

УДК 332.28+347.214.2

**ОПТИМИЗАЦИЯ ВЫБОРА ВАРИАНТА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ****А.П. АЗАРКО****(Представлено: Е.С. БАЛАШОВА, И.П. ШВЕДОВ)**

*Представлены результаты изучения возможности оптимизации выбора эффективного варианта управления объектами недвижимости. Приведено сравнение пакета PROPSPIN, программного продукта «Мастерская бизнес-планирования» систем COMFAR, ТЭО-ИНВЕСТ, Project Expert. Установлено, что система Project Expert может успешно использоваться при рассмотрении вариантов эффективного управления объектами недвижимости.*

Постановка задачи использования технологий пятого технологического уклада и перехода к технологиям шестого технологического уклада предполагает осуществление планирования инноваций, используя программное обеспечение и глобальные информационные сети [1, 2]. Переход к рыночной экономике требует от системы образования решения принципиально новой задачи подготовки студентов, приспособленных к быстро меняющимся реалиям окружающей действительности, способных не только воспринимать, хранить и воспроизводить информацию, но и продуцировать новую, управлять информационными данными и эффективно их обрабатывать. Изменение требований продиктовано появлением новых типов теоретических и практических задач, отличающихся системным и междисциплинарным характером, нестандартностью, не имеющих однозначных и простых решений [3].

При выполнении курсового проекта по дисциплине «Управление недвижимостью» и раздела дипломного проекта студентами специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» рассматриваются следующие вопросы:

- общие исходные данные;
- денежно-кредитные параметры;
- анализ изменение курса доллара США во времени;
- прогнозирование курса доллара США;
- анализ динамики значений ставки рефинансирования;
- прогнозирование ставки рефинансирования;
- анализ динамики ИПЦ;
- прогнозируемые значения ИПЦ и инфляции;
- анализ динамики индекса изменения стоимости основных средств;
- прогнозирование коэффициента изменения стоимости основных средств;
- анализ индекса изменения заработной платы;
- прогнозирование индекса изменения заработной платы;
- анализ индексов цен и тарифов на отдельные виды платных услуг;
- прогнозирование индекса цен и тарифов на отдельные виды платных услуг;
- анализ вариантов реализации проекта;
- определение наиболее эффективного варианта реализации инвестиционного проекта [4].

При выполнении курсового проекта рекомендуется производить анализ вариантов реализации проекта с использованием программных продуктов.

Следует определить основные требования, предъявляемые к программным продуктам по оценке инвестиционных проектов. Прежде всего, программно-методическое обеспечение должно быть доступным и гибким.

Программные системы возможно делить на открытые и закрытые. К закрытым относятся такие системы, которые не допускают изменения пользователем алгоритма расчета (но конечно, допускают изменение исходных данных). Открытые системы, напротив, допускают и непосредственное наблюдение за алгоритмом их работы, и изменение его пользователем в случае необходимости. Для использования в курсовом проектировании достоинством закрытых систем является надежность результатов, так как при использовании ими меньше вероятность ошибок или подтасовок.

Рассмотрим теперь некоторые конкретные системы.

Система COMFAR (Computer Model for Feasibility Analysis and Reporting), разработанная ЮНИДО. Это закрытая система.

Горизонт расчета системы COMFAR составляет не более 15 лет производства плюс не более 8 шагов строительства.

Шаг расчета:

- в период производства – год;
- в период строительства – 6 месяцев или год (по выбору пользователя).

Темп инфляции в системе COMFAR задается отдельно по различным продуктам (услугам) и ресурсам.

Расчет основных показателей эффективности инвестиций выполняется как для проекта в целом, так и для акционерного капитала.

Расчет чувствительности производится как для проекта в целом, так и для акционерного капитала.

Но имеются и недостатки. Прежде всего, в системе COMFAR отсутствует переход к расчетным ценам. Вторым крупным недостатком является полное несоответствие налогов, предусмотренных в системе COMFAR, белорусской налоговой системе.

Следующим недостатком является большой шаг расчета (1 год) в период производства, что для ряда проектов является неприемлемым.

Система Альт-Инвест производства фирмы «Альт» (Санкт-Петербург).

К достоинствам этой системы следует отнести ее гибкость.

Величина шага расчета в системе Альт-Инвест может задаваться пользователем (от месяца и выше), но должна быть одинаковой для всех шагов.

На основании данных, содержащихся в таблицах, определяются показатели эффективности инвестиций для «проекта в целом» и для «собственного капитала».

Система Альт-Инвест допускает также учет реинвестиций свободных денежных средств в форме вложений под некоторый, задаваемый пользователем процент.

Система Project Expert производится московской фирмой PRO-INVEST Consulting. Это закрытая система, функционирующая в среде Windows.

Прежде всего, необходимо отметить, что Project Expert – очень большая система, предназначенная для решения широкого круга задач. Горизонт расчета, допускаемый существующей версией системы, ограничен тридцатью годами при шаге расчета, постоянном и равном одному месяцу.

В указанных пределах выходная информация агрегируется по желанию пользователя (можно, например, с самого начала получать ее по годам) [5].

Как и все системы инвестиционных расчетов Project Expert учитывает собственные и заемные средства. Процент за заем может быть отнесен пользователем в диалоговом режиме либо полностью на себестоимость, либо полностью на прибыль, либо на себестоимость в пределах ставки Центробанка (а остальное – на прибыль).

Выходная информация включает следующие таблицы (рисунок):

- отчет о прибылях и убытках;
- балансовую ведомость;
- отчет о движении денежных средств;
- показатели финансовой состоятельности проекта.

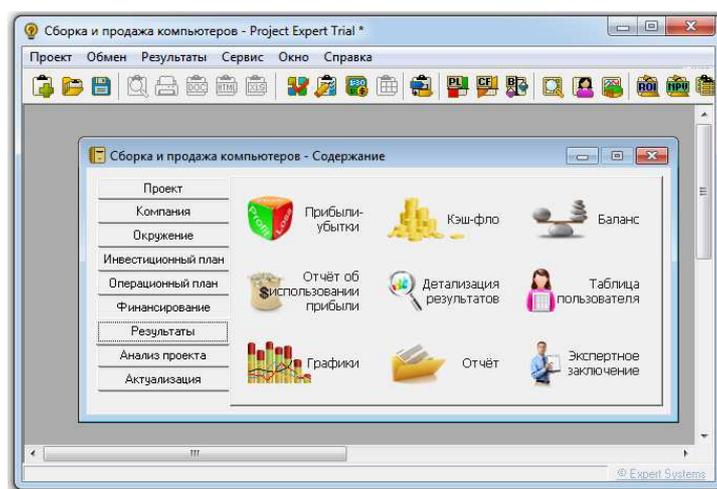


Рис. Вывод результатов в системе ProjectExpert 7.55

На основании выходных данных вычисляются интегральные показатели эффективности проекта (ЧДД, ВНД, ИД и др.).

В системе Project Expert предусмотрен шаблон для составления отчета, что достаточно удобно.

Использование современных информационных технологий позволяет интенсифицировать процесс обучения, открывает возможности перехода к более глубокому, профессиональному подходу к вопросу подготовки специалистов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О приоритетных направлениях укрепления экономической безопасности государства : Директива № 3 от 14 июня 2007 г. : в ред. Указа № 26 от 26 января 2016 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://president.gov.by/>. – Дата доступа: 10.09.2016.
2. Светлицкая, О. Эволюция технологических укладов / О.Светлицкая Эволюция технологических укладов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vnauke.by>. – Дата доступа: 26.09.2016.
3. Таренко, Л.Б. Особенности использования дистанционных технологий при подготовке студентов информационно-ориентированных специальностей [Электронный ресурс] / Л.Б. Таренко, А.Н. Козин ; Казан. ун-т управления «ТИСБИ». – Режим доступа: <http://ifets.ieee.org/ru/>. – Дата доступа: 10.07.2014.
4. Иванов, В.В. Управление недвижимостью / В.В. Иванов. – М. : ИНФРА-М., 2007.
5. Перминов, А. Программное обеспечение оценки инвестиционной привлекательности проектов: состояние, проблемы [Электронный ресурс] /А. Перминов, управляющий партнеркосалтинговой компании «Мастерская Эффективного бизнеса». – Режим доступа: [www.master-effect.biz](http://www.master-effect.biz). – Дата доступа: 10.07.2014.