

## УПРАВЛЕНИЕ ВЛИЯНИЕТО НА САНИРАНЕТО ВЪРХУ СТОЙНОСТТА НА ИМОБИЛНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

*Волфганг Петруцела, ФРГ*

**РЕЗЮМЕ** Срокът за ползване на недвижимото имущество под формата на сграден фонд с различно предназначение зависи от множество фактори, свързани с начина на строителство, начина на експлоатация и не на последно място – с начина на поддръжка. В крайна сметка се прави оценка на възможните алтернативи за връзката между състоянието на сградите в момента и предназначението им в бъдеще от гледна точка на интересите на собственика и ползвателя и от необходимостта от саниране за възобновяване нормалното експлоатационно или ново изисквано състояние на сградата. Оценката се извършва с цел удължаване експлоатационната годност на санирания обект и увеличаване срока на неговото съществуване и ползване.

MANAGEMENT OF INFLUENCE OF RENOVATION ON THE VALUE OF IMMOVABLE INVESTMENTS  
*Wolfgang Petrucela, FRG*

**ABSTRAG** Period of freedom of the immovable investments like buildings with different function depends of many factors, connected with methods for construction works, methods of utilization and not of final place – with methods of supporting. Finally the evaluation of the possible alternatives and its connection between condition of buildings in this moment and its status in the future of viewpoint of interests of ownership and users of the possibilities of renovation for rehabilitate normal exploitation or new condition of build. Evaluation have a goal to longtime utilization the renovated objects and longtime its existence.

### Въведение

Преструктурирането на икономиките в страните от Югоизточна Европа доведе до лавинообразно разпространение на възникналите проблеми във всички сфери на националното стопанство на отделните страни. Редица важни производства бяха ограничени или закрити поради недостиг на финансов ресурс и инвестиции. Това сериозно се отрази на суровинните отрасли, поради ниските цени през този период на произвежданата продукция като първа фаза в получаването на крайните продукти. За минералните суровини в създадите се условия това доведе до масово закриване на нерентабилни рудници и на част от металургичните мощности. Специфичен в случая е въпросът с недвижимата собственост както за жилищни, така и за промишлени и търговски цели, тъй като е свързан със собствеността на общините и на гражданите, и с неизползваните площи в общинския и държавен фонд, нуждаещи се от саниране. Остана неизползван сграден и жилищен фонд не само в района на минните обекти, но и в населените места в близост с тях, тъй като наложилата се тенденция за по-добри условия и социална среда доведе до ориентиране на заетата работна сила към по-големите селищни системи в съседство с минните обекти. Подобна ситуация възникна в районите на градовете Лайпциг, Котбус, Фрайберг и др. във Федерална Република Германия и в някои селищни системи в областите Сливен и Бургас в Република България. Всяка национална икономическа система използва в новите условия възможността за привличане на частен капитал в подкрепа на икономиката.

Пригаждането на тази в началото държавна и общинска, а по-късно след приватизация и частна сградна и жилищна собственост към променените условия наложи приемане на мерки за нейното осъвременяване или най-общо саниране за отговаряне на нарасналите изисквания на потребителите за съвременни функционални и ефективни жилища.

### 1.Необходимост от мерки за саниране в сградния фонд

Недвижимото имущество под формата на сграден фонд с различно предназначение – от жилища, до сгради за производствени нужди или с непроизводствено предназначение, в т.ч. за изграждане или пригаждане за индустриални паркове, има определен срок за ползване. Този срок зависи от множество фактори, свързани с начина на строителство, начина на експлоатация и не на последно място – с начина на поддръжка. В крайна сметка се прави оценка на възможните алтернативи за връзката между състоянието на сградите в момента и предназначението им в бъдеще от гледна точка на интересите на собственика и ползвателя и от необходимостта от саниране с цел възобновяване нормалното експлоатационно или ново изисквано състояние на сградата.

Провеждането на саниране е необходимо тогава, когато поради причини, свързани със състоянието на обекта той повече не е подходящ за ползване, или търсене има само тогава, когато цената на сградата или на приходите от

ползването ѝ са много ниски. В такъв случай сградната собственост като поддръжка би могла да бъде застрашена, поради прекалено високите разходи, които не се покриват от приходите. Ако притежателят на тази собственост иска да запази или да увеличи нейната цена, е наложително предприемането на мерки за саниране.

Използването на сградния фонд като имущество под формата на жилище е функция не само на срока за физическа годност на обекта, но и на неговата експлоатируема годност. Това от своя страна зависи от възможните и прилагани мерки за възобновяване на експлоатационните свойства и качества на обекта чрез отстраняване на възникналите дефекти или чрез неговото саниране.

## **2. Влияние на санирането върху стойността на имобилните инвестиции под формата на сграден фонд**

Смисловото съдържание на понятието „саниране“ означава възстановяване потребителските или жизнените функции на дадено съоръжение, продукт или обект, създадени при определени условия и с различни по предназначение функции към момента на неговото производство, които са се променили с течение на времето или с изменение предназначението на обекта. В зависимост от целта на ползване към дадения момент необходимите преобразувания в състоянието на този обект могат да изискват различни по обхват и съдържание видове работи за неговото осъвременяване, физическо обновяване и модернизиране в отговор и на растящите потребности за ефективност и екологични норми. Следователно терминът „саниране“ обхваща всички подобрения в строителното състояние, т.е. необходимите строителни работи, към които могат да се отнасят и частичното събаряне или решението за възстановяване на екологичните свойства на района и за извършване на ново строителство. Така под саниране на имобилно имущество под формата на сграден фонд може да се разбира както поддръжката на сградата, така и нейното модернизиране, като се отчита и тяхното въздействие върху стойността на имуществото.

При предлагането за ползване и наемането на сграден фонд предимно с жилищно предназначение при конкретни договорни условия са възможни различни варианти на саниране на такива сгради, които могат да бъдат:

- цялостно саниране и обновяване на външната и вътрешната част на сградата; частично саниране на отделни части – фасади, покриви, общи помещения (стълбища, тавански помещения, сутерен, инсталации и др.); принадлежащи терени към ползвания сграден фонд и др.;

- саниране и обновяване на интериора с екологични и енергоспестяващи решения, включително подмяна на отоплителни и други инсталации до обновяване на оборудване и намаляване на енергийни и топлинни загуби;

- ново строителство на мястото на стари неизползвани терени или на замърсени площи от стари сгради или на сгради с обществено предназначение;

- ликвидиране на стари съществуващи сгради и саниране на терените от строителството.

Оценката за икономическата ефективност на санирането се определя чрез икономически обосновавания срок за използване на обекта. Този срок зависи от редица фактори, като

1. Величината на инвестиционните разходи за поддръжане и привеждане на обекта в съответствие с променящите се изисквания на ползвателите.

2. Целите на собствениците на обекта за неговото предназначение и свързаните с това промени в строителната конструкция и оборудването.

3. Потребностите на ползвателите на обекта и преодоляване на вложените условия извън договорените.

4. Демографските фактори и социалните промени в групите население и области.

5. Промените на индивидуалните предпочитания на потребителите в зависимост от централното местоположение в населените места, в периферните части и индустриалните зони от гледна точка на местоживеење и месторабота.

6. Измененията в инфраструктурните планови решения на отделните населени места и общините за увеличаване на използваемите площи за жилищно и индустриално строителство, включително за строителство на индустриални паркове.

7. Изискванията за местоположение на административните сгради в централните части на населените места от гледна точка на по-добра комуникативност с населението и със стопанските и нестопански организации.

8. Ако съответният сграден фонд е историческа ценност (паметник на културата) е необходимо да се поддържат от собствениците и ползвателите съгласно законодателството на съответната страна.

Осъвременяването и текущото поддържане на сградата представлява отстраняване на по-големи строителни дефекти и повреди, които са възникнали поради занемарена поддръжка или от въздействието на трети страни. То има за цел възстановяване сградите до състояние, подходящо за тяхното редовно и нормално използване. Възникналите поради изхабяване, стареене и атмосферни въздействия строителни или други дефекти трябва да се отстраняват чрез съответните мерки в рамките на текущото поддържане. Непровеждането на текущо поддържане води не само до скъсяване срока за остатъчното ползване на недвижимата собственост, но и до намаляване на нейната стойност. Освен това, ако има свръхпредлагане на сгради с непроизводствено предназначение за различни цели, които се намират в по-добро състояние, грубите дефекти в отделен обект ще доведат до неизползване на сградата, в резултат на което ще възникнат допълнителни загуби от ползването на обекта. По тази причина дефектите, които са в резултат на занемарената поддръжка, биха намалили цената на имуществото. Поради това е в интерес на собственика да поддържа сградите в съответствие с договорните условия и да ги възстановява при необходимост с помощта на текущия ремонт. Текущият ремонт служи за поддръжка или

възстановяване на имуществото без дефекти, доколкото това е възможно, поне за определен период от време.

### **3. Модернизиране за повишаване стойността на сградния фонд**

Модернизирането представлява извършването на строителни промени, които в сравнение с предишното състояние предизвикват трайно подобряване на потребителната стойност, както и на общите условия за ползвателите или имат за следствие трайни икономии от общи и консумативни разходи.

Мерките за модернизиране могат да включват строителни подобрения, като например подобряване на вида, осветлението и вентилацията, изграждане на асансьор, топлоизолация, подобрения във външните инсталации, изграждане на транспортни пътища, канализация, а също така и включване на сградата към снабдителни комуникации, като газопроводи, електрическа или водопроводна мрежа и др.

Целта на модернизирането може да бъде и нагаждането на изискванията към сградата в отговор на съвременния стандарт или към такива подобрения, които изпреварват равнището на съвременния стандарт.

Ако на пазара има търсене на предвидените строителни промени, ще бъдат възможни и по-високи печалби от ползването на обекта. Възможно е модернизирането да се прави по принуда, за да няма незаемост при ползването на имота, което би въздействало отрицателно върху ситуацията с приходите. Допълнително посредством модернизиране може да се повиши икономически изгодният период през оставащата част от време за ползване на дадения имот, което на свой ред има като следствие повишаване стойността на обекта.

От разгледаните възможни състояния на пазара за сгради предимно с непроизводствено предназначение следва, че стойността на имуществото на собственика може да се повиши чрез подходящи или необходими мерки за модернизиране.

Управлението на оползотворяването на сградния фонд и в частност на жилищния фонд е свързано с жизнения цикъл на обекта, който обхваща следните фази на преобразуване:

I фаза – изграждане или първоначално саниране в зависимост от местоположението, състоянието и предназначението на обекта. В тази фаза независимо от начина на въздействие върху недвижимия (сграден) имот и неговото предназначение се изготвя проект за необходимите инвестиции както за строителните работи, така и за обзавеждане.

II фаза – използване и поддържане на обекта, свързано с неговото стопанисване с цел увеличаване пазарната стойност и жизнения му цикъл.

III фаза – намаляване степента на използване на обекта. Причини за това могат да бъдат или неизгодни пазарни отношения, или възникнали структурни промени в потребностите от наемане на площи с различно предназначение. И в двата случая това е резултат от

недобър мениджмънт на инвестициите за саниране на дадения обект.

IV фаза – реконструкция и възстановяване на потребителските свойства на обекта и на неговата пазарна стойност. Независимо от начина на ползване, тази фаза има за цел оптимизация на инвестиционните решения за увеличаване полезността и атрактивността на обекта, като санирането може да обхване от модернизация и обновяване, до ново строителство – частично или изцяло в зависимост от състоянието към момента и необходимостта за постигане на по-висока пазарна стойност.

V фаза – стареене и ликвидация или принудителна ликвидация при наложителни инфраструктурни решения относно местоположението и вида на обекта.

Съдържателната част на отделните фази е в зависимост от целите на предприетото саниране, необходимите и налични инвестиции и стратегическия план за развитие на района, на селищната система и общината.

Методите на строителство и саниране трябва да бъдат съобразени освен с предназначението на обекта, нуждите и претенциите на ползвателя, но и с екологичните изисквания на съвременността за такъв вид строителство, включително прилагане на енергоспестяващи технологични решения.

Общо за сградния фонд е характерна тенденцията за изнасяне в периферната част на градовете на търговски и индустриални центрове, също така търсене на по-малки жилища извън гъсто населените централни части на населените места.

Използването на извънградски зони за строителни цели с промишлено предназначение или за индустриални паркове има редица предимства, по-важните от които са:

1. Оползотворяване на незастроени площи, които не са предназначени за земеделски цели или екологично застрояване на земи със стари замърсявания.

2. Ненарушаване на комплексните проектни решения за градските зони от гледна точка на тяхното многофункционално и социално предназначение.

3. Не създаване на рискови условия за претенции на други или бивши собственици на терените при определяне на начина на тяхното застрояване, предназначение и начин на използване.

4. Не пренаселване на централните градски зони с многоетажно строителство, което е подходящо за търговски цели, офис центрове, банки и административни сгради.

Същевременно оползотворяването на незастроени части от градските зони в периферната част на населените места или ликвидиране на стари замърсявания от бивши строителни, промишлени или полуразрушени сгради ще доведе до увеличаване на полезното използване и подобряване на социалната среда на тези зони, което е в унисон с изискванията за благоприятна социална и еко-среда.

#### 4. Възможности за намаляване на разходите

Санитарето често става невъзможно поради липса на финансов ресурс на собственика. Макар че могат да се получат кредити от финансови институции, все пак тази възможност е ограничена. Или няма достатъчно гаранции или собственикът не може да осигури необходимото обслужване. По този начин не може да се набави капиталът, който е необходим, за да се постигне чрез санитарето най-изгодната от гледна точка на рентабилността алтернатива. За да има все пак санитарие, ще бъдат неизбежни ограниченията в обема на мерките, а следователно и в стандарта на жилищата или в качеството на използваните материали.

Оценката на възможните варианти за намаляване на разходите (инвестиционни разходи и текущи разходи) за капитален ремонт, текущ ремонт или поддръжка и какво трябва да се има предвид, за да не се влоши рентабилността за в бъдеще, ще позволи да се избере оптимално съотношение между размера на разходите за санитарие и очакваните приходи от експлоатацията на санирания обект.

##### Инвестиционни разходи

По принцип инвестиционните разходи се определят според избраната стратегия за санитарие. Колкото по-големи са промените, толкова са по-високи необходимите за тази цел инвестиции. Провежданите изменения зависят от състоянието на обекта и желаните мерки за модернизирание. Строително-техническото състояние на сградата може да се категоризира с помощта на степените на строително състояние. Тук една степен характеризира мащаба на възможните строителни дефекти и позволява да се направи извод относно необходимите мерки, а следователно и за съответните инвестиционни разходи.

Това разпределение дава първа опорна точка относно очакваните разходи за поддръжка и модернизирание. За ориентиране може да послужи и една окрупнена оценка на разходите. Дори когато това разпределение е много неточно, то все пак показва, че отлагането на санитарето евентуално може да доведе до още по-голямо влошаване на строителното състояние, като в резултат на това ще бъдат необходими още по-големи разходи. Когато строителното състояние достигне най-висока потребност от санитарие, възможно е неговото прилагане да бъде нерентабилно. В подобен случай остава само събарянето или продажбата на обекта.

Разходите за санитарие могат да се намалят чрез евтини строителни материали, прост строителен начин и по-бързо изпълнение на строителните работи. Тук все пак трябва да се има предвид желанията на потребителите относно искания стандарт.

Разходите могат да бъдат намалени и тогава, когато се ограничават с тези мерки, които иска потребителят, което може да включва и модернизирание от самите потребители. Собственикът създава основни условия чрез необходимите мерки за поддръжане, например подновяване или нов монтаж на всички инсталации за електропотребление, вода и отопление след което самото жилище се модернизирани от потребителя. Тук трябва да се има предвид, че потребителите трябва да съгласуват всички

детайли със, собственика. Ако това не става, може да има проблеми при повторно отдаване на сградата за ползване, когато са избрани нестандартни решения. Всички работи трябва да бъдат изпълнени от специалисти в дадената област.

Предимството на подобен подход се състои не само в спестените разходи за мерките за модернизирание, но и в много по-силното обвързване на ползвателя на имуществото. Когато той инвестира личен капитал, само в краен случай ще прояви желание да смени сградата или жилището. По този начин приходи от ползването се подсиуряват за един по-дълъг период от време.

##### Финансови разходи

Много по-голямо значение за инвеститора имат предизвиканите в резултат на санитарето финансови разходи. Ако наличният капитал не е достатъчен, за да се извършат необходимите мерки за санитарие, трябва да се включи чужд капитал. Финансовите разходи се образуват от размера на чуждия капитал и договорената лихвена ставка. Колкото е по-висок делът на привлечения капитал в необходимия за инвестицията общ капитал, толкова по-големи стават финансовите разходи. По същия начин изглеждат нещата с разходите и при нарастващата лихвена ставка. Намаляването на финансовите разходи може да се постигне по такъв начин само, когато се редуцират чуждият капитал или лихвената ставка.

Чуждият капитал може да се намали или чрез повече собствен капитал или чрез по-малки инвестиционни разходи. Тъй като тук се изхожда от обстоятелството, че чуждият капитал се включва само при липсата на собствен капитал, то първият вариант се изключва.

Лихвената ставка за привлечения капитал се определя преди всичко според настоящото състояние на капиталовия пазар, бонитета на кредиторполучателя и начина на финансирането. Друга възможност представлява концепцията за затворения недвижим фонд

Тези възможности за затворени за отделен частен инвеститор. За него остава все пак възможността да се използват многобройните държавни субсидии. Осигуряваните от Кредитното дружество за реконструкция и от провинциите кредити се предлагат с по-малка лихва, която е доста под действащите в момента лихви за строителство, поради което могат да бъдат спестени значителни финансови разходи.

##### Разходи за поддръжка

Поради дългия живот на сградите решаващо значение се отдава на размера на разходите по поддръжката. Затова в голяма степен трябва да се имат предвид не само инвестиционните разходи, но и последващите такива. Най-важните за собственика последващи разходи в резултат на строителната мярка са разходите за поддръжка. Размерът и честотата на разходите за поддръжка зависят от материала и изпълнението на строителните работи.

За оценка на отделните материали трябва да бъде известно поведението на строителните материали и строителната конструкция. Не винаги най-добра ще бъде фирмата с най-евтина оферта. От опит се знае, че

изискванията за поддръжка и разходите за поддръжка могат да се намалят чрез "по-скъпо струващо" оборудване при изготвяне или като допълнителна мярка.

Разходите за поддръжка възникват вследствие на ремонта или подмяната на строителните части или инсталации в сградата. За да се намалят тези разходи, строителните части трябва да имат максимално дълга експлоатация и да бъдат устойчиви спрямо външното въздействие. Подобни строителни части обикновено са по-скъпи в момента на набавянето, отколкото по-малко здравите строителни части с по-къса дълготрайност. Пример за това дават такива алтернативи като дърво, пластмаса или алуминий като материали за прозорци. По-скъпите пластмасови прозорци могат да се експлоатират с 15 години повече от прозорците от мека дървесина, като по време на цялата експлоатация няма разходи за поддръжка. За да се проучи, какъв материал ще бъде най-подходящ за определена строителна част, може да се извърши изчисление на нетната настояща стойност за целия обект.

Най-често в резултат на санирането може да се очаква намаляването на разходите за поддръжка, защото новите строителни части изискват по-малък ремонт.

Заедно с печалбата от наема и лихвата за недвижими имоти, остатъчният период за ползването на сградата представлява решаващия фактор за проучване на настоящата стойност по метода на чистата капитализирана печалба. При неточна оценка би се получила неправилна картина относно изгодността на инвестицията за печалба от евентуална продажба в края на прогнозирания период.

Като остатъчен период за ползване се обозначава периодът, през който обектът съгласно всички предвиждания може още да се използва рентабилно при правилно стопанисване. Остатъчният период за ползване произтича от разликата между общия период за ползване и възрастта на недвижимия имот:  $RND = GND - \text{Alter}$  (Остатъчен период за ползване = общ период за ползване – възраст).

Все пак по-правилно би било остатъчният срок за ползване да се преценява към момента, насрочен за определяне на стойността, а именно с оглед на строителното и поддържаното състояние. Занемарената поддръжка води до постепенно рушене на обекта, което винаги скъсява рентабилният остатъчен срок за ползване. Обратно на това, остатъчният срок за ползване се удължава, когато на обекта са извършени съответните мерки за модернизирание.

Ако изискванията към момента на разглеждането не съответстват нито на строителното състояние, нито на оборудването, трябва да се има предвид, че рентабилният остатъчен срок за ползване се скъсява, когато не се извършва никакво подобряване чрез подходящи мерки за саниране. Все пак не трябва да се забравя, че извършените към днешния момент санирания трябва да се водят като мерки за удължаване на остатъчния срок за

ползване. Средният рентабилен общ срок за ползване на даваните под наем сгради се приема за 60-80 години при правилна поддръжка без модернизиране. Посредством мерките за модернизиране може да се удължи остатъчният срок за ползване. Неговата оценка често създава трудности при вече проведено модернизиране. Грешките при оценката на остатъчния срок за ползване въздействат толкова по-силно върху чистата капитализирана печалба, колкото е по-къс остатъчният срок за ползване и колкото е по-малка абсолютната лихвена ставка за недвижимите имоти. Това означава, че настоящата оценка на един прекалено къс остатъчен срок за ползване за периода след проучването на фиктивната печалба от продажбата, ще доведе до прекалено ниска чиста капитализирана печалба. Това на свой ред ще бъде засилено от прекалено ниската действаща лихвена ставка за недвижимите имоти.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценката на оптималния вариант на саниране обхваща сравнение на инвестиционните алтернативи в зависимост от размера и източниците на инвестициите, управление на текущия финансов ресурс за модернизация и поддръжка и избор на период на съществуване на обекта след неговото обновяване. Управлението на този процес е с изключително важно значение за срока на експлоатационната годност и за целия срок на съществуване на имобилния инвестиционен фонд под формата на сгради с различно или жилищно предназначение.

## Литература

- Holzapfel, A. M.: Flächenrecycling bei Altlasten – Sanierung und Wiederverwendbarkeit brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen am Beispiel des Ruhrgebietes. Abfallwirtschaft in Forschung und Praxis; Bd. 53, Berlin: Erich Schmidt 1992
- Ruppe, J./Lindemann, M.: Altlasten – Praxisleitfaden zur Erfassung, Erkundung, Bewertung und Sanierung. Abfallwirtschaft in Forschung und Praxis; Bd. 35, Berlin: Erich Schmidt 1992
- Boone – Winkel, S.: Das strategische Management von offenen Immobilienfonds – unter Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien, Schriften zur Immobilienökonomie Band 1, Köln 1994
- Schulte/Isenhöfer/Väth/Homann u. a.: Immobilienökonomie, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, Band 1, R. Oldenbourg Verlag München, Wien 1998
- Amelung, V. E.: Baukosten besser einschätzen, in: Immobilien Manager 4/1996
- Schulte, K.-W./Leopoldsberger, G. u. a.: Immobilienfinanzierung, in: Immobilienökonomie München, Wien 1998