

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

© 2008 г. С. В. Коланьков

(Санкт-Петербург)

Известно, что строительство в СССР было организовано по трестовскому принципу, закреплявшему монополизм организаций, осуществлявших строительную деятельность. После приватизации строительной отрасли возник монополизм иного рода – лоббирование чиновниками интересов “дружественных” фирм. В результате “вход” на строительный рынок новых организаций, получение ими участков под застройку оказались серьезно затруднены.

В условиях экономического спада 1990-х годов в большинстве регионов России монополизация рынка строительных работ и услуг не оказывала существенного негативного воздействия на рынок недвижимости. Спрос на объекты различного профиля во многом компенсировался не строительством новых объектов, а высвобождением из производства существовавших зданий и сооружений. Их невысокие потребительские качества удовлетворяли в первые годы рыночных отношений требования предпринимателей, которые в большинстве еще не успели заработать достаточно средств для аренды или покупки высококачественной недвижимости.

С началом экономического роста, когда пустовавшая в период спада недвижимость начала постепенно заполняться, все более ощутимым стал дефицит не только высококачественных объектов, но и объектов с невысокими потребительскими свойствами. Поскольку темпы строительства существенно отставали от спроса на рынке недвижимости, начался беспрецедентный рост цен практически во всех сегментах рынка.

Нарушения законодательства в ходе приватизации зачастую подкреплялись некачественной и (или) недобросовестной оценкой недвижимости.

Традиционная теория рыночной оценки недвижимости не содержит ответов на ряд вопросов. К наиболее актуальным из них можно отнести следующие.

В настоящее время существует смешение понятий “вид оценки”, “подход к оценке” и “метод оценки”. Окончательно не определены подходы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, практически не сформулированы принципы оценки, связанные с процедурой оценки (техникой расчетов) рыночной стоимости недвижимости. Требуют дальнейшей разработки критерии выбора применяемых методов оценки, методические основы их использования. Необходимо расширить номенклатуры методов оценки.

Одной из проблемных областей оценки является определение варианта наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта, опирающееся в современной теории оценки недвижимости почти исключительно на финансовые соображения. По нашему мнению, данный подход необходимо дополнить учетом социальных эффектов, возникающих при реализации того или иного варианта использования недвижимости. В этом случае общую формулу определения НЭИ можно записать как:

$$\text{ЧДД}(NPV)_n = \sum_{t=0}^T (\text{ЧОД}_t(\alpha) - \text{И}_n(\alpha) \pm P_{\text{соц}_t}(\alpha)) \rightarrow \max, \quad (1)$$

где  $\text{ЧОД}_t(\alpha)$  – сумма дисконтированных к дате оценки чистых операционных доходов, возникающих от варианта  $n$  использования объекта (руб.);  $\text{И}_n(\alpha)$  – сумма дисконтированных к дате оценки инвестиций, требуемых для реализации этого же варианта использования объекта (руб.);  $P_{\text{соц}_t}(\alpha)$  – сумма дисконтированных к дате оценки положительных или отрицательных социальных результатов, порождаемых реализацией этого же варианта (руб.).

При этом если порождаемые реализацией варианта использования объекта социальные результаты будут проявляться на протяжении “условно бесконечного” периода времени, то их те-

кущее значение определяется прямой капитализацией, если ограниченный период – дисконтированием денежного потока к дате оценки.

Под социальными результатами понимаются, например, изменяющаяся сумма затрат времени на поездки людей к месту работы в случае “выноса” предприятия из центра города в пригород, снижение экологической нагрузки в месте ликвидации какого-либо производства с одновременным ее возрастанием в его новом месте расположения, появление так называемых “барьерных объектов” и увеличение в результате этого пробега транспорта или ухудшение доступности рассматриваемой территории, суммарные потери выпуска продукции (национального дохода) и выплат по безработице в случае закрытия или перепрофилирования существующей недвижимости в целях создания какого-либо престижного объекта и т.д.

Некоторые социальные последствия в полном объеме трудно поддаются экономической оценке. Например, вырубка зеленых насаждений для строительства нового объекта недвижимости приведет к потере ряда ценностей (благ) для смежных землевладельцев, которые выражаются не только в ухудшении вида из окна. К ним можно отнести сокращение обогащения атмосферы кислородом, увеличение запыленности и уровня шума, утрату благоприятного психологического воздействия (снижение негативного эффекта “каменных, асфальтовых джунглей”), потерю места отдыха, появление чувства социальной апатии, ненужности (“они” все равно сделают это без нас, от “нас ничего не зависит”).

Известным приемом в ходе приватизации объектов было разделение понятий и методики оценки имущества и имущественных прав. Например, если оценивать имущество, то следует опираться на положение о том, что качество менеджмента не влияет на стоимость объекта. Если же оценивать права на объект, например, при оценке рыночной стоимости пакета акций, то в процессе расчетов следует учитывать все долги, которые были сделаны менеджментом предприятия. Недобросовестные предприниматели широко пользовались этим, когда доводили предприятия до состояния банкротства, а затем приглашенный оценщик констатировал факт, что его ценные бумаги практически ничего не стоят, и предприятия скупали за бесценок.