величину рыночной стоимости чистых активов, т.е. рыночную стоимость собственного капитала.

2. Расчёт на основе рыночной стоимости акционерного капитала.

Суть данного метода в том, что, если дивиденды выплачиваются за ряд лет на одном уровне (и не выплачиваются в виде акций), стоимость акционерного капитала можно рассчитать, как отношение ожидаемых дивидендов к рыночной стоимости акций.

Система федерального стандарта оценки представлена в таблице 2.

Таблица 2. Система федерального стандарта оценки [10]*

№ n/n	Общие ФСО
1	<i>I Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО</i>
2	<i>II Виды стоимости</i>
3	<i>III Процесс оценки</i>
4	<i>IV Задание на оценку</i>
5	<i>V Подходы и методы оценки</i>
6	<i>VI Отчёт об оценке</i>

*Примечание: составлено автором по данным: [10].

Утверждение новой системы федерального стандарта оценки облегчает работу оценщиков в работе с недвижимым имуществом.

Кроме того, необходимо отметить, что сегодня имеет место ситуация, когда говорят о «казне», как объединяющем несоединимые иным образом отношения и понятия [8]. А чем дороже будет оцениваться муниципальная собственность оценщиками, тем дороже будет общая «казна» муниципалитета.

Заключение

Муниципальная собственность, как и другое имущество муниципалитета имеет свою стоимость и соответственно, должно быть оценено. Оцениваемая собственность имеет как остаточную стоимость, так и рыночную.

Если, собственность готовится к продаже, оценка собственности должна учитывать все условия для её увеличения. При продаже собственности по максимальной цене, все денежные средства поступают в бюджет муниципального образования, т.е. в его казну.

Направления дальнейших исследований

Дальнейшее исследование, связанное с анализом процессов формирования земли как муниципальной собственности видится перспективным на ближайшие годы, и автором посвящены ряд статей по данной теме.

Конфликт интересов

Автор декларирует отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Список использованных источников и литературы:

1. Власова В. М., Иванова Н. А. (2019) Управление стоимостью капитала // Актуальные проблемы экономики и управления. 2019. № 1(1). С. 7-13.
2. Гунина Е. Н. (2022) Оценка собственности в РФ: проблемное настоящее и тревожное будущее // Общество в эпоху кризиса глобализации: актуальные проблемы права, экономики и межкультурной коммуникации. Сборник статей. В 2-х томах. Сер. «Вузовская наука: от теории к практике». Тои II. Ростов-на-Дону. 2022. С. 302-307.
3. Демиденко Т. И. (2018) Проблемы оценки стоимости недвижимого имущества рыночным подходом // Рыночная экономика и финансово-кредитные отношения. Учёные записки. Том. Выпуск 25. РГЭУ. Ростов-на-Дону. 2018 год. С. 104-109.
4. Джонстон Р. (2011) Анализ технологий, ориентированный на будущее: «проблема Кассандры» // Форсайт. 2011. Т. 5. № 2. С. 58-64.
5. Дубровский В. Ж., Рожков Е. В. (2021) Сущность системы управления муниципальной собственностью, её трансформация в условиях цифровизации // Муниципальная академия. 2021. № 1. С. 190 - 195.
6. Касьяненко Т. Г. (2008) О стандартизации оценочной деятельности: международный и национально-государственный аспекты // Проблемы современной экономики. 2008. № 3. С. 181-185.
7. Ковтун Е. Н., Михлин В. С. (2023) Основные подходы оценки рыночной стоимости имущества // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. № 11. Т. 1. С. 5-11.
8. Комягин Д. Л. (2014) Государственная казна: значение, генезис понятия и классификация входящих в неё элементов // Казанский экономический вестник. 2014. № 3(11). С. 5-10.
9. Манукян Р. М. (2012) Передача имущества как основание возникновения права публичной собственности // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 6(25). С. 101-107.
10. Межуева Т. В., Гарбузова Е. Е., Евстифеева А. А. (2023) О переходе к новым федеральным стандартам оценки // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. СГУГТ. Новосибирск. 2023. № 2. С. 141-146.
11. Рожков Е. В. (2022) Развитие инноваций (на уровне региона) // Академическая публицистика. 2022. № 12-2. С. 295-298.
12. Рожков Е. В. (2022) Теоретические основы институциональных ловушек при проведении цифровизации // Вопросы региональной экономики. 2022. № 2(51). С. 134-139.
13. Соколова Е. А. (2022) Федеральные стандарты оценки 2022 года: изменения в методике определения стоимости // Экономика. Бизнес. Банки. 2022. № 2(64). С. 33-40.
14. Сохарева А. Н., Вяткина Г. В. (2019) Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом // Молодежь и наука. 2019. № 4. Порядковый номер 97.
15. Johnston R. (2008) Historical Review of the Development of Future-Oriented Technology Analysis // Cagnin C. et. al. (eds.) Future-Oriented Technology Analysis: Strategic Intelligence for an Innovative Economy. Berlin: Springer. 2008. P. 1.

List of references

1. Vlasova V. M., Ivanova N. A. (2019) Managing the cost of capital // Current problems of economics and management. - 2019. - No. 1(1). - pp. 7-13. (In Russian).
2. Gunina E. N. (2022) Valuation of property in the Russian Federation: problematic present and alarming future // Society in the era of the crisis of globalization: current problems of law, economics and intercultural communication. Digest of articles. In 2 volumes. Ser. "University science: from theory to practice." Toi II. Rostov-on-Don. - 2022. - pp. 302-307. (In Russian).
3. Demidenko T. I. (2018) Problems of assessing the value of real estate using the market approach // Market economics and financial and credit relations. Scientific notes. Volume. Issue 25. RGEU. Rostov-on-Don. - 2018 - pp. 104-109. (In Russian).
4. Johnston R. (2011) Future-oriented technology analysis: "Cassandra's problem" // Foresight. - 2011. - T. 5. - No. 2. - pp. 58-64. (In Russian).
5. Dubrovsky V. Zh., Rozhkov E. V. (2021) The essence of the municipal property management system, its transformation in the conditions of digitalization // Municipal Academy. - 2021. - No. 1. - pp. 190 - 195. (In Russian).
6. Kasyanenko T. G. (2008) On the standardization of appraisal activities: international and national-state aspects // Problems of modern economics. - 2008. - No. 3. - pp. 181-185. (In Russian).
7. Kovtun E. N., Mikhlin V. S. (2023) Basic approaches to assessing the market value of property // Economics and management: problems, solutions. - 2023. - No. 11. - T. 1. - pp. 5-11. (In Russian).
8. Komyagin D. L. (2014) State treasury: meaning, genesis of the concept and classification of its elements // Kazan Economic Bulletin. 2014. No. 3(11). pp. 5-10.
9. Manukyan R. M. (2012) Transfer of property as the basis for the emergence of public property rights // Science and education: economy and economics; entrepreneurship; law and management. 2012. No. 6(25). - pp. 101-107. (In Russian).
10. Mezhueva T. V., Garbuzova E. E., Evstifeeva A. A. (2023) On the transition to new federal valuation standards // Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. SGUGT. Novosibirsk - 2023. - No. 2. - pp. 141-146. (In Russian).
11. Rozhkov E. V. Development of innovations (at the regional level) // Academic journalism. - 2022. - No. 12-2. - pp. 295-298. (In Russian).
12. Rozhkov E. V. Theoretical foundations of institutional traps during digitalization // Issues of regional economics. 2022. No. 2(51). - pp. 134-139. (In Russian).
13. Sokolova E. A. Federal valuation standards 2022: changes in the methodology for determining value // Economics. Business. Banks. - 2022. - No. 2(64). - pp. 33-40. (In Russian).
14. Sokhareva A. N., Vyatkina G. V. (2019) Comparative study of the level of development of appraisal activities in Russia and abroad // Youth and Science. - 2019. - No. 4. - Serial number 97. (In Russian).
15. Johnston R. (2008) Historical Review of the Development of Future-Oriented Technology Analysis // Cagnin C. et. al. (eds.) Future-Oriented Technology Analysis: Strategic Intelligence for an Innovative Economy. Berlin: Springer. – 2008. - P. 1.