

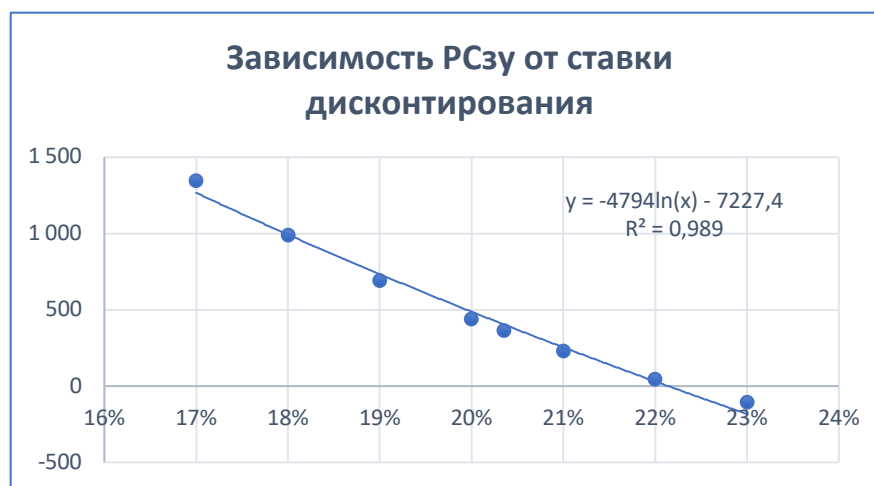
СПБНМСО 14 апреля 2022. Кузнецов Д.Д. «От кризиса к кризису»

То, что представляется очевидным.

ДП не может обеспечить сколько-нибудь приемлемую обоснованность оценки. Кризисы, сменяя друг друга, продолжаются с 2008. А может быть и ранее, т.к. выход из кризиса 1998 – это заслуга правительства Примакова – Маслюкова - Герашенко. Прогнозы можно строить, но доказать, что этот прогноз единственно невозможно. Можно только определить инвестиционную стоимость для конкретного заказчика (оптимиста или пессимиста).

Очень высокая чувствительность к ставке дисконтирования и темпам роста показывает, что модель капитализации рассчитана на незначительные отклонения от спокойного тренда.

Резкое увеличение привычных значений скидок на торг и заполняемости. Я видел своими глазами ТЦ с заполняемостью 45%. При этом на официальном сайте докризисные ставки аренды. Дисконтирование реальных ДП предусмотрено «Метод рекомендациями по оценке эффективности ИП». Но там рекомендуется строить сценарии. Так делал и Е.С.Озеров, начиная с 1996.



Ключевой вопрос: «Что будет с экономикой через 5 лет»? Вернемся ли мы к «докризисному» уровню 2007 или установятся совсем другие цены?. Традиционная модель ДП оцениваем минимальные риски вложения в недвижимость и колебания цен и АС. Эта «консервативная» оценка неприменима к бизнесу, т.к. там колебания носят совсем другой характер. Многие ограничения и шаблоны нашей оценки родом из «одноэтажной Америки». Сорос: «Единственная причина кризиса 2007 – вера американского обывателя в то, что недвижимость никогда не подешевеет».

Конечно, прогноз: «Всё наладится и потом будет стабильность много лет».

ДП – это писание проекта. «Купил ЗУ – Построил ОКС – Сдал в аренду ЕОН – Перепродал». Результат оценки инвестиционных проектов не число, а выбор (ранги). Поэтому непараметрические критерии Спирмена и Манна-Уитни более правильные и надежные, чем NPV, который создает иллюзию того, что стоимость можно посчитать с точностью до рубля.

Если мы будем осуществлять ДП как раньше, то это значит, что типичный покупатель это «мечтатель – консерватор». Этаким Обломов. Ничего не надо менять - предпринимать, всё само собой как-то устроится.

А если мы так доверяет гос органам-регуляторам и верим прогноза инфляции, то можно взять официальный план развития (он построен в сценариях).

ЗП может использовать «свежие» нормативные документы (НЦС-2022) и актуальные предложения подрядчиков. Что с внешним износом. Строительство продолжается! Роль государства усиливается и в регулировании и в управлении предприятиями и проектами. Приказ Минстроя от 29 марта 2022 об утверждении об утверждении НЦС-2022.

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНСТРОЙ РОССИИ)	
ПРИКАЗ	
от « <u>29</u> » <u>марта</u> 2022 г.	№ <u>213/пр</u>
Москва	
Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства	
<p>В соответствии с пунктом 7.14 части 1 статьи 6, частью 11 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпунктом 5.4.23⁶ пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, приказываю:</p>	
<ol style="list-style-type: none">1. Утвердить прилагаемые «Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-04-2022. Сборник № 04. Объекты здравоохранения».2. Признать приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 марта 2021 г. № 131/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства» утратившим силу.	
Министр	И.Э. Файзуллин

СП – что мы имеем? Как и положено, кризис обострил старые проблемы. Отсутствие сделок в наших отчетах. Скидки на торг от экспертов-оценщиков. Предложения отражают завышенные ожидания продавцов. В кризис все повышают цены, но никто не повышает ЗП. Неизбежно снижается платежеспособный спрос. Денег хватает только для формирования запасов сахара и подсолнечного масла. В выигрыше продавцы жизненно необходимых товаров: продукты, лекарства, товары для детей. Интернет подрывает базу коммерческой недвижимости, но повышает требования к жилью. Еще недавно считалось, что бездетная семья может прекрасно жить в однушке. Теперь рабочие места нужны всем членам семьи.

Сложилась новая классификация методов СП:

А) Методы, полностью построенные на использовании справочников. Лучшие оценщики используют сразу два или даже три. Но вполне можно обойтись и одним. Готовили отчет по оценке крупного ЗУ в Ростове-на-Дону. Изучили работу комиссии. Все отчеты по этому методу!

Если делаешь, как учили еще в конце прошлого века, то ты революционер!

В итоге такой оценки, как правило, формируется довольно широкий интервал скорректированных цен. Средневзвешенное через АВК решает проблему.

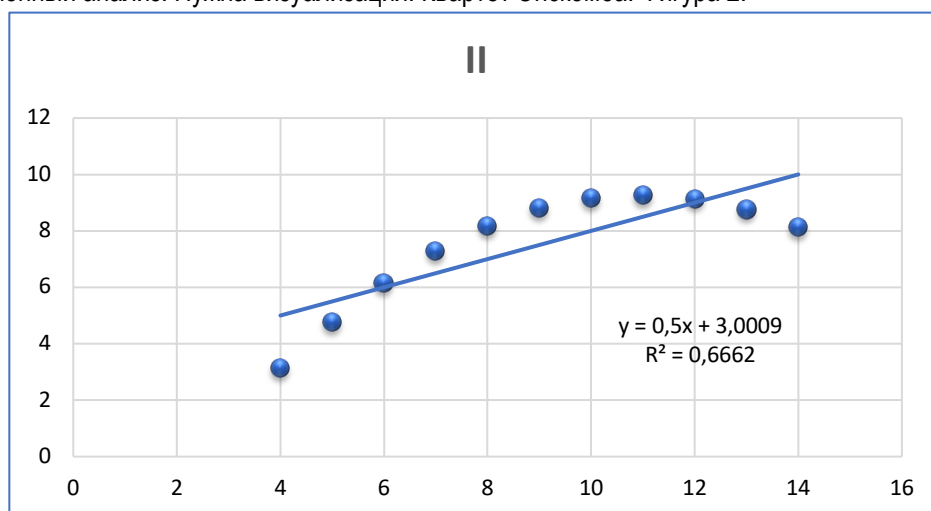
Очень интересный отчет одного из лучших оценщиков Питера в возрасте около 40 лет. Средние для Московского р-на ставки аренды, средние для СПб потери, расходы и КК. От ОО используется только S.

Индивидуальная оценка более массовая, чем ГКО!

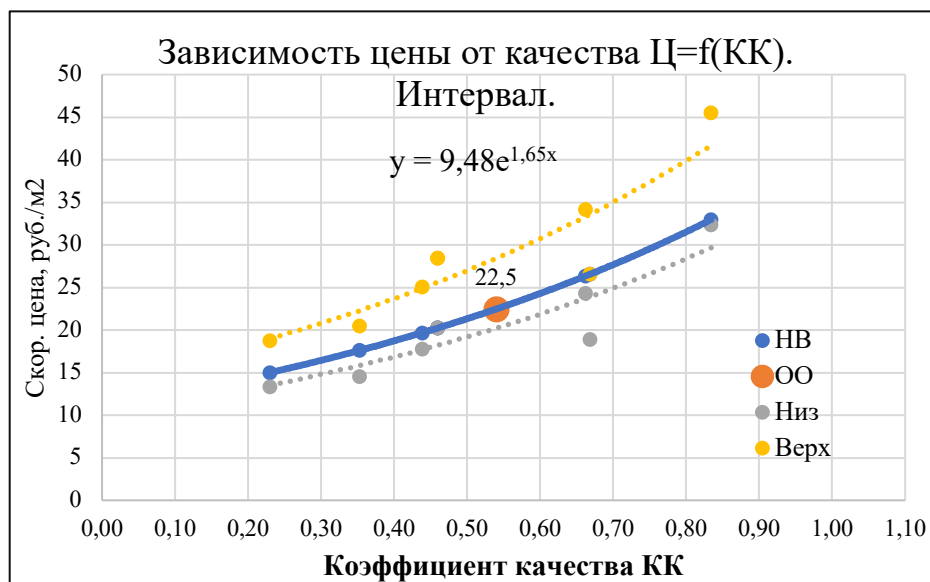
Б) Методы, построенные на прямой математической обработке рыночных данных (научная аналогия):

Парные сравнения под запретом («Сникерсы» Мягкова). Кор-ки через потери доходов доходов или через затраты. Хотя принцип вклада нарушается, использовать эти техники можно и нужно. Но не для местоположения!

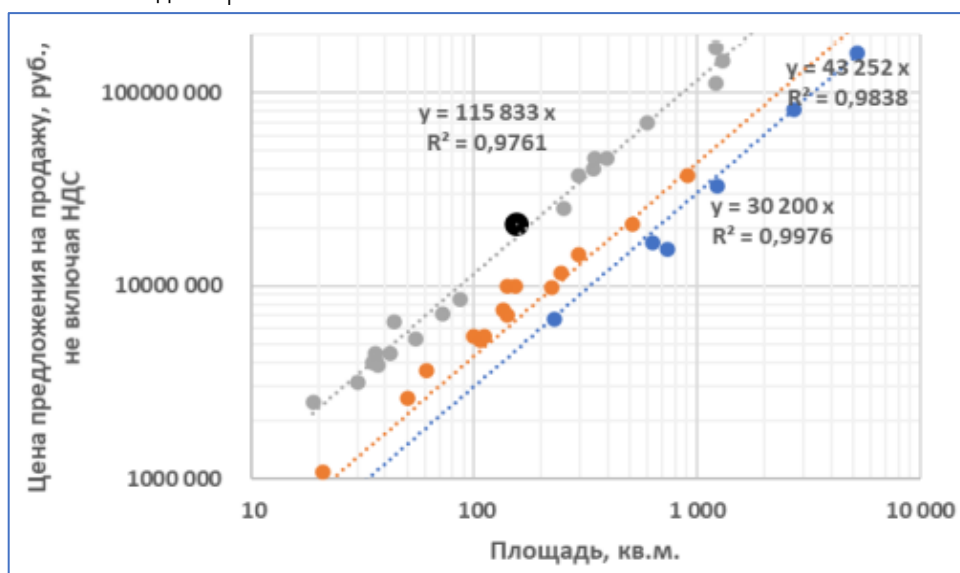
- Качественные сравнения (лучше – хуже). Можно проиллюстрировать точечной диаграммой.
- Решение САУ (уравнений надо много больше, чем неизвестных). В строительной механике решения СЛАУ, как правило, устойчивые, а в оценке – нет. Это можно объяснить.
- Регрессионный анализ. Нужна визуализация! Квартет Энскомба. Фигура 2.



- Метод построения зависимости Цена – Качество (квалиметрический). Модель, основанная на фактах, как завещал Э.Деминг. Применения логарифмической шкалы для площади и расстояний при широком интервале исходных данных (Ласкин М.Б.). Дополнение R^2 другими критериями (ранговый критерий Спирмена, Манна-Уитни).



- «Метод Слуцкого» (много аналогов, выделение 2-3 кластеров, мало факторов (иногда 1), единица сравнения – цена за объект). Очень красивые отчеты! Обзоры рынка, графика, краткая форма,... Я за последнее время прочитал около 50 отчетов с сайта Росреестра. Но таких не видел! Могу засвидетельствовать, что технически реализация метода ничуть не сложнее других математических методов оценки.



Философское определение модели не позволяет мне надеяться на то, что будет создана единственно правильная модель («атом неисчерпаем, как и молекула»).

Оценка – это экономикс. В центре внимания – средний «экономический человек». Его поведение, интересы, методы принятия решений нам не известны. Многократно доказано, что реальные тлюди НИКОГДА не ведут себя как «человек Могенштерна-Фон Неймана». Учены психологи, социологи, экономисты работают в рамках поведенческой экономики, описывая поведение реальных живых людей в процессе выбора. Думаю, что оценка может распасться на две ветви взаимосвязанные ветви:

- На базе традиционной РС, в уверенности, что рынок может сам установить справедливые правильные, настоящие и т.п. т.е. рыночные цены.
- Инвестиционная и равновесная стоимость, формируемая конкретными людьми, осуществляющими выбор из реальных альтернатив. Тут нам может пригодиться квалиметрический метод, позволяющий осуществлять разумный (расчетливый) выбор на основе соотношения цены и качества.

Если у заказчика есть своё видение будущего, свои предпочтения, то можно посчитать его ИС. Это касается и ставки дисконтирования. А сравнение (сопоставление) двух таких ИС формирует равновесную стоимость.

А вот и не всё дорожает! Земли промышленности не дорожают (так кажется).



В этот трудный час:

Мы выступаем за **множественность моделей и методов**. Призываем квалифицированных оценщиков не занижать свои возможности и не отказываться от математических (научных) методов оценки в угоду

Мы призываем перейти **от критики отчетов к сопоставлению двух оценок**, что прямо предусмотрено ст. 13 ФЗ135. Судебная система убедилась в бесплодности вопроса о том «Соответствует и нет...».

Скоро она окончательно убедится в бесполезности накопления в деле оценок и экспертиз. Потому что на любую оценку найдется встречная оценка. Необходимо переходить к сопоставлению оценок и определению **справедливой (равновесной) стоимости**, отражающей противоречивые интересы конкретных (идентифицируемых) сторон спора. На основе принципа состязательности и равенства сторон.

Лично мне кажется, что новая теория управления будет синтетической, объединяющей управление качеством, стоимостью, проектами и интеллектуальным капиталом.

