

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ ПОЛОЖЕНИЕМ ПРЕДПРИЯТИЯ

Ю.В. Боровкова

Величина производственного капитала предприятия является элементом совокупности экономических показателей, характеризующих имущественное положение предприятия. В свою очередь, при формировании величины производственного капитала большое значение имеет оценка земельных участков предприятия. Земельные участки являются одним из наиболее сложных объектов оценки. Это связано с многофункциональностью указанного объекта и неразработанностью соответствующей нормативно-правовой базы.

В специальной литературе особенности земельных участков как объектов оценки практически не рассматриваются. Редкие публикации (Л.Н. Тепман) данные объекты характеризует следующим:

- земельный участок может выступать в роли природного ресурса, основы среды проживания населения, объекта бизнеса;
- выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени;
- земельные участки на рынке характеризуется неэластичностью предложения;
- к стоимости земли практически не применяются понятия физического и функционального износа, так как срок эксплуатации земельных участков не ограничен. В связи с этим, стоимость земли со временем, как правило, увеличивается.

Перечисленные общие характеристики необходимо учитывать в оценочной деятельности при определении стоимости земель производственного назначения. Однако в связи с определенным характером использования таких участков подход к их оценки имеет некоторые особенности.

В основной массе источников для оценки производственных земельных участков предлагаются те же подходы, что и для прочих объектов без учета назначения и характера использования земель.

Рассмотрим возможность применения доходного подхода для оценки земельных участков производственного назначения.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости, исходящих из принципа непосредственной связи стоимости бизнеса компании с текущей стоимостью его будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и (или) возможной дальнейшей его продажи. В рамках данного подхода для оценки земельных участков чаще всего используются следующие методы.

1. Метод остатка дохода, приходящегося на земельный участок.

При применении данного метода должны быть известны: стоимость зданий и сооружений; чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями; коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений.

Метод основан на определении дохода от земельного участка, застроенного объектами недвижимости. Сущность данной методики заключается в следующем. Из общей суммы дохода вычитается доход, приходящийся на объекты недвижимости. Оставшийся доход относится к земельному участку. Метод остатка дохода используется, когда объекты недвижимости новые или еще не построены, но не рекомендуется для производственных участков, так как существует трудность в распределении доходов, относящихся к пассивной и активной части основных производственных средств (земельным участкам, зданиям и производственному оборудованию).

2. Метод капитализации.

Метод основан на определении величины дохода от владения участком и ставки капитализации. Целесообразен для оценки земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход и применяется в случае аренды земельного участка отдельно от зданий и сооружений, но не рекомендуется для земель промышленности, так как они косвенно участвуют в получении дохода.

3. Метод разбивки на участки.

Этот метод основан на определении валового дохода от продажи земельных участков. Используется в тех случаях, когда необходимо определить стоимость земельного участка, пригодного для разбиения на отдельные индивидуальные участки с целью последующей продажи. При определении размеров индивидуальных участков учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения, но чаще всего размеры определяются исходя из экономических возможностей инвесторов. Не рекомендуется для оценки земель производственного характера, так как в этом случае изначально не предполагается разбивка земли на индивидуальные участки и их продажа.

Последний метод сочетает в себе черты доходного и затратного методов, так как предполагает расчет издержек, связанных с освоением, расчисткой, строительством дорог и окончательной подготовкой земли для продажи.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для создания, восстановления, замещения, изменения или утилизации объекта оценки с обязательным учетом всех видов износа.

Классические затратные методы практически не применяются для оценки земли, за исключением оценки в целях государственного регулирования. Для этого существует нормативная стоимость (цена). Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарении и в других случаях, предусмотренных законодательно. При оценке участков производственного назначения в целях управления производственным капиталом ее применение не будет отражать реальную рыночную стоимость.

Определение рыночной стоимости возможно в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки наиболее вероятной рыночной стоимости объекта, базирующейся на сравнении оцениваемой компании с предприятиями-аналогами, в отношении которых имеется необходимая информация о ценах, финансовых условиях осуществленных ранее сделок с ними.

Рассмотрим возможность применения методов сравнительного подхода, для оценки земель производственного назначения.

1. Метод сравнения продаж.

Метод основан на сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков и внесении корректировок в стоимость с учетом различий.

Данный метод приемлем для оценки земель производственного характера. При оценке застроенного участка возможно сравнение с незастроенными в промышленной зоне.

2. Метод распределения (переноса).

Метод основан на расчете соотношения в сопоставимых районах между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Данное соотношение переносится на оцениваемый земельный участок. Используется для застроенных участков. Данный метод проблематичен, так как указанное соотношение будет устойчивым только в случае типовой застройки. Производственные площади могут сильно отличаться по застройке, поэтому могут отсутствовать устойчивые пропорции.

Некоторые авторы считают, что применение сравнительного подхода проблематично для оценки производственных участков, расположенных в промышленных, коммунально-складских зонах, зонах внешнего транспорта, так как в целях сравнения невозможно подобрать достаточного количества проданных или переданных в аренду земельных участков. Однако

стоимость земель производственного назначения практически не зависит от их местоположения. Например, допустимо сравнение производственного участка, расположенного на промышленной территории, с участком, находящимся в городской зоне. Стоимость земли здесь, в большей степени, будет зависеть от других факторов: физические и экономические характеристики участка; право собственности на участок, ограничения и сервитуты.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1) применение методов доходного подхода для оценки земельных участков производственного назначения не рекомендуется, так как условия использования методик не соответствуют характеру указанных объектов и их назначению;

2) методы затратного подхода нецелесообразны для оценки производственных участков, так как не позволяют получить реальную рыночную стоимость;

3) наиболее приемлем для оценки земель производственного характера метод сравнения продаж.