

УДК 332.622

ОСНОВЫ ВЫБОРА РАЦИОНАЛЬНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫСВОБОЖДАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТОВ ВОЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)*

Е.Ю. ХРУСТАЛЁВ,доктор экономических наук,
профессор, ведущий научный сотрудник

E-mail: stalev@cemi.rssi.ru

Центральный экономико-математический институт РАН

А.Ю. ДАНИЛОВ,кандидат технических наук,
начальник планово-экономического отдела

E-mail: kadet69@pochta.ru

ООО «Инвестиционно-строительная компания «Москоу Хоум»

В статье исследуется проблема рациональной рыночной реализации высвобождаемых объектов недвижимости, принадлежащих военному ведомству. Для ее обоснованного решения предлагается совокупность критериев, с помощью которых будут учтены интересы всех участников проекта по смене собственника.

Ключевые слова: недвижимость, высвобождение, строительный проект, финансово-экономическое обоснование, критерии выбора, инвестиционная стоимость, рыночная цена

Выбор варианта использования высвобождаемых объектов недвижимости, принадлежащих различным государственным структурам (в том числе и Минобороны России), заключается в многоэтапном доведении до исполнителей решений,

* Статья подготовлена по материалам журнала «Экономический анализ: теория и практика». 2014. № 15. Исследование выполнено при поддержке Российского фонда фундаментальных исследований (проект № 12-06-00141-а).

сформированных на верхнем уровне управления [13].

При существующих рыночных условиях каждое планируемое мероприятие необходимо начинать с обстоятельного анализа его идеи, с оценки его разумности, перспективности и результативности [4, 6, 7, 9], поэтому мнения исполнителей должны учитываться в должной мере, чего часто не происходит.

Определение экономической эффективности использования объектов недвижимости Минобороны России представляется затруднительным, поскольку в большинстве своем эти объекты не производят продукцию и не приносят непосредственную прибыль, а выполняют функции по обеспечению обороноспособности государства [8]. Поэтому при определении рациональных вариантов их использования предпринимаются попытки выбора наиболее эффективных из них. Но при этом не всегда в полной мере учитывается необходимость всестороннего и детального согласования интересов участников, взаимодействующих на протяжении

всех стадий вовлечения в хозяйственный оборот коммерчески привлекательных объектов, – организаций-балансодержателей и организаций-пользователей, покупателей объектов (инвесторов инвестиционного проекта), органов исполнительной власти, уполномоченных принимать решение о вовлечении в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов Минобороны России [1, 2, 11, 15–18].

Учитывая государственное значение объектов Минобороны России, возникает необходимость увязки федеральных, региональных и местных интересов, сочетания государственной и ведомственной потребности в строительной продукции с возможностями покупателей объектов (инвесторов инвестиционных проектов). Следовательно, критерии выбора рационального варианта использования высвобождаемых объектов должны в первую очередь учитывать цели участников деятельности по вовлечению их в хозяйственный оборот.

На основании анализа нормативных документов, научно-методической и учебной литературы был определен состав этих участников и сформулированы их цели (табл. 1).

Региональные органы исполнительной власти, оказывающие влияние на принятие решений о строительстве объектов Минобороны России в своих регионах, в некоторых случаях могут коренным образом изменить ситуацию. Например, в соответствии со ст. 34 Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» органы исполнительной власти субъектов Федерации осуществляют прекращение в полном объеме размещения, проектирования, строительства, ре-

конструкции, ввода в эксплуатацию, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов при нарушении требований в области охраны окружающей среды.

Определение приоритетных задач является одним из принципов программно-целевого планирования. Его научная основа – системный подход [3], одно из направлений которого рассматривается как расширение и обобщение теории управления. В данном направлении, к которому относится метод анализа иерархий, используются, как правило, математические модели с наличием нескольких критериев для оценки анализируемых решений. Это связано с тем, что практически любая серьезная реальная задача характеризуется более чем одним критерием, и возникает необходимость оценивать альтернативные решения при наличии нескольких критериев.

Исходя из сложившихся в Минобороны России взаимоотношений между основными участниками деятельности по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов недвижимости, к которым относятся балансодержатели и покупатели объекта (инвесторы), конечной целью договора (контракта) является выполнение своих обязательств сторонами. При этом балансодержатель не всегда осуществляет научно обоснованный выбор рационального варианта использования того или иного объекта, что приводит к снижению экономического эффекта, получаемого Минобороны России по результатам вовлечения объектов в хозяйственный оборот [10].

В настоящее время при вовлечении в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов ин-

Таблица 1

Состав и цели участников деятельности по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов недвижимости Минобороны России

Состав участников	Целевые задачи
Федеральные органы исполнительной власти (Правительство РФ, Минэкономразвития России, Минфин России, Минобороны России)	Обеспечение обороноспособности РФ. Решение социальных задач государства. Оптимизация затрат на содержание и строительство объектов недвижимости Минобороны России
Региональные органы исполнительной власти (субъектов Федерации и местного самоуправления)	Соблюдение экологической безопасности в регионе. Создание новых рабочих мест
Пользователи объектов недвижимости Минобороны России – виды Вооруженных сил, рода войск, главные и центральные управления	Достижение наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Обеспечение жизнедеятельности личного состава Вооруженных сил
Организации – балансодержатели объектов недвижимости Минобороны России	Эффективное использование объектов недвижимости, надобность в которых для Минобороны России отпала. Обеспечение жильем военнослужащих и членов их семей
Инвесторы проекта – физические или юридические лица, победившие на аукционе (конкурсе), заключившие договор (контракт) и обеспечивающие финансирование проекта за счет своих средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств	Выполнение условий договора (контракта). Своевременное выполнение условий договора (контракта) со стороны государства. Получение прибыли

формация о планируемых результатах реализации проекта через балансодержателя поступает в Главное квартирно-эксплуатационное управление, где она обобщается по количественным критериям и выражается системой показателей, имеющих, как правило, валовой характер. Например, одним из основных показателей реализации инвестиционного проекта для Минобороны России является объем жилых помещений для обеспечения нуждающихся военнослужащих жильем. В деятельности же инвестора проекта главное значение имеет объем полученной прибыли.

Таким образом, при валовом характере показателей, используемых в планах реализации договора (контракта), исчезает индивидуальность потребностей будущих пользователей (соинвесторов – балансодержателей и инвесторов проекта) возводимых объектов. Следовательно, при выборе рационального варианта возникает необходимость в наличии нескольких критериев, позволяющих комплексно проанализировать целесообразность реализации данного варианта использования высвобождаемого объекта с учетом его потребительских, функциональных и иных свойств.

Следующим немаловажным фактором при выборе критериев является то, что схема управления деятельностью по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов подразумевает определение взаимоотношений и осуществление взаимодействия всех организаций, являющихся элементами организационной структуры соответствующего иерархического уровня. Поэтому критерии выбора также подлежат структурированию в иерархическую совокупность.

Таким образом, обобщая результаты проведенного анализа, можно сформировать основные требования, предъявляемые к критериям выбора рационального варианта использования высвобождаемых объектов недвижимости Минобороны России. Основная суть данных требований заключается в том, чтобы критерии выбора позволяли:

- наиболее полно учитывать цели участников деятельности по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов;
- комплексно оценивать целесообразность реализации конкретного варианта использования высвобождаемых объектов с учетом их потребительских, функциональных и иных свойств;
- по своему составу и содержанию формировать из них упорядоченную совокупность иерархического типа.

Анализ соответствия существующих и практически используемых критериев приведенным требо-

ваниям свидетельствует о том, что не все критерии в полной мере отвечают этим требованиям.

Часто в качестве критериев используются плановые показатели (доля возможной реализации товарной продукции, объем строительно-монтажных работ), имеющие валовой стоимостной характер [5, 12, 14]. Данные критерии по своему составу и содержанию характеризуют количественную сторону проекта, учитывают цели только инвесторов проекта и не могут быть структурированы в иерархию. Это относится и к методу, в котором в качестве критериев используются показатели важности (положение объекта в иерархии планов, пусковой или переходящий объект, жесткость сроков ввода), имеющие только формально-логический характер.

Можно использовать как физические (мощность объекта), так и удельные количественные показатели, на основании которых определяются критерии в стоимостном выражении (планируемые результаты ввода объектов, ресурсы на их создание и эксплуатацию и т.д.). Но данные критерии по своему составу и содержанию также не отвечают предъявляемым требованиям. В свою очередь критерии, представляющие собой как количественные (показатели экономической эффективности и приведенных затрат), так и определяемые на основе качественных и количественных факторов формально-логические характеристики (оборонная полезность, значимость объекта), в значительной степени соответствуют требованию комплексности, но и они не в полной мере учитывают интересы участников деятельности по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов.

Состав и количество целевых критериев следует определять исходя из социально-экономического положения в стране. Допускается пересечение отдельных целевых критериев с критериями, входящими в другие группы. Это обусловлено тем, что данные критерии применяются только на этапе выбора приоритетных областей инвестирования, а затем могут и должны уточняться.

Структурированная по группам традиционная совокупность критериев для неформальных процедур отбора и оценки инвестиционных проектов представлена в табл. 2.

Наряду с критериями, приведенными в табл. 2, при выборе наиболее рациональных вариантов следует учитывать критерии, характеризующие существующие здания и сооружения (табл. 3).

Совокупность критериев, представленных в табл. 2 и 3, достаточно полно отражает цели всех участников деятельности по вовлечению в хозяй-

Таблица 2

Критерии оценки инвестиционных проектов и их отбора для финансирования

Группа критериев	Содержание
Экологические и другие внешние критерии	Возможное влияние нового законодательства на осуществимость проекта
	Нормативно-правовая обеспеченность инвестиционного проекта
	Реакция общества на возможные последствия реализации проекта
	Положительное, нейтральное или отрицательное влияние на объем вредных веществ и на наличие и интенсивность загрязняющих экологию производственных процессов
	Влияние проекта на уровень занятости
Критерии субъекта, реализующего проект	Опыт и навыки управления предпринимателей, квалификация и компетентность руководящего персонала
	Стратегия в области маркетинга, знание данных об объемах и типах торговых операций на внешнем и внутреннем рынках, наличие опыта в данной сфере деятельности
	Информация о финансовой истории, производственной стабильности и финансово-экономической состоятельности
	Имеющиеся достижения, тенденции и динамика деятельности
	Сведения о потенциальных возможностях
	Степень диверсификации (высокая, средняя, низкая)
Научно-технические и технологические	Прогрессивность и новизна применяемых научно-технических и технологических решений
	Патентоспособность используемых разработок, патентная чистота создаваемой продукции
	Перспективность использования полученных результатов для реализации будущих проектов
	Положительное влияние на другие инвестиционные проекты, представляющие интерес для государства и частных предпринимателей
Коммерческие	Объемы инвестиций, начальные затраты на реализацию проекта
	Потенциальная ожидаемая годовая прибыль
	Величина внутренней нормы дохода, которая удовлетворяет ожидания инвестора
	Чистый дисконтированный доход
	Величина и качество экономической эффективности от вкладываемых в реализацию проекта финансовых средств
	Сальдо денежных потоков, срок окупаемости
	Стабильность поступающих доходов при реализации проекта
	Возможность использования государственных преференций и налоговых льгот
	Оценка конкурентоспособности производимой продукции, ожидаемый объем продаж на долгосрочную перспективу
	Необходимость привлечения и использования заемного капитала (банковского или третьих лиц) и его инвестиционная доля
	Финансовый и другие виды рисков, связанных с реализацией проекта
Производственные и кадровые	Наличие и доступность материалов, сырья и необходимого для производства нового оборудования
	Необходимость технических, технологических и организационных нововведений для реализации проекта
	Наличие инженерно-технических и производственных кадров (по квалификации и численности)
	Возможности организации безотходного производства
	Потребности в новых производственных мощностях (дополнительных основных фондах)
Рыночные	Удовлетворение потребностям рынка
	Возможность реализации запланированной к производству продукции с учетом емкости рынка к моменту завершения проекта
	Оценка величины ожидаемого коммерческого дохода
	Возможность менять во времени цены на создаваемую продукцию
	Стоимость и необходимость рекламных и маркетинговых исследований для успешного продвижения нового товара (услуги) на внутреннем и внешнем рынках
	Возможность реализации новой продукции с помощью уже существующих сбытовых каналов
	Выявление и оценка преград, препятствующих завоеванию новых рыночных ниш
	Возможности усовершенствования продукции для недопущения ее устаревания
	Оценка характера конкурентных рисков и их влияние на рыночную стоимость товара (услуги)
Региональной значимости проекта	Соответствие проекта целям и задачам регионального развития, а также региональному законодательству
	Наличие в регионе необходимых производственных и финансовых ресурсов
	Наличие и состояние региональной транспортной инфраструктуры
	Особенности и ограничения в территориальном расположении отдельных объектов и субъектов, участвующих в осуществлении проекта

Таблица 3

Критерии, характеризующие существующие объекты недвижимости Минобороны России

Группа критериев	Содержание
Местонахождение объекта недвижимости	Удаленность от крупного населенного пункта
	Транспортная доступность к центру
	Транспортная доступность к местам труда
	Наличие железной дороги
	Близость мест сосредоточения рабочей силы
Конструктивные и объемно-планировочные решения	Предназначение объекта
	Строительный объем
	Площадь общая
	Этажность
	Количество квартир, комнат, классов и т.п.
	Физический износ
	Материал стен
Тип перекрытия	
Характеристика земельного участка	Площадь земельного участка
	Существующие обременения (ограничения) права
	Категория земель
	Вид разрешенного использования
Наличие правоустанавливающих документов	Документы, подтверждающие полномочия руководителя балансодержателя (приказ о назначении, трудовой договор)
	Свидетельство о внесении записи о государственной регистрации балансодержателя в Единый государственный реестр юридических лиц
	Учредительные документы балансодержателя
	Свидетельство о постановке балансодержателя на учет в налоговом органе
	Выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества
	Свидетельство о государственной регистрации права на объект
	Документы, подтверждающие обременения объекта недвижимости
	Документы технического учета объекта недвижимости (технический паспорт)
	Справка о балансовой стоимости объекта на последнюю отчетную дату
	Справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия
	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества
	Кадастровый план земельного участка, на котором расположен объект
	Градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект
	Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения
	Результаты инженерных изысканий
	Заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством РФ)

твенный оборот высвобождаемых объектов. Например, целевые задачи федеральных и региональных органов исполнительной власти отражает группа экологических и других внешних критериев, а целевая задача инвесторов проекта по получению прибыли учитывается в группах коммерческих и рыночных критериев. При этом состав и содержание критериев всесторонне характеризуют как получаемые результаты, так и экономические аспекты проекта, что позволяет комплексно оценить предпочтительность и возможность реализации варианта использования, а также определенным образом структурировать эти критерии.

Состав и содержание критериев определяются в зависимости от решаемой задачи. При этом следует заметить, что ни один из этих критериев не

затрагивает в той или иной степени строительную отрасль, что делает невозможным их применение для выбора рационального варианта использования высвобождаемых объектов недвижимости Минобороны России.

Хотя представленная совокупность критериев отвечает по своему составу и содержанию всем основным требованиям, она все же требует определенной корректировки. Это связано с тем, что при выборе рационального варианта использования высвобождаемых объектов не могут применяться без соответствующего анализа и адаптации рыночные механизмы и подходы, что вызвано следующими причинами. Во-первых, основным собственником существующих объектов недвижимости является Минобороны России. Включение же в планы

вовлечения в хозяйственный оборот объектов является прерогативой органов исполнительной власти, а реализацией проекта занимается инвестор. Следствием этого является формальный характер товарно-денежных отношений между участниками деятельности по вовлечению в хозяйственный оборот высвобождаемых объектов недвижимости Минобороны России: результаты деятельности распределяются в соответствии с условиями договора. Во-вторых, характеристика реципиента, реализующего проект, – маловажный фактор для инициатора проекта, так как является прерогативой органов исполнительной власти, проводящих аукцион (конкурс) на реализацию проекта.

В связи с этим для балансодержателей исчезает необходимость в определении навыков управления и опыта руководящего персонала, анализе доступности сырья, материалов и необходимого дополнительного оборудования, а также других показателей, которые характеризуют реципиента, реализующего проект, или относятся к производственно-кадровым критериям. Следовательно, из представленной в табл. 2 совокупности критериев можно исключить полностью группы критериев субъекта, реализующего проект, и производственные и кадровые критерии, а также ряд схожих критериев из других групп.

Помимо этого, важность критериев, характеризующих ресурсные возможности региона и состояние его транспортных коммуникаций при реализации проекта, является несущественной, так как они будут учтены в критериях физических характеристик земельного участка и организационно-технологических ограничениях. Важным в этом случае является вопрос физической осуществимости, что уже отражено в критерии ограничения в строительстве отдельных объектов.

Кроме исключения критериев требуется также их замена и уточнение в соответствии с содержанием деятельности. Критерий, учитывающий

возможную реакцию общественного мнения на осуществление проекта, целесообразно заменить на, например, необходимость приобретения жилья для обеспечения военнослужащих и членов их семей, необходимость создания объектов социального и культурно-бытового назначения, необходимость совершенствования и развития существующих объектов, используемых в Минобороны России. Это связано с тем, что состояние отношений в семьях военнослужащих оказывает воздействие на эффективность их службы и как следствие – на уровень обороноспособности страны. Также критерий «положительное влияние на другие инвестиционные проекты, представляющие интерес для государства и частных предпринимателей» следует заменить на «взаимосвязь с окружающими объектами», а критерий «сальдо денежных потоков, срок окупаемости» заменить на «срок реализации проекта». В свою очередь критерии «оценка конкурентоспособности производимой продукции, ожидаемый объем продаж на долгосрочную перспективу» и «удовлетворение потребностям рынка» следует заменить на «оценка спроса и периода удержания спроса на рынке». Критерий «возможность реализации запланированной к производству продукции с учетом емкости рынка к моменту завершения проекта» следует заменить на «объем предложений и уровень обеспечения потребности в объектах недвижимости», а критерий «оценка характера конкурентных рисков и их влияние на рыночную стоимость товара (услуги)» заменить на «уровень цен на аналогичные объекты».

Группы «экологические и другие внешние критерии» и «научно-технические и технологические критерии» целесообразно объединить и переименовать в группу «внешние критерии».

Окончательная совокупность критериев выбора наиболее рационального варианта использования высвобождаемых объектов представлена в табл. 4.

Таблица 4

Критерии выбора рационального варианта использования высвобождаемых объектов недвижимости Минобороны России

Группа критериев	Содержание
Внешние критерии	Градостроительные и архитектурные критерии
	Природоохранные критерии
	Критерии охраны памятников
	Необходимость приобретения жилья для обеспечения военнослужащих и членов их семей
	Необходимость создания объектов социального и культурно-бытового назначения
	Необходимость совершенствования и развития существующих объектов, используемых в Минобороны России
	Взаимосвязь с окружающими объектами
Критерии региональной значимости проекта	Воздействие проекта на уровень занятости в месте расположения объекта
	Физические характеристики земельного участка
	Организационно-технологические ограничения

Окончание табл. 4

Группа критериев	Содержание
Коммерческие критерии	Размер инвестиций на осуществление проекта
	Чистый дисконтированный доход
	Срок реализации проекта
	Финансовый риск, связанный с осуществлением проекта
Рыночные критерии	Оценка спроса и периода удержания спроса на рынке
	Объем предложений и уровень обеспечения потребности в объектах недвижимости
	Уровень цен на аналогичные объекты
Местонахождение объекта недвижимости Минобороны РФ	Удаленность от крупного населенного пункта
	Транспортная доступность к центру
	Транспортная доступность к местам труда
	Наличие железной дороги
	Близость мест сосредоточения рабочей силы
Конструктивные и объемно-планировочные решения	Предназначение объекта
	Строительный объем
	Общая площадь
	Этажность
	Количество квартир, комнат, классов и т.п.
	Физический износ
	Материал стен
Тип перекрытия	
Характеристика земельного участка	Площадь земельного участка
	Существующие обременения (ограничения) права
	Категория земель
	Вид разрешенного использования
Наличие правоустанавливающих документов	Документы, подтверждающие полномочия руководителя балансодержателя (приказ о назначении, трудовой договор)
	Свидетельство о внесении записи о государственной регистрации балансодержателя в Единый государственный реестр юридических лиц
	Учредительные документы балансодержателя
	Свидетельство о постановке балансодержателя на учет в налоговом органе
	Выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества
	Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества
	Документы, подтверждающие обременения объекта недвижимого имущества
	Документы технического учета объекта недвижимости (технический паспорт)
	Справка о балансовой стоимости объекта на последнюю отчетную дату
	Справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия
	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества
	Кадастровый план земельного участка, на котором расположен объект
	Градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект
	Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения
	Результаты инженерных изысканий
	Заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством РФ)

Список литературы

1. Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М.: Стройинформиздат, 2012. 581 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. СПб: Питер, 2013. 416 с.
3. Викулов С.Ф. Военно-экономический анализ: история, методология, проблемы // Вооружение и экономика. 2012. № 4. С. 86–97.
4. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов.

Теория и практика. М.: Дело, 2008. 1104 с.

5. Калмыков Л.Б., Хрусталёв Е.Ю. Об оценке инвестиционной стоимости объектов недвижимости в строительных проектах // Экономика и математические методы. 2013. Т. 49. № 1. С. 42–53.
6. Калмыков Л.Б., Хрусталёв Е.Ю. Оценка эффективности участия в инвестиционных проектах по строительству объектов недвижимости // Аудит и финансовый анализ. 2008. № 1. С. 184–195.
7. Клюев В.Д., Калмыков Л.Б., Данилов А.Ю. Выбор рационального варианта использования

объектов недвижимости на примере Министерства обороны РФ // Аудит и финансовый анализ. 2009. № 2. С. 373–384.

8. Хрусталёв Е.Ю. Финансовый анализ механизма формирования военной инфраструктуры // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2011. № 32. С. 2–9.

9. Хрусталёв Е.Ю., Данилов А.Ю. Состав, структура, состояние и перспективы использования объектов военной инфраструктуры // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2013. № 24. С. 25–31.

10. Хрусталёв Е.Ю., Данилов А.Ю. Финансово-аналитический анализ практики использования высвобождаемой недвижимости (на примере объектов Минобороны РФ) // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2013. № 23. С. 2–7.

11. Хрусталёв Е.Ю., Данилов А.Ю., Елизарова М.И. Методология рационального использования объектов недвижимости (на примере объектов военной инфраструктуры) // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2012. № 13. С. 12–20.

12. Хрусталёв Е.Ю., Елизарова М.И. Методология оценки стоимости недвижимости как инвестиционного ресурса // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2012. № 15. С. 2–9.

13. Хрусталёв Е.Ю., Елизарова М.И. Механизмы разгосударствления собственности (объектов недвижимости и земельных участков) и оценка их эффективности // Финансы и кредит. 2013. № 19. С. 44–53.

14. Хрусталёв Е.Ю., Калмыков Л.Б. Методические основы оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости // Финансы и кредит. 2008. № 13. С. 9–17.

15. Черняк В.З. Управление недвижимостью. М.: Экзамен, 2006. 319 с.

16. Чистов Л.М. Экономика строительства. СПб: Питер, 2003. 637 с.

17. Экономика в строительстве: учебник / под ред. А. И. Буланова. СПб: ВИТУ, 2001. 576 с.

18. Экономика строительства: учебник / под ред. И.С. Степанова. М.: Юрайт, 2007. 620 с.

Digest Finance
ISSN 2311-9438 (Online)
ISSN 2073-8005 (Print)

Methods of analysis

THE RATIONAL UTILIZATION OF THE RELEASED REAL ESTATE (MILITARY INFRASTRUCTURE OBJECTS)

Evgenii Yu. KHRUSTALEV,
Arkadii Yu. DANILOV

Abstract

The paper investigates the problem of rational market sales of the redundant real estate owned by the Military Department. For sound solutions, the authors propose a set of criteria to consider the interests of all parties in a change-of-ownership project. Taking into account the national importance of the RF Ministry of Defense's objects, there is a need to link the Federal, regional and local interests, combine public and departmental requirements for construction products with potential buyers of objects (investment project investors). Therefore, the criteria for choosing a good case of use of freed objects should primarily take into account the objectives of stakeholders to involve them in economic turnover. Based on the analysis of normative documents, scientific-methodical and educational literature the authors have defined the composition of those participants and formulated their goals.

Keywords: real estate, release, building project, feasibility study, selection criteria, investment value, market price

References

1. Ardzinov V.D., Aleksandrov V.T. *Otsenka nedvizhimosti i tsenoobrazovanie v stroitel'stve* [Real estate valuation and pricing in construction business]. Moscow, Stroiinformizdat Publ., 2012, 581 p.
2. Asaul A.N. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics]. St. Petersburg, Piter Publ., 2013, 416 p.
3. Vikulov S.F. *Voenno-ekonomicheskii analiz: istoriya, metodologiya, problemy* [Military-economic analysis: history, methodology, challenges]. *Vooruzhenie i ekonomika – Arms and economy*, 2012, no. 4, pp. 86–97.
4. Vilenskii P.L., Livshits V.N., Smolyak S.A. *Otsenka effektivnosti investitsionnykh projektov. Teoriya*

i praktika [Evaluating the effectiveness of investment projects. Theory and practice]. Moscow, Delo Publ., 2008, 1104 p.

5. Kalmykov L.B., Khrustalev E.Yu. Ob otsenke investitsionnoi stoimosti ob"ektov nedvizhimosti v stroitel'nykh proektakh [An assessment tool for investment value of real estate and effectiveness of use in construction projects]. *Ekonomika i matematicheskie metody – Economics and mathematical methods*, 2013, vol. 49, no. 1, pp. 42–53.

6. Kalmykov L.B., Khrustalev E.Yu. Otsenka effektivnosti uchastiya v investitsionnykh proektakh po stroitel'stvu ob"ektov nedvizhimosti [A performance assessment of the investment projects on construction of real estate objects]. *Audit i finansovyy analiz – Audit and financial analysis*, 2008, no. 1, pp. 184–195.

7. Klyuev V.D., Kalmykov L.B., Danilov A.Yu. Vybór ratsional'nogo varianta ispol'zovaniya ob"ektov nedvizhimosti na primere Ministerstva oborony RF [A choice of the rational use of real estate: the Ministry of Defense as a case study]. *Audit i finansovyy analiz – Audit and financial analysis*, 2009, no. 2, pp. 373–384.

8. Khrustalev E.Yu. Finansovyy analiz mekhanizma formirovaniya voennoi infrastruktury [A financial analysis of the formation of a mechanism for the military infrastructure]. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya – Financial analytics: science and experience*, 2011, no. 32, pp. 2–9.

9. Khrustalev E.Yu., Danilov A.Yu. Sostav, struktura, sostoyaniye i perspektivy ispol'zovaniya ob"ektov voennoi infrastruktury [Composition, structure, conditions and prospects of the military infrastructure]. *Natsional'nye interesy: priority i bezopasnost' – National interests: priorities and security*, 2013, no. 24, pp. 25–31.

10. Khrustalev E.Yu., Danilov A.Yu. Finansovyy analiticheskiy analiz praktiki ispol'zovaniya vysvobozhdaemoi nedvizhimosti (na primere ob"ektov Minoborony RF) [A financial and analytical analysis of the use of real estate released (the objects of the Ministry of Defense as a case study)]. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya – Financial analytics: science and experience*, 2013, no. 23, pp. 2–7.

11. Khrustalev E.Yu., Danilov A.Yu., Elizarova M.I. Metodologiya ratsional'nogo ispol'zovaniya ob"ektov nedvizhimosti (na primere ob"ektov voennoi infrastruktury) [The methodology for management of real estate (military facilities as an example)]. *Natsional'nye*

interesy: priority i bezopasnost' – National interests: priorities and security, 2012, no. 13, pp. 12–20.

12. Khrustalev E.Yu., Elizarova M.I. Metodologiya otsenki stoimosti nedvizhimosti kak investitsionnogo resursa [The methodology for estimating the value of real estate as an investment resource]. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya – Financial analytics: science and experience*, 2012, no. 15, pp. 2–9.

13. Khrustalev E.Yu., Elizarova M.I. Mekhanizmy razgosudarstvleniya sobstvennosti (ob"ektov nedvizhimosti i zemel'nykh uchastkov) i otsenka ikh effektivnosti [Mechanisms for denationalization of property (buildings and land) and the evaluation of their effectiveness]. *Finansy i kredit – Finance and credit*, 2013, no. 19, pp. 44–53.

14. Khrustalev E.Yu., Kalmykov L.B. Metodicheskie osnovy otsenki investitsionnoi stoimosti ob"ektov nedvizhimosti [Methodological framework for the assessment of the investment value of real estate]. *Finansy i kredit – Finance and credit*, 2008, no. 13, pp. 9–17.

15. Chernyak V.Z. *Upravlenie nedvizhimost'yu* [Property management]. Moscow, Ekzamen Publ., 2006, 319 p.

16. Chistov L.M. *Ekonomika stroitel'stva* [Construction economics]. St. Petersburg, Piter Publ., 2003, 637 p.

17. *Ekonomika v stroitel'stve* [Economy in construction]. St. Petersburg, VITU Publ., 2001, 576 p.

18. *Ekonomika stroitel'stva* [Construction economics]. Moscow, Yurait Publ., 2007, 620 p.

Evgenii Yu. KHRUSTALEV

Central Economics and Mathematics Institute, RAS,
Moscow, Russian Federation
stalev@cemi.rssi.ru

Arkadii Yu. DANILOV

Moscow Home Investment Construction Company
Ltd., Moscow, Russian Federation
kadet69@pochta.ru

Acknowledgments

The article is adapted from the journal of "Economic analysis: theory and practice", 2014, no. 15 (366) and supported by the Russian Foundation for Basic Research (project No. 12-06-00141-a).