

УДК 69.003
ББК 65.31

СИНЕРГЕТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

О.И. ГУШЕЛЬ¹, Л.О. ТИТЯК²

¹ старший преподаватель кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности 1-70 02 02

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Изменение условий функционирования белорусской экономики, снижение интенсивности процесса приватизации вынуждает собственников недвижимости искать пути более эффективного использования уже имеющихся объектов за счет включения в экономический оборот новых факторов, создающих стоимость. Таким инструментом может служить стоимостноориентированное управление объектами недвижимости, определяемое как непрерывный процесс управленческих действий, осуществляемых в соответствии со стратегическими планами, основной целью которых является увеличение стоимости недвижимости. Этого можно достичь при использовании синергетической стоимости, которая сочетает в себе как внешние, так и внутренние факторы, связанные с объектом недвижимости.

Ключевые слова: оценка недвижимости, синергетическая стоимость, рынок недвижимости.

THE SYNERGISTIC VALUE IN THE REAL ESTATE APPRAISAL

O. I. GUSHEL¹, L. O. TITYAK²

¹Senior lecturer of the Department

«Economics, construction organization and real estate management»

²student of the specialization “Appraisal and property management”

Belarusian National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

The changing conditions of the way the Belarusian economy works and the less intense privatization process force the property owners to look for the ways how to use their properties more effectively by adding new value-creating factors to the economic turnover. A tool for that can be cost-oriented property management which is defined as a continuous process of management actions carried out in accordance with strategic plans that mainly aim to increase the value of properties.

This can be achieved by using synergistic value which combines both external and internal factors associated with the property.

Keywords: real estate appraisal, synergistic value, real estate market.

ВВЕДЕНИЕ

Современный этап управления недвижимостью с преимущественной целью создания стоимости для собственников расширяет поле своего воздействия за счет разработки и внедрения стратегий создания стоимости для потребителей, а также других заинтересованных групп (сотрудники, поставщики, посредники и т.д.). Основой данного расширения служит тезис о том, что наибольшая стоимость недвижимости достигается за счет оптимизации значений совокупности формирующих ее факторов, к которым также относятся выгоды потребителей и контрагентов. Умелое сочетание зачастую противоречивых факторов лежит в основе феномена, называемого положительным синергетическим эффектом, возникновение которого фактически обусловлено самой способностью эффективного управления в целях создания максимальной стоимости.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Оценка недвижимости — это комплекс мероприятий, предназначенных для определения актуальной стоимости объектов недвижимого имущества. В зависимости от целей, для достижения которых производится оценка объекта недвижимости, прибегают к различным методам оценки и используют различные предметы оценки. Стоимость объектов оценки может определяться с использованием рыночных методов оценки, сравнительного метода оценки, доходного метода оценки, затратного метода оценки и индексного метода оценки [4]. Определение стоимости объектов оценки может основываться на комбинации сравнительного, доходного и затратного методов оценки. Первым этапом при проведении процедуры оценки является сбор и анализ информации. Данный этап включает в себя поиск, анализ и выбор рыночных арендных ставок по объектам-аналогам, ставок аренды, установленных законодательством, договорной арендной платы по объекту оценки или объектам-аналогам, изучение условий договоров аренды, состава и величины операционных расходов, объемно-планировочные и конструктивные характеристики объекта, функциональное назначение, спрос на объект недвижимости, экономические характеристики и др.

В Республике Беларусь при оценке объектов гражданских прав используют следующие предметы оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, специальная стоимость и синергетическая стоимость [4]. Первые четыре вида стоимости хорошо изучены и нашли широкое применение при оценке объектов недвижимости. Рыночная стоимость определяет наиболее вероятную цену отчуждения недвижимости на рынке на

момент непосредственной оценки объекта, в условиях здоровой конкуренции, при наличии всей необходимой информации. Рыночная стоимость в текущем использовании определяется как стоимость объекта недвижимости с учетом сложившихся условий его использования. Под инвестиционной стоимостью недвижимости понимают ее цену для определенного лица или группы лиц (инвесторов) при использовании ее в инвестиционных целях. Ликвидационная стоимость определяет цену, по которой наиболее вероятно недвижимость может быть отчуждена до истечения срока экспозиции объекта оценки, когда продавец вынужден совершить сделку. Специальная стоимость представляет собой сумму, которая превышает рыночную стоимость и отражает некоторые свойства актива, которые представляют ценность только для специального покупателя.

Синергетическая стоимость встречается крайне редко. Она представляет собой элемент стоимости, который создается в результате сочетания нескольких имущественных интересов. Методы расчета синергетической стоимости выбираются и обосновываются оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки, преимуществ и экономических выгод, которые получает покупатель с приобретением имущественных прав на объект оценки. Согласно концепции профессора Гавайского университета Николса Ордуэя [2], учитывает пять уровней проявления эффекта синергии: физический, функциональный, интерактивный, финансовый и нематериальный. Первые два уровня являются результатом проявления внутренних факторов и связаны непосредственно с индивидуальными характеристиками конкретного объекта недвижимости: физический – с материальным воплощением объекта как такового, функциональный – отражает взаимосвязь владельцев и потребителей. Следующие три уровня обусловлены внешними по отношению к недвижимости факторами. Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта недвижимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект недвижимости. Интерактивный основывается на взаимосвязи экономических отношений и четырьмя формами капитала: человеческим, организационным, имиджевым и клиентским. Финансовый отражает соотношения собственного и заемного капитала, риска и доходности. На нематериальном уровне отражается результат грамотного использования законодательного и нормативного ресурса.

Сравнение объектов недвижимости, обладающих эффектом синергии, с теми, у которых она не наблюдается, упрощенно можно представить следующим образом (формула 1):

$$\text{ДВД}_+ = \text{ДВД}_-; \text{ОР}_+ \leq \text{ОР}_- \text{ и } \text{И}_+ = \text{И}_-, \Rightarrow \text{КЭИ}_+ \geq \text{КЭИ}_-, \quad (1)$$

где $\text{КЭИ} = \frac{\text{ДВД} - \text{ОР}}{\text{И}}$;

ДВД – действительный валовый доход;

ОР – операционные расходы;

И- инвестиции в объект недвижимости;
КЭИ – коэффициент эффективности инвестиций, индексы «+» и «-»
– наличие и отсутствие синергетического эффекта соответственно.

Коэффициент эффективности инвестиций (Accounting Rate of Return, ARR) имеет две характерные черты: во-первых, он не предполагает дисконтирования показателей дохода; во-вторых, доход характеризуется показателем чистой прибыли [5]. Данный коэффициент называют также учетной нормой прибыли. Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов. Операционные расходы – это все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Инвестиции – вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

Основной целью применения данного вида стоимости является увеличение стоимости объекта недвижимости. Синергетическая стоимость применяется при решении следующих задач: продажа без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротство); внесение в виде не денежного вклада в уставный фонд юридического лица; продажа на торгах, в том числе в процедуре банкротства; передача в залог (ипотека); реализация управленческих решений; иные цели, не противоречащие законодательству.

ВЫВОДЫ

Использование синергетической стоимости в оценке объектов недвижимости подразумевает целенаправленную деятельность по интеграции и координации совокупности функций (элементов, направлений) системы (нескольких систем) со стороны управляющего субъекта, что, в свою очередь, может служить предпосылкой создания дополнительных конкурентных преимуществ. Таким образом, результат совместного использования нескольких элементов системы может существенно превысить простой суммарный результат их вычлененного использования. В публикациях зарубежных специалистов [4] данный феномен позиционируется как процесс изменения взаимосвязей между внешними и внутренними факторами применительно к объекту недвижимости, результатом которого становится рост его стоимости в конкретный момент времени.

ЛИТЕРАТУРА

1. Boulos F. Управление стоимостью: Назад в будущее / F. Boulos, P. Haspeslagh, T. Noda : пер. V-Ratio // iTeam портал [Электронный ресурс]. – 2010.

2. Власова О.А. Эволюция теории управления стоимостью компаний: нефинансовые драйверы / О.А. Власова // Российский Экономический Интернет-Журнал. - 2009.
3. Иванова Е.Н. Синергетический эффект в концепции управления стоимостью недвижимости / Е.Н.Иванова, М.И.Орешин // Финансовый университет при правительстве Российской Федерации. – г. Москва, 2010.
4. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества СТБ 52.3.01-2017
5. Цлаф В. Оценка некоммерческих инвестиционных проектов / В. Цлаф // Новые рынки. - 2002.

REFERENCES

1. Boulos F. Cost manager: Back to the future / F. Boulos, P.Haspeslagh, T. Noda: пер. V-Ratio // iTeam portal [Electronic resource]. – 2010
2. Vlasova O.A. Evolution of company value management theory: non-financial drivers / O.A. Vlasova // Russian economic online magazine. - 2009.
3. Ivanova E.N. Synergy effect in real estate value management concept/ E.N. Ivanova, M.I. Oreshin // Financial University under the Government of the Russian Federation. – Moscow, 2010.
4. The cost of capital construction of buildings (buildings, structures), objects not completed by construction, isolated premises, car places as real estate objects СТБ 52.3.01-2017 [Electronic resource].
5. Claf V. Evaluation of non-commercial investment resources / V. Claf // New markets. - 2002.

УДК 658.8

ББК 65.291.3

ОТРАСЛЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СБЫТА ПРОДУКЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ

А.А. ЕМЕЛЬЯНОВИЧ¹, С.В. КОВАЛЬ², О.Е. СМИРНОВА³

¹ канд. экон. наук, доцент кафедры «Менеджмент»

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет» ²

магистрант специальности 08.04.01 Строительство

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный

архитектурно-строительный университет» (Сибстрин)

магистрант специальности 38.04.02 Менеджмент

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет»

³ канд. тех. наук, доцент кафедры «СМСС»