

УДК 338.2:332.1

ББК 65.05

М-47

Меликян Гайк Радикович, соискатель кафедры экономики ФГОУ ВПО «Морская государственная академия имени адмирала Ф.Ф. Ушакова» (научный руководитель Деружинский Г.В. – доктор экономических наук).

**МЕТОДИЧЕСКИЙ БАЗИС ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА
ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ В РЕГИОНЕ**
(рецензирована)

Проблемы управления процессом развития и использования экономического потенциала региональной интегративной собственности приобретают особую актуальность при признании её как определяющего фактора активизации экономического потенциала региона. Необходимо дальнейшее исследование процессов управления интегративным потенциалом региона, особенно в части экономических механизмов, форм и управленческих технологий, обеспечивающих эффективность региональных воспроизводственных процессов.

Ключевые слова: потенциал регионального имущественного комплекса, методы оценки, институциональный подход.

Melikyan Ghayk Radikovich, seeker of the Department of Economy of FSEI HPE “Admiral F.F. Ushakov Maritime State Academy” (supervisor Deruzhinsky G.V. - Doctor of Economics).

**METHODOLOGICAL BASIS FOR EVALUATION OF THE ECONOMIC POTENTIAL OF
PROPERTY COMPLEX IN THE REGION**

The problems of development management and utilization of economic potential of regional integrative property have become especially important when accepting it as a determining factor in enhancing the economic potential of the region. Further research of management processes of integrative potential of the region, particularly in terms of economic mechanisms, forms and management technologies that ensure the effectiveness of regional reproduction process is necessary.

Keywords: potential of regional property complex, evaluation methods, institutional approach.

В настоящее время предлагается все методы оценки имущественных комплексов группировать в три методических подхода [1]: затратный, доходный и рыночный (сравнительный). Каждый из подходов предполагает возможность использования целого ряда методов оценки элементов и всего имущественного комплекса. При этом выбор метода определяется характеристикой совокупности факторов, описывающей различные аспекты функционирования и состояния элементов оценки (табл. 1).

Таблица 1 - Подходы и методы оценки имущественных комплексов

Характер объекта	Цель и функция оценки	Подход	Метод
Отдельные элементы крупных имущественных комплексов, имущественные комплексы, не приносящие дохода, относящиеся к пассивному рынку недвижимости	Налогообложение физических лиц, арест объектов недвижимости, налогообложение прибыли	Затратный	Удельной стоимости; Поэлементный; Сметный; Индексный
Элементы имущественных комплексов и имущественные комплексы, приносящие доход	Оценка, объекта, приносящего доход	Доходный	Капитализации; Дисконтирования денежных потоков
Объекты, относящиеся к рынку жилья	Налогообложение физических лиц, арест объектов недвижимости, налогообложение прибыли	Рыночный	Прямого сравнительного анализа продаж; Валового рентного мультипликатора

Приведенные подходы и методы к оценке имущественных комплексов и их элементов характерны для микроинституциональной концепции исследования регионального имущественного комплекса и не отражает необходимости его анализа как института, задающего «правила игры» [2] субъектам региональной экономики. Между тем, одной из важнейших задач управления при разработке стратегических планов развития региона является определение потенциала регионального имущественного комплекса и отдельных его составляющих с целью определения направлений и способов повышения эффективности его функционирования. Особую актуальность эта задача приобретает в условиях формирования новых муниципальных образований, экономических субъектов и территориальных образований.

Как известно, на потенциал регионального имущественного комплекса оказывает влияние множество разнородных факторов окружающей среды, экономического развития, социальные показатели региона, административные, политические и юридические аспекты регионального и территориального развития. Необходимо отметить, что в настоящее время учет всех этих факторов практически не проводится при оценке потенциала имущественного комплекса. В основном это связано с трудностями получения количественных оценок параметров этих характеристик и с несовершенством информационной базы.

В настоящее время известны следующие принципы оценки элементов имущественных комплексов (рис. 1): пользователя; связанные с требованиями к земельному участку и зданиям и сооружениям, которые на нем находятся; связанные с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости и земельного участка [1].

Представляется, что для целей оценки потенциала регионального имущественного комплекса, необходимо дополнить это множество принципов. Дополнительные принципы должны учитывать характеристики системной сложности, интегральной эффективности, а также следующую совокупность характеристик.

Научность. Данный принцип означает необходимость использования при оценке потенциала научно обоснованных методик. В настоящее время применительно к каждому виду потенциала разработано множество методик оценки. Задача заключается в выборе методики, позволяющей получить не ставящийся под сомнение результат оценки потенциала с позиций методологии его оценки.

Комплексность. Потенциал, как уже отмечалось, является собирательной характеристикой территории. Указанный принцип требует выбора такой методики оценки конкретного потенциала, которая позволяла бы увязать в единый комплекс полученные результаты оценки всех потенциалов, свойственных конкретной территории, а также вывести обобщающую оценку потенциала региона.

Достоверность. Принцип достоверности означает использование при оценке потенциала территории достоверных данных, позволяющих получить правдивые показатели. Достоверность достигается через использование проверенных данных, в том числе и через перекрестные косвенные оценки, а также привлечение экспертов из числа наиболее компетентных специалистов, как теоретиков, так и практиков.

Объективность. Данный принцип заключается в использовании различных каналов для получения информации, необходимой для оценки потенциала региона.

Сопоставимость. Этот принцип необходим потому, что оценка потенциала является лишь одним из этапов исследования. Оценка не является конечной целью, она лишь одно из звеньев в комплексе исследований. Достаточно частым явлением современной экономической практики стало построение рейтингов регионов РФ, в том числе и по отдельным видам потенциала (инвестиционному, производственному и т.д.). Кроме этого оценка регионального потенциала соотносится с текущим уровнем экономического развития региона и степенью вовлеченности в систему хозяйственного оборота того или иного фактора региональной экономики. И в том и в другом случае необходима сопоставимость показателей. Указанный принцип реализуется через использование единой методики расчета показателей.

Количественная измеримость. Оценка потенциала должна выражаться в показателях количественно измеримых (натуральных, стоимостных). Такие показатели просты для восприятия, сопоставимы и понятны. Как экономическая категория потенциал представляет собой обобщенную, собирательную характеристику ресурсов, привязанную к месту и времени.

Основные направления, по которым предпринимаются или могут предприниматься попытки разработать методы оценки потенциала собственности представлены следующими подходами.

1. Оценка потенциала целого по рыночной капитализации его части. Если какие-то элементы и части оцениваемых ресурсов и активов уже прошли IPO, может быть предложена та или иная методология и техника пересчёта и распространения оценки части на целое. Хотя такой подход, как известно, чреват ошибками и издержками.

2. Оценка по аналогу. Если где-либо уже имеется компания с известной рыночной капитализацией, которая обладает совпадающим или сопоставимым «материальным базисом», то её капитализация может взята за основу для пересчёта.

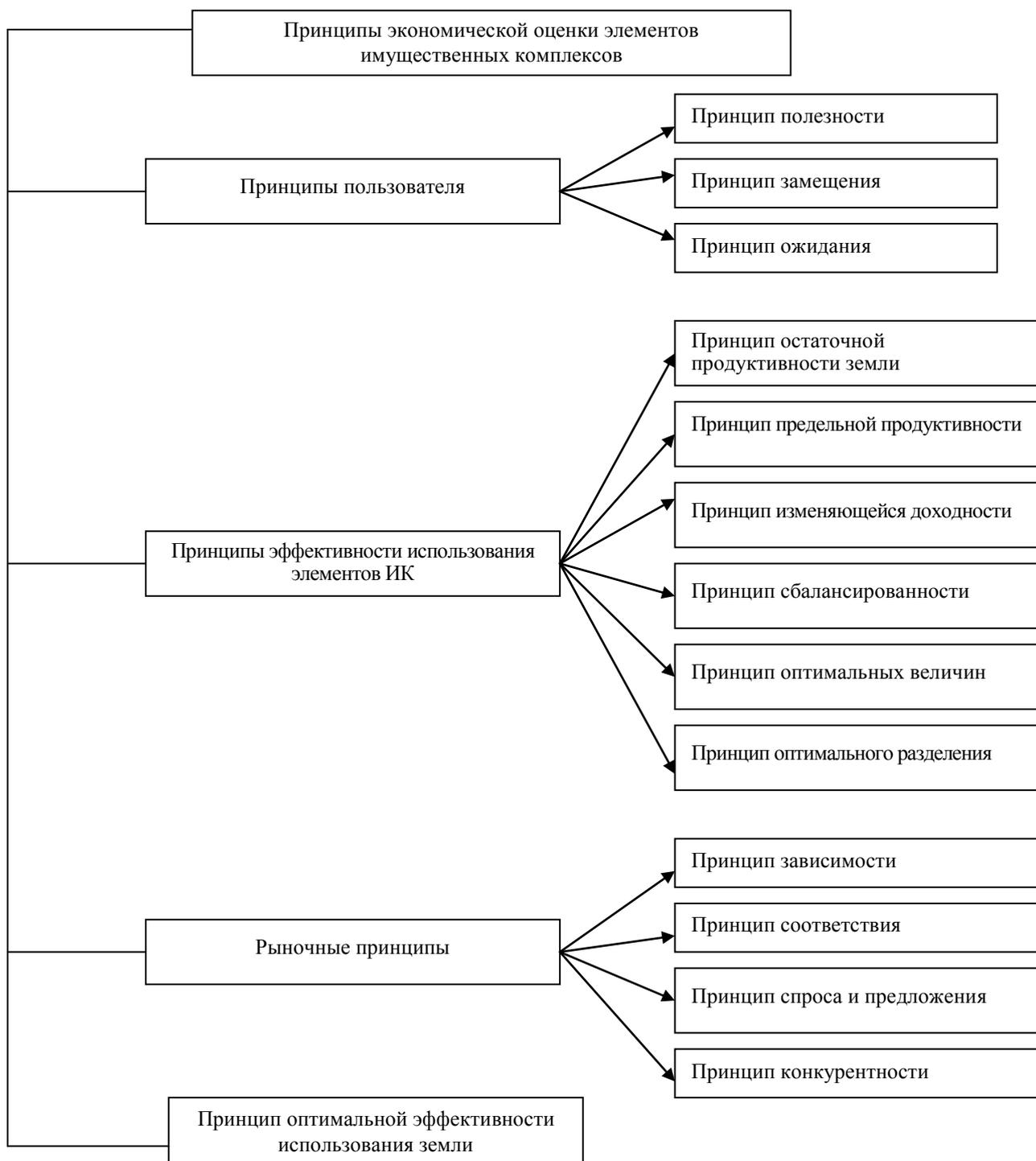


Рис. 1. Множество принципов экономической оценки элементов ИК

Составлено автором по материалам «Экономика недвижимости». Учеб. пособие. Под ред. В.И. Ресина. - 2-е изд. - М.; Дело, 2000. - 328 с.

3. Оценка по внешнему контуру. Здесь в основу может быть положена рыночная капитализация компании, расположенной «за забором», то есть обладающей равным или сопоставимым набором внешних, рамочных параметров производства. К их числу, в частности, могут относиться занимаемая площадь, условия получения энергии, топлива, сырья, рабочей силы, услуг транспорта и связи и т.п. В этой парадигме потенциальная капитализация предопределяется географической и социально-экономической локализацией места, занимаемого хозяйствующей единицей. К примеру, если текстильное предприятие, даже вполне успешное, расположено в зоне, где гостиницы и торговые центры дают сравнительно более высокую прибыль на единицу площади, оно неизбежно должно быть модернизировано, перепрофилировано или выведено на другую площадку с более низким потенциалом капитализации. В противном случае оно подвергнется недружественному поглощению.

4. Прогнозный метод. Оценка, основанная на прямой расчётной формуле добавленной стоимости, которая может быть создана за счёт использования оцениваемого ресурса, фонда или актива. Примером подобных методов нового поколения является «Value explorer», предложенный Андриссеном и Тиссенем [3]. Авторы подчёркивают, что подлинная оценка стоимости должна базироваться не на прошлом, а на будущем компании. Неважно, сколько было потрачено на покупку, поддержание, модернизацию производственного фонда. Оценка стоимости конкретного актива – это прогноз, какую добавленную стоимость можно произвести на его базе до момента, пока само производство не прекратится под влиянием различных факторов и рисков – истощения физического ресурса, морального старения, схлопывания рынка и т.д.

Все перечисленные методы имеют более или менее эмпирический характер. К сожалению, если в методике есть хотя бы один этап, опирающийся на эмпирическую экспертную оценку, неизбежно страдающую субъективизмом, то погрешность всей методики будет не ниже погрешности данного акта экспертизы. Если таких актов много, то общая ненадёжность возрастает лавинообразно.

На наш взгляд наиболее приемлемый подход к оценке собственности может быть реализован в рамках современного институционального подхода к социально-экономическим проблемам. Теоретические и методологические основы подхода были разработаны в процессе реализации нескольких десятков проектов на протяжении 1983-2007 гг. и изложены в ряде монографий [4].

Производственная деятельность с использованием конкретного актива осуществляется не в пустоте, а в конкретной институциональной среде: она погружена в систему взаимосвязанных институтов, состояние которых в данном обществе определяет уровень транзакционных потерь в производительности этой деятельности, в частности – потерь стоимости, а также эффективности и мощности. Последовательный учёт характера и величины этих потерь позволяет установить место текущей стоимости актива на шкале её возможных значений.

Предлагаемый подход позволяет естественным образом сочетать сильные стороны перечисленных четырёх способов оценки и максимально сузить сферу произвола, возникающую вследствие эмпирического характера вводимых параметров и субъективизма в экспертных оценках их величины.

Дальнейшее развитие этого подхода позволит оценить размеры инвестиций, информационных и энергетических ресурсов, которые необходимо привлечь для полной реализации потенциала актива, а также продвинуться к формированию проектных стандартов управления стоимостью, эффективностью и мощностью производительных сил.

Литература:

1. Экономика недвижимости. Учеб. пособие / под ред. В.И. Ресина. 2-е изд. М.: Дело, 2000. 328 с.
2. Дикинов А.Х. Методы управления процессами трансформации форм и отношений собственности. Нальчик: Полиграфсервис и Т, 2001.
3. Андриссен Д., Тиссен Р. Невесомое богатство. Определите стоимость вашей компании в экономике нематериальных активов» (Weightless Wealth: Finding Your Real Value in a Future of Intangible Assets). М.: Олимп-Бизнес, 2004.
4. Чернышева С. Россия суверенная. Как заработать вместе со страной. М.: Европа, 2007. С. 277-300.