

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗДАНИЙ С УЧЁТОМ ВЫЯВЛЕНИЯ ИХ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ

Гликман М. Т.

Рассмотрены современные аспекты стоимостной оценки зданий с учётом возможности выявления их инвестиционной привлекательности и эффективности, реализуемых на примере зданий-памятников архитектуры и градостроительства в условиях реставрации с предложениями по формированию вклада, вносимого за счёт повышения энергоэффективности и использования солнечной энергии в зданиях и застройке.

В условиях формирования рыночных отношений в Украине всё большее значение приобретает комплексная экономическая оценка зданий и застройки городов как приносящей доход недвижимости с выявлением путей и методов повышения их инвестиционной привлекательности и эффективности.

Оценка стоимости зданий и застройки как объектов недвижимости определяется целями и функциями этой оценки с учётом широкого спектра экономических и правовых связей земельного участка застройки с

расположенными на нем улучшениями (зданиями, сооружениями, инфраструктурой) с природно-климатическими условиями района строительства и градостроительной средой. Современная экспертная оценка стоимости основана на новых методических подходах, заменивших устаревшую практику оценки строительных объектов по корректируемой балансовой стоимости активов. Мировой опыт использует три основных подхода, на которых базируются затратный (анализ затрат), доходный (анализ эффективности бизнеса) и сравнительный (анализ стоимости сопоставимых аналогов в условиях их реализации на рынке) методы экспертной оценки недвижимости [1,2] .

В идеале при наличии полных исходных данных предполагается использование всех трёх методов с последующим корректным согласованием результатов. При этом интерпретируются соотношения расходов (затрат), необходимых для достижения прогнозируемого эффекта и выгод (доходов), ожидаемых за счёт реализации предлагаемого инвестиционного проекта. Учитывается изменение стоимости вкладываемых средств во времени, риски и уровень прибыли в увязке с жизненным циклом осуществляемого проекта, структурой привлекаемых инвестиций.

Возникает вопрос – как найти средства и привлечь инвесторов для финансирования инноваций в строительстве, реконструкции и модернизации зданий в городах, как сохранить старинные памятники архитектуры и историческую застройку – важную часть культурного потенциала и наследия страны, как совместить деньги (инвестиции) и красоту, воплощенную в произведениях архитектуры и искусства .

Оказалось, что ответ заключён в раскрытии потенциала самих зданий-памятников, в духовном воздействии их красоты и расположения, формирующих престижность использования создаваемого ими нематериального актива, повышающего инвестиционную привлекательность таких объектов, особенно при сочетании возможностей применения в зданиях и застройке современных систем инженерного обеспечения комфортности микроклимата и деловой активности. При этом соблюдая охранные обязательства и экологическую безопасность эксплуатации за счёт эффективного использования нетрадиционных возобновляемых источников энергии (НВИЭ).

Конструктивное решение этих вопросов даёт обобщение известного опыта и собственные исследования, изложенные в работах [3,4,5,6,7], среди которых можно выделить разработанные в 1998 году и утверждённые в апреле 2000 г. “Методические рекомендации по экспертной оценке стоимости памятников градостроительства и архитектуры для Одесского региона” [7]. Принятый в июне 2000 г. Закон Украины “Об охране культурного наследия” создал правовое поле для решения вопросов об отчуждении с последующей

передачей собственникам или уполномоченным органам во владение, использование или управление зданий-памятников, подлежащих приватизации. Закон этот заложил основы для расширения поля деятельности экспертов-оценщиков в рамках оценки памятников в условиях аренды, приватизации, страхования и постановки на баланс.

С использованием выше изложенных положений и рекомендаций работ [4,5,6,7] нами проведены моделирование оценочных ситуаций и серия расчётов, позволившие уточнить отдельные аспекты и наметить пути развития и совершенствования методологии экспертной оценки стоимости зданий-памятников и исторической застройки городов на базе методических рекомендаций для Одесского региона [7].

Для решения наиболее общей задачи – постановки объекта на баланс с отражением в бухгалтерской отчетности – определяется действительная оценочная стоимость, которая является базой для последующих производных от нее стоимостей при страховании, аренде и выкупе. Действительная стоимость определяется как восстановительная стоимость минус износ с поправками на повышение ее за счёт нематериальных активов, учитываемым по аналогии с алгоритмом, приведённым в методических рекомендациях [7] применительно к текущему использованию объекта в рамках требуемых охранных обязательств.

Специфика оценки памятников – в ранжировании и последующем учёте повышающих и понижающих факторов, влияющих на оценочную стоимость. Повышающие факторы: престижность статуса памятника; престижность и удобство местоположения в городской застройке (близость к центрам деловой активности, доминирующее положение в архитектурно-планировочной среде; возрастание стоимости (ценности) с течением времени). Понижающие факторы: ветхость в результате нарастающего саморазрушения со временем и как результат - нарастание износа (утрат); ограничительные условия при использовании (обременения); повышенная оплата за эксплуатацию и содержание в соответствии с охранными обязательствами; трудности с организацией мест парковки и стоянки автотранспорта.

Для основополагающего в экспертной оценке стоимости памятников метода, названного в [7] модифицированным методом затрат, предлагается развёрнутая формула определения действительной оценочной стоимости имущественного комплекса, сосредоточенного в здании-памятнике

$$C_d = C_b(1 - \Phi_n/100)(1 + \sum K_{на} * K_o) \pm C_{рв} \pm C_{рм} + C_n + C_{он} + C_z,$$

где: C_b – базовая стоимость строительства здания-памятника или идентичного ему аналога в ценах текущего оценочного периода;

$C_{рв}$ – стоимость реставрационно-восстановительных работ, необходимых

для устранения утрат и износа здания (в тех же ценах);

C_{pm} – стоимость работ по реконструкции и модернизации здания–памятника как разрешенного охранными условиями вклада, позволяющего улучшить микроклимат, поднять комфортность и престижность объекта (в тех же ценах);

C_i – стоимость идентифицированных искусствоведческой экспертизой предметов искусства (монументального, изобразительного, декоративно-прикладного) в составе имущественного комплекса;

C_{on} – стоимость оборудования и инвентаря в случае их закрепления за зданием в составе имущественного комплекса;

C_z – стоимость земельного участка как незастроенного в рамках его использования для функционирования здания–памятника или в рамках дозволенных арендно-охранным договором;

Φ_n – износ объекта;

$K_{на}$ – повышающие коэффициенты (поправки), учитывающие стоимость нематериальных активов в рамках ценностных характеристик идентифицированных на основании обследования памятника;

K_o – понижающие коэффициенты (поправки), учитывающие уровень утрат и руинирования памятника, ограничивающие условия его реставрации и функционирования.

При анализе факторов, повышающих оценочную стоимость здания–памятника, наряду с установленными в [7] коэффициентами, фиксирующими архитектурно-художественные и культурно-исторические ценности, следует дополнительно уточнить диапазон поправок на учёт местоположения объекта, повышающего его престижность с точки зрения близости к центрам деловой активности.

При оценках для аренды и приватизации (выкуп) коэффициент местоположения может значительно превышать $K_z = 0,5$, а применительно к доходным объектам это значение моделируется в диапазоне $K_z = 0,9...2,0$, что в общем случае может корректироваться на основе сопоставления рыночной стоимости доходной недвижимости и стоимости затрат на ее строительство в том же районе расположения. Учитывая всё более значительное с течением времени возрастание ценности памятников, особенно уникальных, могут возрасти поправки и в этом важном диапазоне. Дополнительных исследований требует вопрос учёта земельного компонента применительно не только к непосредственно занятому памятником участку, но и к ореалу его окружения в охранной зоне, и в целом к исторической застройке городов.

Понижающие поправки рекомендуется вводить в процентах или долях единицы к установленным экспертным путём повышающим коэффициентам, характеризующим нематериальную ценность памятника: от $K_o = 1$ при полной сохранности до $K_o = 0$ при полной утрате архитектурной формы и конструкции

с 10-ти процентным интервалом внутри диапазона $K_0 = 0,1 \dots 0,9$. При этом воссоздание руинированных элементов и форм отражается в формуле значением $C_{рв}$ со знаком минус для финансирующего реставрационно-восстановительные работы инвестора, арендующего или выкупающего памятник, и со знаком плюс для реализации восстановленного объекта с переходом его к новому арендатору или собственнику. По такой же схеме рекомендуется учитывать $C_{рм}$, естественно при экономической эффективности вклада, за счёт которого повышается инвестиционная привлекательность здания-памятника.

Эта вторая далеко еще нетрадиционная схема и путь привлечения инвесторов, на наш взгляд, должны стать "вторым дыханием", стимулирующим сохранность и возрождение зданий-памятников и исторической застройки.

Исследования и предложения по повышению энергоэффективности зданий за счет рационального использования солнечной и других НВИЭ в сочетании с применением энергоэффективных модулей с атриумными элементами, солнечными и световыми ловушками и отражателями, с рациональным использованием подземного пространства в зоне исторической застройки [8,9] могут быть востребованы при реконструкции старинных объектов также как они нашли место при проектировании, в строительстве и эксплуатации теплиц, оранжерей и других зданий, где это даёт эффект на уровне 30% энергоресурсосбережения и повышение экологичности.

Возможность использования вышеуказанных предложений определяется их удобной адаптацией в застройке без нарушения архитектурных форм и внешнего вида фасадов и интерьеров зданий-памятников. В результате используется повышенный имидж памятника, повышенная комфортность и микроклимат, приближенные к оснащению современных зданий.

Литература

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- СПбГТУ, СПб., 1997.-424 с.
2. Экономика недвижимости. -М.: Дело,1999. -328с.
3. Пруцын О.И. Реставрация и реконструкция архитектурного наследия.-Академия реставрации.-М.,1996. -91 с.
4. Маркус Я.И., Суханов В.Г., Гликман М.Т., Крумелис Ю.В. Оценка зданий – памятников архитектуры, культуры и истории /Вісник оцінки. –1997.-№9-10.-С.6-8.
5. СТО РОО 21-05-97. Оценка недвижимых памятников истории и культуры.
6. Памятники архитектуры как объект оценки: Справ. пособие /И.М. Клименко, Т.В. Скибицкая, В.Н. Шалаев, и др. –К.,1999.-116 с.
7. Методические рекомендации по экспертной оценке стоимости памятников градостроительства и архитектуры для одесского региона /Я.И. Маркус, М.Т. Гликман, М.А. Штербуль, В. Г. Суханов, В. А. Лисенко, В. П. Уренев, В. И. Тимофеенко и др. – Одесса, НПЦ "Экострой", ИМК "Город мастеров", 2000. – 48 с.