***АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ vs***

***АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ***

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – один из «краеугольных камней» профессии оценки рыночной стоимости.

В соответствии с п. 13 и 14 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

*«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».*

*«Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства».*

Тем не менее, нужно отметить, что в методологии и практике российской оценки сложилось критическое отношение к анализу НЭИ (АНЭИ).

При этом, как правило, в тех случаях, когда в оценке текущее использование определяется как НЭИ, никаких вопросов у критиков не возникает. А оценка рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии с ФСО 7 вообще проводится строго для текущего использования объекта недвижимости, а его НЭИ при оценке не учитывается.

Аналогичная картина, хотя и формально не закреплённая нигде, наблюдается при оценке для целей залога – банки – залогодержатели относятся к учёту НЭИ в оценке рыночной стоимости предметов залога, как минимум, с большим подозрением, а скорее – просто негативно.

Негативное отношение к использованию НЭИ в оценке можно встретить и у ряда уважаемых и авторитетных коллег – оценщиков.

В результате, использовав в оценке рыночной стоимости АНЭИ и показав, что текущее использование НЭИ не является, но имеется более эффективное альтернативное использование, которое и определяет, в частности, рыночную стоимость земельного участка (напомним, что в оценке рыночной стоимости земельных участков аксиоматизировано положение о том, что рыночная стоимость земельного участка – его рыночная стоимость при НЭИ, как не застроенного), оценщик рискует оказаться под градом вопросов – претензий, в которых будет утверждаться, что АНЭИ, произведённый им, является не обоснованным. Например, субъективно не обоснованным может являться то, что на данном земельном участке геоподоснова позволяет строить здание этажности, большей, чем имеется, или здание иного назначения (например, офисное вместо торгового). Ещё одной претензией в необоснованности может быть альтернативное использование – не показано, что при неэффективности торгового использования офисное будет эффективным (и даже вообще кому то нужным).

На основании собственной практике можно ответственно заявить, что эти вопросы – претензии можно успешно парировать, однако, для этого надо обладать знаниями и опытом заметно выше того среднего, который имеет место в настоящее время в российской оценке.

Соответственно, имеется острая необходимость разъяснительной конкретизации роли и места АНЭИ в оценке, что невозможно сделать в короткой ремарке.

Поэтому отметим, только некоторые моменты.

АНЭИ и установление альтернативного использования в качестве НЭИ совсем не преследует цели, характерные для инвестиционного проектирования. Его целью не является и в самом деле обоснованная в том числе и анализом геоподосновы рекомендация сносить существующее здание и строить новое с просчётом всех рисков, которые будут этот процесс сопровождать.

Цель АНЭИ в оценке – не более, чем констатировать то, что текущее использование не является НЭИ, и показать, что такое альтернативное более эффективное использование может быть разумно вероятно реализовано. Где термин «разумно вероятно» означает «скорее вероятно, чем не вероятно» - стандарт разумной вероятности в оценке, эквивалентный стандарту доказывания «баланс вероятностей» в англо – саксонской судебной практике (на эту тему см. недавнюю статью ведущих современных американских методологов оценки Дэвида Ленхофа и Ричарда Парли [[1]](#footnote-1)).

Да, этот процесс в отдельных ответственных случаях может предусматривать некоторые сверхобычные исследования оценщика прежде всего в направлении текущего градостроительного регулирования. Однако, представляется, что в целом ряде случаев, которые представляют собой, как минимум, большинство, достаточным является анализ по принципу «от противного», предусматривающего отрицательный ответ на вопрос что их того, что известно оценщику, препятствует изменению текущего использования объекта недвижимости?

Например, если в некоторой зоне застройки многоквартирными жилыми домами предусмотрена 12-ти этажная застройка, то НЭИ всех земельных участков при соблюдении норматива плотности застройки является 12-ти этажная застройка. И никакого анализа геоподосновы тут не требуется, поскольку подразумевается, что это было учтено при градостроительном планировании.

В результате, проявив некоторые исследовательские и аналитические способности с данным вопросом вполне можно разобраться, используя сопутствующие «подсказки» (один из примеров нами описан в [[2]](#footnote-2)).

Ещё одним важным общеметодологическим случаем, когда АНЭИ просто обязателен, является необходимость отнесения внешнего износа, который зафиксирован для единого объекта недвижимости, на землю или здание, как это описано в [[3]](#footnote-3) («анализ Лонгхофера»), когда рыночная стоимость единого объекта недвижимости определена доходным подходом. Существенно, что в данном случае речь идёт именно о распределении рыночной стоимости единого объекта именно при текущем его использовании на две составляющих.

В этом отношении, с нашей точки зрения, достаточным является не выявление более эффективного альтернативного вида использования (например, офисное вместо торгового), а простая констатация того факта, что в текущем состоянии на дату оценки использование объекта не эффективно, подразумевая, что более эффективное использование существует, но каково оно принципиальным не является. Таким образом, в этом случае АНЭИ реализуется в усечённом виде, в виде анализа эффективности использования (АЭИ), без анализа физической возможности, юридической разрешённости и финансовой оправданности, поскольку всё уже реализовано фактически.

Например, при оценке торгового центра с высокой вакантностью можно признать, что он используется эффективно в случае, если фактические ставки аренды, которые имеют место в нём на дату оценки, соответствуют рыночному интервалу. Т.е. эффективность использования оценивается не в сравнении с иными видами использования, а в сравнении с уровнем рыночной эффективности аналогичных объектов. Как минимум, это избавляет от вопросов – претензий к АНЭИ, о которых речь шла выше.

В этом случае в соответствии с анализом Лонгхофера внешний износ единого объекта недвижимости, обусловленный повышенной вакантностью, должен быть отнесён на стоимость земельного участка.

В противном случае, если помимо повышенной вакантности фактические ставки аренды, которые имеют место в этом торговом центре на дату оценки, не соответствуют рыночному интервалу, а именно, ниже минимума рыночного интервала, использование этого торгового центра не является эффективным, и в соответствии с анализом Лонгхофера внешний износ единого объекта недвижимости должен быть отнесён на здание, а рыночная стоимость земли будет равна рыночной стоимости земли под рыночно заполненным торговым центром с рыночными ставками аренды, т.е. того же торгового центра, но при его эффективном использовании.

Такой же подход представляется нам полностью оправданным при оценке таких «не рядовых» объектов, как спортивные арены. В частности, наша работа [[4]](#footnote-4), определённого ответа относительно распределения рыночной стоимости единого объекта, полученной доходным подходом, на землю и здание не содержит, оставляя довльно широкие возможности для суждения. Использование же анализа Лонгхофера с указанными уточнениями, даёт вполне определённый и обоснованный ответ.

1. Lennhoff D.C., Parli R.L. (2021), Reasonably Probable? Possibly, The Appraisal Journal, Summer 2021, <http://www.appraisalinstitute.org/file.aspx?DocumentId=2837> [↑](#footnote-ref-1)
2. Слуцкий А.А. (2021), Оценка смежных земельных участков под садоводство и особо охраняемых территорий, расположенных на МКАД, Теория, методология и практика оценки, 26.10.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-ocenka-smezhnyx-zemelnyx-uchastkov-pod-sadovodstvo-i-osobo-oxranyaemyx-territorij-raspolozhennyx-na-mkad/> [↑](#footnote-ref-2)
3. Слуцкий А.А. Влияние внешнего износа на компоненты единого объекта недвижимости – здание и землю — на основании концепции наиболее эффективного использования земли и концепции остаточной стоимости земли, Теория, методология и практика оценки, 15.11.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-vliyanie-vneshnego-iznosa-na-komponenty-edinogo-obekta-nedvizhimosti-zdanie-i-zemlyu-na-osnovanii-koncepcii-naibolee-effektivnogo-ispolzovaniya-zemli-i-koncepcii-ostatochnoj-sto/> [↑](#footnote-ref-3)
4. Слуцкий А.А. (2020), Оценка массовых крытых спортивных сооружений (на примере оценки ледового дворца), Теория, методология и практика оценки, 19.10.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-ocenka-massovyx-krytyx-sportivnyx-sooruzhenij-na-primere-ocenki-ledovogo-dvorca/> [↑](#footnote-ref-4)