Управление недвижимым имуществом предприятий, находящихся в процедуре банкротства

Александр Александрович Монин, старший преподаватель кафедры антикризисного управления и оценки собственности Хабаровской государственной академии экономики и права

E-mail: par@ael.ru; malexo@mail.ru

Статья посвящена актуальной и значимой проблеме управления недвижимостью в целом, и недвижимостью несостоятельных предприятий, в частности. Автор провёл исследование рынка промышленной недвижимости и рынка аренды промышленной недвижимости г. Хабаровска по состоянию на июль 2007 года. Сформулировал и раскрыл основные задачи управления недвижимым имуществом.

Более 15 лет в России существует право частной собственности на недвижимое имущество, что значительно актуализировало вопросы функционирования рынка как недвижимости в целом, так и управления недвижимым имуществом в различных его сегментах.

Рынок недвижимости является существенной составляющей любой региональной (республиканской, областной, краевой, городской, районной) экономики. С учетом отечественного опыта можно считать, что рынок недвижимости – это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, их информационного обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости [4].

Рынок недвижимости в Хабаровском крае начал свое развитие в 1991 – 1993 годах. Наиболее всего сегодня развит сегмент рынка жилой недвижимости. Активная деятельность предпринимателей приводит к росту объемов промышленной недвижимости. Рынок промышленной недвижимости представлен производственными, складскими помещениями, гаражами и административно-производственными помещениями, производственными комплексами, в целом, включающими все вышеперечисленные объекты.

Анализ рынка промышленной недвижимости проведен по состоянию на июль 2007 г.

В ходе анализа первичного рынка промышленной недвижимости г. Хабаровска в первом полугодии 2007 г. было установлено, что строительство, в основном, ведется хозяйственным способом, силами организаций. Предложения на первичном рынке промышленной недвижимости не были выявлены.

Основной объем сделок купли-продажи промышленной недвижимости осуществляется на вторичном рынке, при этом

преимущественно большая часть сделок совершается с объектами складского, производственного и административно-производственного назначения (таблица 1).

В Центральном и Кировском районах г. Хабаровска рынок промышленной недвижимости представлен в малом количестве, наибольшим спросом в данных районах пользуются офисные и торговые помещения. Данный рынок промышленной недвижимости активно функционирует в Индустриальном, Железнодорожном и Краснофлотском районах города.

Таблица 1

Объекты промышленной недвижимости на вторичном рынке по районам г. Хабаровска.

Район	**Средняя цена 1 кв. м. объектов промышленной недвижимости, тыс. руб.**
Производственные помещения	
Кировский район	14 971,5
Железнодорожный район	12 956,11
Индустриальный район	9 630,64
Краснофлотский район	7 719,2
Средний уровень рыночной стоимости 1 кв. м производственных баз по г. Хабаровску	11 319
Административно-производственные помещения	
Кировский район	21 578
Железнодорожный район	14 555
Индустриальный район	12 290,73
Краснофлотский район	13 910,25
Средний уровень рыночной стоимости 1 кв. м производственных помещений по г. Хабаровску	15 584
Объекты складского назначения	
Центральный, Кировский районы	17 988,33
Железнодорожный район	9 664,50
Индустриальный район	9 448,75
Краснофлотский район	9 375
Средний уровень рыночной стоимости 1 кв. м складских помещений по г. Хабаровску	11 619,15
Итого средний уровень рыночной стоимости 1 кв. м объектов промышленной недвижимости по г. Хабаровску	12 840,69

Средняя цена 1 кв. м объектов промышленной недвижимости по состоянию на июль 2007 г. составила в среднем по всем районам г. Хабаровска 12,84 тыс. руб.

Колебание в стоимости объектов промышленной недвижимости зависит от характера помещений, технического состояния, их размера и

расположения внутри района, способа участия в сделке и платежеспособности собственника.

Средняя стоимость 1 кв. м производственных помещений по всем районам г. Хабаровска составила 11,32 тыс. руб., при этом, максимальный уровень отмечается в Кировском районе – 14,97 тыс. руб. за 1 кв. м, минимальный уровень – в Краснофлотском районе 7,72 тыс. руб. Фактическая минимальная стоимость 1 кв. м производственных помещений в г. Хабаровске отмечена на уровне 778 руб. за 1 кв. м (ул. Зеленая), максимальная – на уровне 32,0 тыс. руб. (ул. Строительная).

Средняя стоимость 1 кв. м объектов административно-производственного назначения по всем районам г. Хабаровска составила 15,87 тыс. руб., при этом, максимальный уровень отмечается в Кировском районе (21,58 тыс. руб.), минимальный уровень – в Индустриальном районе (12,29 тыс. руб. за 1 кв. м). Фактическая минимальная стоимость 1 кв. м административно-производственной недвижимости в г. Хабаровске отмечена на уровне 3,25 тыс. руб. за 1 кв. м (р-н ул. Большой), максимальная – на уровне 25,7 тыс. руб. (ул. Воронежская).

Средняя стоимость 1 кв. м объектов складского назначения по всем районам г. Хабаровска составила 11,6 тыс. руб., при этом максимальный уровень отмечается в Центральном и Кировском районах (17,98 тыс. руб.), минимальная стоимость отмечается в Краснофлотском районе (9,37 тыс. руб.). Фактическая минимальная стоимость 1 кв. м складской недвижимости в г. Хабаровске отмечена на уровне 6,0 тыс. руб. за 1 кв. м (ул. Индустриальная), максимальная – на уровне 20,33 тыс. руб. (ул. Советская).

Анализ соотношения стоимости 1 кв. м отдельных видов промышленной недвижимости приведен на рисунке 1.

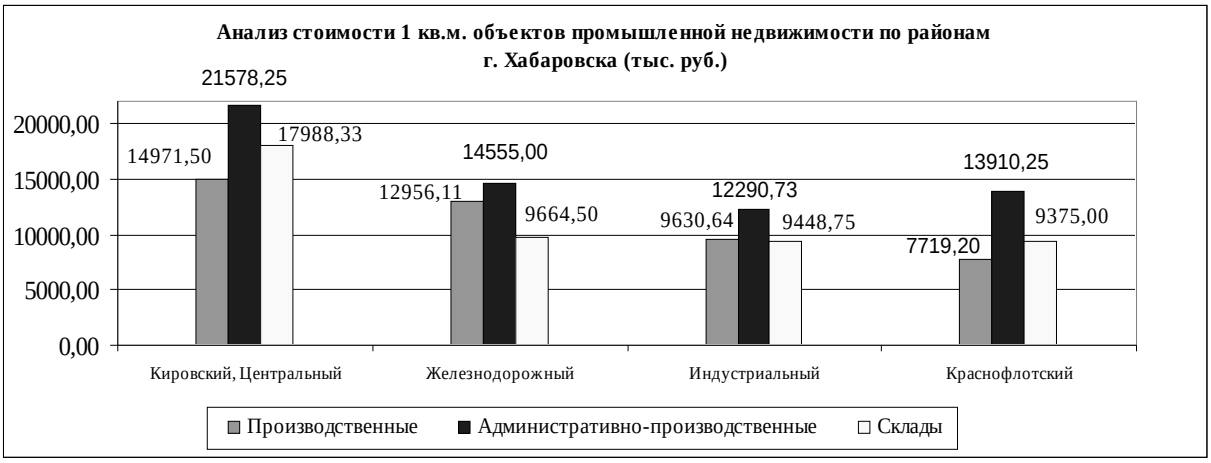


Рис. 1. Анализ стоимости 1 кв. м объектов промышленной недвижимости по районам г. Хабаровска

В целом анализ показал, что на рынке промышленной недвижимости г. Хабаровска имеется определённый дефицит объектов, что позволяет собственникам диктовать свою ценовую политику (цены достаточно высокие). Соответственно, срок экспозиции объектов на рынке значительный, объекты не продаются довольно продолжительный отрезок времени. В этих условиях следует ожидать активного функционирования рынка аренды промышленной недвижимости. Но Хабаровский край в целом, и г. Хабаровск в частности, недостаточно привлекательны для крупных инвесторов, которые могут себе позволить арендовать объекты целиком. Поэтому объекты промышленной недвижимости, чаще всего, сдаются по частям, что отрицательно сказывается на их общем состоянии. На ставку арендной платы влияет функциональное назначение, месторасположение (район города), рыночная привлекательность, качество предоставляемых услуг, удобство доступа к объекту и совокупность дополнительных удобств.

Фактов сдачи в аренду производственных баз в июле 2007 г. не выявлено, выборку для проведения анализа ставок аренды составили производственные и складские помещения.

Средний уровень рыночной стоимости аренды 1 кв. м производственных помещений составил в июле 2007 г. 226 руб. в месяц.

Максимальный средний уровень величины арендных ставок производственных помещений в г. Хабаровске отмечается в Железнодорожном районе – 235 руб. за 1 кв. м в месяц (привлекательность данного района в настоящее время растет). Уровень рыночных ставок аренды за производственные помещения в Центральном районе составил 230 руб. за 1 кв. м, в Индустриальном районе – 216 руб. за 1 кв. м, в Краснофлотском районе – 227 руб. за 1 кв. м и Кировском районе – 223 руб. за 1 кв. м.

Средний уровень рыночной стоимости аренды 1 кв. м складских помещений составил в июле 2007 г. 208 руб. В Краснофлотском районе этот показатель сложился на уровне 187 руб. за 1 кв. м, в Железнодорожном районе – 229 руб. за 1 кв. м, в Индустриальном районе – 211 руб. за 1 кв. м, в в Кировском районе – 165 руб. за 1 кв. м, в Центральном районе – 250 руб. за 1 кв. м.

Средний размер предлагаемых в аренду производственных помещений отмечается на уровне 764,4 кв. м, складских помещений – на уровне 410 кв. м.

Следует отметить, что основное предложение промышленных объектов поступает от бывших заводов. В Хабаровском крае достаточно много просторных неработающих промышленных предприятий, в ведении которых находятся ныне пустующие склады и простаивающие цехи. Чтобы как-то выжить предприятия сдают эти площади в аренду. Однако такие объекты, в большинстве своем, не подходят для специализированного использования, поскольку не отвечают даже

минимальным требованиям благоустройства: они не оборудованы специальными погрузочными платформами, не позволяют обеспечить надлежащие меры безопасности персонала и т. д.

Для результативного функционирования недвижимого имущества необходимо разрабатывать и осуществлять мероприятия по управлению как рынком недвижимости в целом, так и включить в систему управления предприятиями, на балансе которых находятся объекты недвижимости, меры по управлению недвижимым имуществом.

Система управления недвижимым имуществом предприятия должна, с одной стороны, быть составной частью управления деятельностью предприятия и предполагать учет особенностей недвижимости в качестве объекта управления, с другой стороны – находиться во взаимосвязи с управлением производственной деятельностью предприятия и таким образом влиять на него [1].

Управление недвижимым имуществом в системе управления предприятием осложняется еще и тем, что оно должно обеспечивать как соответствие недвижимости основным целям и задачам предприятия, так и соблюдать принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества, предполагающего максимальную экономическую эффективность. Как показывает практика, руководители крупных промышленных предприятий нередко этого не учитывают, что зачастую становится одной из основных причин банкротства предприятий. Таким образом, методология управления недвижимым имуществом промышленного предприятия, оказавшегося в кризисной ситуации, представляет собой особый интерес для исследования.

Методы антикризисного управления предприятием [3] в условиях процедуры банкротства должны быть ориентированы на вывод его из зоны неплатежеспособности путем выявления и реализации возможностей в области управления активами, в частности, управления недвижимым имуществом предприятия.

Основными задачами управления недвижимым имуществом предприятия, на наш взгляд, являются:

1 учет недвижимого имущества предприятия;

2 определение уровня эффективности управления недвижимым имуществом предприятия;

3 оценка как отдельных объектов недвижимости, так и комплекса (комплексов) недвижимого имущества предприятия;

4 определение эффективных направлений структурного развития, разработка концепций развития недвижимого имущества предприятия, создание и реализация инвестиционных проектов и бизнес-планов, связанных с инвестициями в недвижимое имущество предприятия.

Под учетом недвижимого имущества предприятия в данном случае понимается:

- инвентаризация, в частности, выявление объема и состава недвижимого имущества, имеющегося в собственности у предприятия;

- юридическая экспертиза имеющихся у предприятия прав на недвижимое имущество;

- техническая экспертиза и определение необходимости и экономической целесообразности ремонтных работ;

- экономическая экспертиза и определение уровня эксплуатационных издержек.

Для определения уровня эффективности управления недвижимым имуществом предприятия необходимо, в первую очередь, выявить потребности предприятия в недвижимом имуществе по объему (площадям), составу, постоянному и временному месторасположению в зависимости от основных целей и задач предприятия.

Состав недвижимого имущества промышленного предприятия можно охарактеризовать следующим образом:

1 недвижимое имущество, используемое для осуществления основных видов деятельности (операционная недвижимость);

2 недвижимое имущество, не занятое в производственной деятельности, но используемое как источник дохода, например, в виде арендной платы (инвестиционная недвижимость);

3 социальная недвижимость, используемая для жилья, сферы бытовых услуг, отдыха, лечения и т. п. сотрудников предприятия.

В качестве основного критерия управления операционной недвижимостью как составной частью бизнеса сегодня на действующих предприятиях, чаще всего, рассматриваются максимизация эффективности функционирования предприятия как целого и минимизация издержек по его эксплуатации. Напротив для инвестиционной недвижимости как для самостоятельного актива преследуется цель максимизации дохода и рыночной стоимости, что возможно только в варианте ее наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Первая задача, которая возникает в связи с этим – определение того, какой вариант использования недвижимости даст максимальный экономический эффект. При этом, один и тот же объект недвижимости может выполнять различные функции. Очевидно, что один и тот же объект недвижимости будет иметь разную рыночную стоимость [5] в зависимости от того, как он используется с экономической точки зрения.

В настоящее время на действующих предприятиях основное внимание уделяется управлению инвестиционной недвижимостью на основе выделения из имущественного комплекса предприятия объектов или комплексов недвижимости, пригодных к перепрофилированию (в т. ч. реконструкции) и использованию в качестве объектов коммерческой недвижимости (офисы, торговые комплексы, помещения для сферы услуг и др.).

Опыт управления операционной недвижимостью в России пока очень незначителен. Для определения уровня эффективности использования операционной недвижимости до сих пор использовали следующие показатели:

- товарный выпуск на квадратный метр площади цеха;
- затраты на эксплуатацию на квадратный метр площади цеха;
- процент занятости производственных площадей;
- процент занятости офисных зданий;
- и т. д.

Российская практика показывает: несмотря на то, что зачастую одним из основных источников дохода предприятий-банкротов являлась сдача имеющегося недвижимого имущества в аренду, они оставались убыточными и нерентабельными. Нередко значительные площади на убыточных предприятиях либо не использовались, либо использовались неэффективно, отсутствовала концепция развития недвижимого имущества, не рассматривались инвестиционные проекты.

Таким образом, для предприятий-банкротов использование системы управления недвижимым имуществом предприятия должно обеспечить решение также следующих задач:

- повышение эффективности использования всех объектов недвижимости предприятия, в том числе не являющихся профильными;
- снижение операционных расходов и, как следствие, более эффективная основная деятельность промышленного предприятия;
- извлечение доходов от инвестиционной и социальной недвижимости и использование их для стимулирования развития основной деятельности промышленного предприятия;
- наиболее полное вовлечение в хозяйственный оборот всех объектов недвижимости, в том числе объектов с незавершенным строительством.

Каким же образом определить приоритетные направления структурного развития и основной критерий эффективности управления недвижимым имуществом предприятия-банкрота?

Нам представляется, что для предприятий, находящихся в процедуре банкротства в качестве уникального критерия эффективности и выбора стратегии развития недвижимого имущества предприятия, должны использоваться рыночная стоимость бизнеса и рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия, то есть успешность управления должна определяться показателями стоимости. Западные экономисты исследовали необходимость связи управления и оценки стоимости уже в конце прошлого века и пришли к выводу о необходимости «использовать оценку стоимости для принятия лучших решений» [2].

Нами была проанализирована работа 10 крупных промышленных предприятий-банкротов Хабаровского края. В результате было выявлено: показатель эффективности управления недвижимым имуществом (ЭУН) на

этих предприятиях, определяемый в данном случае как отношение рыночной стоимости бизнеса к рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия, характеризуется минимальным значением. То есть, его величина значительно ниже значений этого показателя, определенного для прибыльных предприятий с положительным (нормальным) уровнем рентабельности, для которых этот показатель обычно варьируется в диапазоне от 0,6 до единицы и выше.

В таблице 2 представлены данные по расчёту показателя эффективности управления недвижимым имуществом по некоторым из обследованных предприятий.

Таблица 2

Показатель эффективности управления недвижимым имуществом предприятий-банкротов

	г. Хабаровск Металло-конструкции	**г. Советская гавань Хлеб**	**г. Хабаровск Бытовая техника**
1. Рыночная стоимость бизнеса, тыс. руб.	42 028	1 419	7 193
2. Рыночная стоимость недвижимости, тыс. руб.	84 531	7 023	40 345
3. Эффективность управления недвижимым имуществом (п. 1 / п. 2)	0, 497	0,202	0,178
4. Рентабельность активов	-0,0025	-0,263	-0,012
5. Коэффициент обеспеченности обязательств активами (по рыночной стоимости)	2,7	0,7	1,054

В целях соблюдения конфиденциальности, наименования обследованных предприятий Хабаровского края в таблице приведены условно.

Для наглядности в таблице представлены также дополнительные аналитические финансовые коэффициенты:

1. Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества предприятия, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия и определяется в процентах как отношение чистой прибыли к совокупным активам предприятия. Иначе, коэффициент рентабельности активов характеризует способность руководства компании эффективно использовать ее активы для получения прибыли.

2. *Коэффициент обеспеченности обязательств должника его активами* характеризует величину активов должника, приходящихся на единицу долга. Этот показатель определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника.

Очевидно, что чрезвычайно низкие значения предложенного нами показателя определения эффективности управления недвижимым имуществом предприятия на основе показателей рыночной стоимости коррелируют с крайне низким или даже отрицательным значением показателя рентабельности активов. При этом, коэффициент обеспеченности обязательств должника его активами остается на нормативном либо близком к нему уровне. Это значит, что рассматриваемое предприятие все же будет в состоянии погасить накопившуюся задолженность через реализацию всех своих активов, что, к сожалению, чаще всего, приводит к его ликвидации и крайне негативным последствиям для его сотрудников и экономического окружения.

Разумеется, диапазон значений данного показателя зависит от фондоемкости производства и особенностей производственного цикла предприятия. Однако если сравнивать между собой значения предложенного нами показателя, рассчитанные в различных предполагаемых к использованию вариантах развития недвижимого имущества предприятия-банкрота с целью его финансового оздоровления, то данный показатель с учетом максимизации каждой стоимости в отдельности, как никакой другой, точно проиллюстрирует какой из рассмотренных вариантов использования недвижимого имущества предприятия является наиболее эффективным.

На наш взгляд, оценку недвижимого имущества предприятия, находящегося в процедуре банкротства, необходимо проводить как с позиции максимально полного сохранения профиля его деятельности, так и в контексте реализации альтернативных вариантов использования недвижимого имущества предприятия с учетом принципа ННЭИ.

Расчет коэффициента ЭУН с учетом максимизации каждой стоимости в отдельности может быть положен в основу принципа выделения из имущества предприятия-должника структур, которые могут быть представлены как отдельный бизнес. Созданный таким образом на основе анализа стоимостного эффекта от реализации управленческих решений план финансового оздоровления предприятия, направленный на повышение его финансовой устойчивости за счет более качественного использования активов, приведет к сохранению бизнеса предприятия, т. е. к сохранению основного вида деятельности, имущества, связей, рабочих мест.

Литература и источники:

1. Горемыкин, В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учёт / В.А. Горемыкин. – М.: КНОРУС, 2006.

2. Коупленд, Т. Стоимость компаний: оценка и управление / Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Мурин. – М.: Олимп-Бизнес, 1999.

3. Кукукина, И.Г. Учёт и анализ банкротств. Антикризисное

управление / И.Г. Кукукина, И.А. Астраханцева. – М.: Высшее образование, 2007.

4. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов и слушателей экономических специальностей ХГАЭП / сост. А.А. Монин, А.Р.Плоткина. – Хабаровск: РИЦ ХГАЭП, 2006.

5. Федеральный стандарт оценки: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2): утверждён приказом Минэкономразвития РФ от 20.06.2007 г. № 255.