Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости в процессе оценки его рыночной стоимости

В. В. ГРИГОРЬЕВ, Г. В. ГРИГОРЬЕВА

Аннотация. В статье приводится анализ понятий основного принципа оценки рыночной стоимости недвижимости — лучшего и наиболее эффективного их использования и дается авторская трактовка этого принципа оценки, раскрываются технологические аспекты системного анализа лучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, а также рассматриваются основные проблемы применения принципа лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости в их практической оценке и формулируются меры по решению проблем.

Ключевые слова: *недвижимость, рыночная стоимость, принцип оценки недвижимости, лучшее использование недвижимости, наиболее эффективное использование, разумность использования, физическая, правовая, технологическая и финансовая возможность использования недвижимости, проблемы анализа недвижимости.*

Введение

В соответствии с основным принципом оценки, при определении рыночной стоимости недвижимости оценщик должен провести системный анализ ее лучшего и наиболее эффективного использования (далее ЛНЭИ). Это процедура выявления и обоснования альтернативного использования объекта недвижимости, обеспечивающего максимально эффективное его использование. Предполагается, что именно такому варианту использования объекта соответствует его рыночная стоимость.

Так что же такое лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости? Цель данной статьи — постараться ответить на этот вопрос.

Статья состоит из трех частей.

В первой ее части выявляются особенности (основные признаки) понятия ЛНЭИ объекта недвижимости, дается определение данного понятия. Во второй части раскрываются технологические аспекты анализа ЛНЭИ объекта недвижимости. В третьей части статьи рассматриваются основные проблемы применения данного анализа в практической оценке недвижимости.

1. Особенности понятия

«лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости»

Впервые упоминание в России принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта

недвижимости было в книге известного американского оценщика профессора Генри Харрисона «Оценка недвижимости» [1, с. 85], где приводятся следующие три определения принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

1. «Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость объекта на эффективную дату оценки»;
2. «Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это использование, которое среди прочих разумных, возможных и законных альтернативных вариантов оказывается физическим возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате, к наивысшей стоимости земли»;
3. «Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это улучшение, которое возможно произвести на участке с целью получения максимальной нормы прибыли на вложенный капитал».

Второе определение принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости дается для земельного участка, свободного от построек (от улучшений). Когда же на участке имеются улучшения, тогда ЛНЭИ объекта может быть определено как отличающееся от существующего его использования.

Исторически в США рассматриваемый принцип оценки применялся к земельному участку, но в последние десятилетия была разработана концепция лучшего и наиболее эффективного использования улучшений участка: строений, сооружений и пр.

Системный анализ ЛНЭИ объекта недвижимости формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и сравнительный.

В процессе оценки недвижимости оценщики часто задаются вопросом: до каких пор текущее (существующее) использование объекта считать наилучшим? И Харрисон на этот вопрос отвечает следующее: «Существующее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при её лучшем и наиболее эффективном использовании не превысит стоимость всего имущества в его текущем использовании, плюс издержки на уничтожение (перемещение) улучшений» [1].

Таким образом, Харрисон выделяет два подхода к анализу ЛНЭИ объекта оценки:

- анализ ЛНЭИ участка как свободного от улучшений;
- анализ ЛНЭИ участка с улучшениями.

Каждый подход к анализу ЛНЭИ объекта требует своей особенной технологии.

Американские оценщики Д. Фридман и Н. Ордуэй в своей замечательной книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» [2] при определении принципа ЛНЭИ ссылаются на американский словарь по оценке недвижимости (Real Estate Appraiser Terminology — Bryi Boyce, ed. Cambridge, Mass. Ballinger Publishing Co, 1975. P. 107.): «Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это использование, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости земли».

Международные стандарты оценки определяют ЛНЭИ как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. Минимуществом России от 6 марта 2002 г. № 568-р) определяют ЛНЭИ как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная

величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Исходя из вышеприведенных определений данного принципа оценки недвижимости, можно выделить две основные группы условий принципа лучшего и наиболее эффективного использования:

- А. условия лучшего использования;
- Б. условия наиболее эффективного использования.

К условиям лучшего использования объекта недвижимости относятся следующие подгруппы условий ЛНЭИ:

1. Разумность варианта использования объекта недвижимости, выражающаяся в разумности использования потенциала местоположения, а также в разумности «вписывания» рассматриваемого варианта использования недвижимости в характер спроса и предложения на соответствующем рынке.
2. Правовая, физическая, ландшафтная и грунтовая возможности застройки земельного участка.
3. Технологическая и финансовая обоснованность застройки земельного участка.

Рассмотрим более детально перечисленные подгруппы.

1. Первая подгруппа условий ЛНЭИ — разумность варианта использования объекта недвижимости, выражается в следующем:

- а) в разумности использования потенциала местоположения недвижимости, например, если инвестор предполагает построить кафе, то оно должно находиться на оживленном месте, если склад, необходимо, чтобы недалеко были железнодорожные и/или автомобильные подъезды и т. д.
- б) в разумности «вписывания» рассматриваемого варианта использования недвижимости в характер спроса и предложения на данном рынке; при этом анализируется инфраструктура самого земельного участка и прилегающих к нему районов (интенсивность транспортных и пешеходных потоков, удаленность от торговых центров и другие элементы инфраструктуры), демографическая и социальная ситуация в районе (возрастной состав населения, его платежеспособность и др.), оценивается соотношение спроса и предложения той продукции, которую планируется производить на рассматриваемом земельном участке, и делается вывод о целесообразности именно такого варианта использования объекта недвижимости.

2. Вторая подгруппа условий лучшего использования объекта недвижимости.

Правовая возможность застройки земельного участка заключается в его экспертизе с учетом действующего законодательства, градостроительных нормативов:

- положений о градостроительном зонировании и планирование территории;
- о целевом назначении и разрешенном использовании оцениваемого земельного участка;
- информации о преобладающем землепользовании и перспективы развития района, в котором находится оцениваемый объект;
- об ограничениях этажности строящихся объектов;
- об ограничениях для зданий с особым статусом (например, памятниках культуры и архитектуры);
- о преобладающем мнении населения района по поводу использования оцениваемого объекта;
- о наличии ограничений (аренды, сервитутов, ограничения по энергопотреблению и пр.);
- информации об охране окружающей среды и др.

Важными условиями ЛНЭИ объекта являются его физические, грунтовые, ландшафтные и климатические возможности его реализации. При этом анализируются следующие параметры:

- размер, форма и другие физические особенности земельного участка; подходят ли они для реализации именно данного варианта использования объекта;
- грунтовые и ландшафтные особенности земельного участка (глубина промерзания земли, глубина залегания воды, угол наклона земельной поверхности и пр.); эти данные необходимы, например, для решения вопроса о глубине залегания фундамента и какой этажности может быть возведен объект или имеются ли грунтовые и ландшафтные ограничения для осуществления предполагаемого варианта использования объекта;
- климатические особенности местности (максимальные и минимальные температуры, вероятность наводнений, землетрясений, оползней и других чрезвычайных ситуаций).

3. Третья подгруппа условий лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Технологическая обоснованность застройки земельного участка заключается в ответе на вопрос, возможно ли осуществить планируемый вариант строительства в заданные сроки при соответствующем графике финансирования и проекте организации строительно-монтажных работ. Ограничительными условиями проекта организации строительно-монтажных работ являются наличие квалифицированных рабочих кадров и управляющих, обеспеченность строительными материалами и оборудованием, нормативы техники безопасности при проведении строительно-монтажных работ, экологические требования и др.

После исключения из рассмотрения законодательно не разрешенных и физически не осуществи-

мых вариантов использования следует выполнить анализ финансовой обоснованности (целесообразности) оставшихся вариантов использования. Суть этой обоснованности — убедиться в доходности сделанных инвестиций при реализации соответствующего варианта использования оцениваемого объекта: величина чистого операционного дохода рассматриваемого варианта использования должна удовлетворять требуемой марже возврата капитала.

Финансовая осуществимость рассматриваемого варианта использования объекта зависит от многих факторов, в том числе от соотношения спроса и предложения на соответствующем секторе рынка недвижимости на данный вид использования объекта.

Как мы отмечали выше, во вторую подгруппу условий ЛНЭИ объекта включаются условия его наиболее эффективного использования. Эффективного с точки зрения будущей доходности объекта недвижимости и издержек на его строительство и эксплуатацию, приведенных к текущей стоимости, т. е. эффективности с точки зрения максимальной стоимости рассматриваемого объекта. На этой стадии решаются задачи финансирования проекта, определяются денежные потоки и ставки дисконта, удовлетворяющие требованиям инвестора. Особое внимание уделяется времени поступления и оттока денежных средств, выручке от реализации продукции, затратам на эксплуатацию оборудования, платежам по обслуживанию долга, выручке от продажи объекта и рефинансированию денежных средств.

Суть анализа ЛНЭИ объекта заключается в формировании и сопоставлении различных вариантов использования объекта недвижимости и выборе оптимального, исходя из рассмотренных условий:

- 1) разумности использования потенциала местоположения объекта;
- 2) разумности «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке;
- 3) правовой возможности реализации проекта;
- 4) возможности физические (размер и форма объекта недвижимости);
- 5) грунтовые возможности возведения объекта;
- 6) возможности ландшафтные;
- 7) технологическая обоснованность застройки участка (сроки, технологическая возможность застройки, наличие рабочей силы, менеджмента, нормативы безопасности, экологические требования и т. д.);
- 8) финансовая обоснованность (ставка дисконта, объемы и сроки финансирования проекта и пр.);
- 9) условия наиболее эффективного использования объекта недвижимости:
 - максимальная величина остаточной стоимости земельного участка (если анализ ЛНЭИ произ-

водится относительно земельного участка, на котором находится строение с применением метода остатка для земли);

- максимальная величина чистого приведенного денежного потока (если анализ ЛНЭИ производится относительно строения с применением методики дисконтированного денежного потока);
- максимальная величина чистого дохода (если анализ ЛНЭИ производится относительно строения с применением метода капитализации дохода).

Рассмотрев основные условия ЛНЭИ, можно дать общее определение этого понятия: лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это разумное, физически и юридически возможное, технологически и финансово обоснованное использование объекта недвижимости, ведущее к его наивысшей стоимости.

В заключение первой части настоящей статьи необходимо обратить внимание на недопустимость изменения полного названия принципа ЛНЭИ. Дело в том, что в последние годы в литературе стали появляться статьи, в которых приводится сокращенное название данного принципа — наиболее эффективное использование. При этом опускается слово «лучшее». Делается это, скорее всего, либо из-за лени написания полного названия принципа ЛНЭИ, либо из-за недостаточной квалификации оценщика, либо из-за формального подхода к чтению последней редакции Международных стандартов оценки, либо из-за первой, второй и третьей причины вместе.

На наш взгляд, это сокращение названия принципа не совсем безобидное явление, так как вслед за данным сокращением из отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимости исчезает анализ качественных признаков именно лучшего использования недвижимости, а именно, разумности, правовой и физической возможности, технологической и финансовой обоснованности застройки земельного участка. Более того, в отчетах уже редко можно встретить даже расчет наиболее эффективного использования объекта, а сплошь и рядом оценщики пытаются обосновать лишь текущее использование объекта недвижимости. Но тогда ни о какой рыночной стоимости речь не идет, так как рынок всегда предполагает максимальную доходность объекта. Расчет рыночной стоимости объекта при его лучшем и наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость объекта определяется не текущим использованием, а таким лучшим вариантом использования, который приводит к его максимальной стоимости. Если же расчет стоимости объекта недвижимости осуществляется без анализа ЛНЭИ объекта, а обосновывается лишь его текущее использование, то в отчете и в задании на оценку необходимо указывать, что целью настоящей оценки

является определение стоимости объекта при существующем его использовании. Фиксация этого факта в задании на оценку, которое подписывает и заказчик оценки, говорит о том, что заказчик сознательно отказывается от сноса объекта оценки и от изменения вида его использования. Иначе отчет будет лживым.

Разобравшись с особенностями определения понятия ЛНЭИ, остановимся на сферах применения ЛНЭИ в оценке недвижимости и технологических аспектах анализа ЛНЭИ объекта недвижимости.

2. Сферы применения анализа ЛНЭИ объектов оценки

В соответствии с оценочными стандартами определение рыночной стоимости объектов недвижимости всегда сопровождается анализом лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, так как рыночная стоимость соответствует именно такому использованию. К сожалению, в Российской Федерации большинство объектов, для которых рассчитывается рыночная стоимость не используется наилучшим образом. Только новые объекты недвижимости могут конкурировать на рынке, так как при их проектировании проводится тщательный анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

Можно сказать, что анализ ЛНЭИ объектов недвижимости является программированием новой более эффективной экономики в стране. Некоторые авторы [3] предлагают принцип ЛНЭИ применять везде в управлении активами, и особенно, государственным активами и закрепить это соответствующим федеральным законом «Об управлении государственными активами», основной идеей которого является внедрение единого критериального алгоритма управления, позволяющего только лучшее и наиболее эффективное использование принадлежащих государству активов.

Анализ ЛНЭИ объекта недвижимости выполняется всегда, так как он используется при реализации всех трех подходов к оценке недвижимости.

Первым этапом реализации затратного подхода является определение рыночной стоимости земельного участка, на котором располагается строение. Условием его рыночной стоимости является ЛНЭИ объекта оценки.

В доходном подходе оценщик капитализирует будущие чистые доходы от использования объекта оценки, и эти доходы выявляются при анализе ЛНЭИ объекта.

В сравнительном подходе анализ ЛНЭИ объекта оценки используется при выборе объектов-аналогов, так как в сравнительном анализе основным элемен-

том сравнения является вид использования объекта-аналога.

Можно утверждать, что качество анализа ЛНЭИ недвижимости определяет профессионализм оценщика.

3. Технология системного анализа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Как мы отмечали выше, системный анализ ЛНЭИ объекта недвижимости подразделяется на два вида (два подхода): первый вид — анализ ЛНЭИ земельного участка как свободного от улучшений и второй вид — анализ ЛНЭИ земельного участка с улучшениями, т. е. застроенного земельного участка. Вид анализа должен определяться в соответствии с особенностями этих двух видов анализа ЛНЭИ; ниже рассмотрим технологию их применения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Вид 1. Анализ ЛНЭИ свободного земельного участка

Этот анализ осуществляется в случае определения рыночной стоимости свободного земельного участка и при определении рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом, на этапе определения рыночной стоимости земельного участка, на котором находится строение и другие улучшения.

В обоих случаях оценщик должен ответить на вопрос: какое бы было лучшее и наиболее эффективное потенциальное использование этого земельного участка с точки зрения возможных покупателей этого участка? Мотивация возможных покупателей данного участка является важным для выбора его ЛНЭИ. Хочет ли покупатель приобрести участок для дачи, или покупатель хочет построить на нем офисное здание, или складские помещения. В любом случае необходимо произвести анализ восьми первых признаков (критериев), о которых мы говорили в первой части статьи: разумности использования потенциала местоположения объекта, разумности «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке, правовой, физической, грунтовой и ландшафтные возможности реализации проекта, технологической и финансовой обоснованности проекта (см. табл. 1).

В таблице 1 для примера приведены результаты качественного анализа лучшего использования земельного участка.

Таблица 1

Анализ лучшего использования оцениваемого свободного земельного участка

№ п/п	Варианты использования	Признаки (критерии выбора)							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Текущее использование	-	-	+	-	+	+	+	-
2	Многофункциональный центр	+	+	+	+	+	+	+	+
3	Офисное здание	+	+	-	-	+	+	+	+
4	Торговый центр	+	+	+	+	+	+	-	-
5	Доходный дом	-	-	+	+	+	+	+	-
6	Складское здание	-	-	+	+	+	+	-	-
7	Здание промышленного назначения	-	-	-	+	+	+	+	-

Этот анализ позволяет отобрать 2–3 варианта использования земельного участка (по максимальному количеству положительных оценок (признаков)), по которым делается анализ по последнему девятому признаку: наиболее эффективному использованию участка. Данный анализ осуществляется чаще методом остатка для земли: по максимальной остаточной стоимости земельного участка делается вывод о ЛНЭИ данного участка.

Необходимо отметить, что во втором случае анализа ЛНЭИ (в случае оценки объекта недвижимости затратным подходом) может быть два разных типа анализа:

1. Для земельного участка, как свободного от улучшений (строений);
2. ЛНЭИ существующего строения;
3. В этом случае в отчете об оценке необходимо отразить оба эти типа анализа. Причем при первом типе анализа важно в отчете зафиксировать теоретическое предположение, что земельный участок является свободным от строений (улучшений) и пригодным для развития: строительство такого объекта, который будет соответствовать ЛНЭИ земельного участка. А во втором случае в отчете необходимо зафиксировать то, что анализ ЛНЭИ существующего строения был выполнен в соответствии с будущим потенциалом земельного участка. При этом рассматриваются и анализируются различные варианты использования существующего строения:
 - а) текущее использование,
 - б) ремонт и перепрофилирование объекта,
 - в) его снос и строительство нового (как при первом типе анализа).

Во втором случае, редко, но может быть не два, а один анализ ЛНЭИ. Это бывает тогда, когда строение, стоящее на земельном участке, уже соответствует своему ЛНЭИ.

Вид 2. Анализ ЛНЭИ застроенного земельного участка

Этот вид анализа сходен со вторым типом анализа первого вида: ЛНЭИ существующего строения. В данном случае необходимо ответить на вопрос: какой вариант использования существующего строения будет лучшим и наиболее эффективным? Анализ вариантов использования оцениваемого объекта даст рекомендации на его дальнейшей эксплуатации с точки зрения максимальной прибыли. При этом один вариант, например, текущее использование, не требует больших затрат, но не имеет значительной прибыли, другой вариант потребует значительных капитальных затрат, но приведет к большей прибыли при использовании объекта. И в том и другом случае необходимо произвести анализ ЛНЭИ объекта и выяснить, при каком варианте использования будет максимальная прибыль. В любом случае надо помнить, что текущее использование, — это функция от его ЛНЭИ.

Если оцениваемый объект недвижимости полностью самортизирован или имеет значительный износ (физический, функциональный и внешний), то необходимо принять решение о сносе здания и строительстве нового объекта с ЛНЭИ, или рассмотреть текущее использование оцениваемого объекта как временное, до того момента, когда можно будет объект снести и начать новое строительство. Временной период текущего использования объекта определяется наличием прибыли от его использования. Как только фактическая прибыль от использования оцениваемого объекта становится значительно ниже нормы прибыли на соответствующем секторе рынка недвижимости или объект становится убыточным, — принимается решение о его сносе и строительстве нового объекта или о смене вида его использования.

Объект недвижимости не может оцениваться на основе одного использования для земли. Здание должно прибавлять к стоимости земли, чтобы иметь стоимость, относимую на здание. Земля всегда оценивается в первую очередь и вначале рассматривается как пустующая — утверждает Г. Харрисон в книге «Оценка недвижимости» [1].

Самый простой анализ ЛНЭИ — это анализ для специализированного объекта недвижимости (например, автозаправочные станции и элеваторы). Для них ЛНЭИ, — это текущее использование, так как они только для одного вида использования и создавались.

Самый сложный случай анализа ЛНЭИ — это анализ многофункционального оцениваемого объекта. В таком случае необходимо анализировать отдельные виды использования объекта с точки зрения всех вышеуказанных критериев анализа, в том числе определения соотношения доходов и расходов при реализации всех видов использования.

Таким образом, оценщик вначале анализирует участок как свободный от улучшений, а затем определяет какое идеальное строение для него подходит, применяя к нему девять вышеупомянутых признаков (критериев). Если стоимость участка и существующего строения (т. е. существующее использование недвижимости) меньше, чем стоимость участка с новым предполагаемым строением (с учетом затрат на его возведение), то текущее использование объекта не является лучшим и наиболее эффективным. Если стоимость участка и существующего строения больше стоимости, которую имел бы свободный участок, то текущее использование является лучшим и наиболее эффективным. Задача оценщика при этом определить, как модернизировать оцениваемый объект, чтобы он приносил большую прибыль.

4. Проблемы применения принципа ЛНЭИ объекта недвижимости

Проблемы применения принципа ЛНЭИ можно квалифицировать по-разному в зависимости от разных критериев: от сферы проявления этих проблем, от специфики вида объекта недвижимости и т. д.

По критерию специфики вида объекта недвижимости проблемы применения принципа ЛНЭИ можно подразделить на:

- А) проблемы применения принципа ЛНЭИ жилой недвижимости;
- Б) проблемы применения ЛНЭИ коммерческой недвижимости;
- В) проблемы применения принципа ЛНЭИ промышленной недвижимости и предприятий и т. д.

По критерию сферы проявления проблем применения принципа ЛНЭИ их можно подразделить на:

- а) методические,
- б) законодательные,
- в) информационные.

Данная квалификация проблем, по нашему мнению, наиболее значимая, так как именно эти проблемы присутствуют во всех других классификациях. Например, при рассмотрении проблем применения принципа ЛНЭИ промышленной недвижимости и предприятий оценщики сталкиваются с методическими, нормативными и информационными проблемами.

Методическая неразработанность применения принципа ЛНЭИ объектов недвижимости является основной, так как не имея адекватной общепринятой методики расчета ЛНЭИ, нельзя вообще реализовывать данный принцип оценки на практике. Без качественной методики расчета ЛНЭИ объекта оценки нельзя утверждать соответствующий федеральный стандарт оценки (ФСО № 7 «Оценка объектов недвижимости»), который в настоящее время активно обсуждается профессиональным сообществом¹, так как это значит «подставить» под удар всех практикующих российских оценщиков. Нельзя ставить телегу впереди лошади: государственному регулятору вначале необходимо разработать и утвердить Методику расчета ЛНЭИ объекта оценки, создать соответствующую информационную инфраструктуру, а уже затем утверждать федеральный стандарт оценки недвижимости.

Информационная проблема применения принципа ЛНЭИ недвижимости заключается в отсутствии или недостаточности или недостоверности информации, необходимой для реализации данного принципа оценки. Причем эта проблема как капля в море характеризует общую информационную проблему в оценке собственности в Российской Федерации, которая не решается уже много лет. Не решается из-за недостаточного внимания к ней государственного регулятора оценочного рынка.

Государственные служащие обвиняют оценщиков в низком качестве оценки, не прилагая усилий к повышению этого качества или предлагая неадекватные меры.

Информационная проблема применения принципа ЛНЭИ присутствует на всех этапах реализации этого принципа:

- 1) и при анализе разумности «вписывания» рассматриваемого варианта использования недвижимости в характер спроса и предложения на данном рынке — этот систематический анализ соотношения спроса и предложения никто не делает в России;
- 2) и при анализе демографической и платежеспособной ситуации в районе местонахождения объекта оценки;

3) и в закрытости данных территориального планирования, градостроительного зонирования, планирование территорий, групповых возможностях возведения того или иного объекта;

- 4) и в отсутствии экономических и финансовых показателей деятельности предприятий, рыночных индексов доходности, параметров капитализации по земле и по зданиям.

Чтобы решить эти и другие информационные проблемы оценки собственности, государственному регулятору необходимо составить «Дорожную карту» создания оценочной инфраструктуры в Российской Федерации и ее реализовать на практике, так как именно «информационная проблема» является одной из основных источников низкого качества оценки собственности в России (хотя главной причиной низкого качества оценки и других российских проблем является нравственный дефицит в обществе).

Заключение

Читатель может задать вопрос: как рассмотренный в статье принцип ЛНЭИ можно использовать в оценке бизнеса?

Ответ следующий: в оценке бизнеса данный принцип также может применяться, но в оценке предприятий он применяется редко, в основном, в случаях реформирования предприятия, его перепрофилирования, реструктуризации, конкурсного производства, т. е. в тех случаях, когда имеется объективная необходимость в изменении вида использования имущественного комплекса предприятия.

Литература

1. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М.: РОО, 1994.
2. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1995.
3. Иванов А. С., Кувалдин Д. А. Принцип ЛНЭИ в управлении активами. М.: Московский оценщик, 2003, № 2.
4. Александров В. Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. СПб.: Стройиздат, 2010.
5. Богатырев С. Ю. Новые методики и технологии. М., Педагогика и просвещение РАН, 2012, № 1.
6. Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007.

Григорьев Владимир Викторович. Профессор Финансового университета при Правительстве РФ. Заслуженный деятель науки РФ, д. э. н. Окончил в 1975 г. Государственный университет управления. Количество печатных работ: более 100, в т. ч. 30 книг и монографий. Область научных интересов: оценка и управление собственностью. E-mail: vv_grigoriev@mail.ru

Григорьева Галина Владимировна. Профессор Финансового университета при Правительстве РФ. К. эк. н., с. н. с., доцент. Окончила в 1975 г. Государственный университет управления. Количество печатных работ: более 50. Область научных интересов: финансовый анализ, экономический анализ, технико-экономический анализ, аудит.

¹ Кстати, первый вариант данного стандарта был опубликован еще в 1999 году и до сих пор обсуждается.