

ТЕМА 6. ОЦЕНИВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ТЕМА 6. ОЦЕНИВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

- 6.1. Теоретические аспекты признания земельных участков и других объектов составляющими потенциала предприятия
- 6.2. Методические подходы к оценке стоимости земельных участков
- 6.3. Порядок организации денежной оценки земли по Украине
- 6.4. Оценка стоимости зданий и сооружений



6.1. Теоретические аспекты признания земельных участков и других объектов составляющими потенциала предприятия

ОБЪЕКТИВНО НЕОБХОДИМЫМ БАЗИСОМ СОЗДАНИЯ ЛЮБОГО ПРЕДПРИЯТИЯ, ЕГО ЦЕЛОСТНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ЯВЛЯЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И РАЗМЕЩЕННЫЕ НА НЕМ ДРУГИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. ТАК ИЛИ ИНАЧЕ, НО ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРОЦЕССЫ ВСЕХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПЕРЕПЛЕТАЮТСЯ С ЕСТЕСТВЕННЫМИ, ЧТО ПРЕДОПРЕДЕЛЯЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ УЧЕТА ЕСТЕСТВЕННОГО ФАКТОРА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ПОТЕНЦИАЛА. ОТМЕТИМ, ЧТО В ОПРЕДЕЛЕННЫХ СФЕРАХ БИЗНЕСА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВНЫМ СРЕДСТВОМ ПРОИЗВОДСТВА И САМЫМ ВАЖНЫМ ФАКТОРОМ УСПЕШНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, ДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, ТУРИСТИЧЕСКИЙ, КУЛЬТУРНО ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС И ТОМУ ПОДОБНОЕ).

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-ХОЗЯЙСТВЕННОМ ПРОЦЕССЕ ОТДЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ И В РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ ВЛЕЧЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ ОСНОВАННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ВОПЛОЩЕННЫХ В НИХ ПОЛЕЗНЫХ МАТЕРИАЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СВОЙСТВ, КАК РЕАЛЬНЫХ, ТАК И ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ.

Признание земельных участков и объектов недвижимости составляющими потенциала предприятия базируется на таких основных рассуждениях:

1) Согласно с ресурсным подходом к определению стоимости потенциала предприятия, который в настоящее время является самым распространенным, эта стоимость равняется сумме расходов (или стоимостей) всех ресурсно-имущественных элементов. Учитывая это, отметим, что стоимость земельных участков и объектов недвижимости составляет наибольшую часть в общей структуре имущества предприятий многих сфер бизнеса, образуя естественный базис реализации предпринимательской деятельности.

2) С позиций организационно-функционального подхода к оценке стоимости потенциала предприятия ее величина определяется способностью материально-технических и социально-трудовых элементов предпринимательской деятельности выполнять производственно-коммерческие функции. Не последнюю роль в исполнении стратегических программ развития предприятий играет наличие и доступность земельных участков, а также объектов недвижимости.

3) Возможности отдельно взятого земельного участка, здания или сооружения, так же как и их рыночная стоимость, существенно отличаются от интегральных возможностей в составе целостного земельно-имущественного и социально-организационного комплекса.

4) Сам процесс привлечения земельного участка или объекта недвижимости к хозяйственным операциям предусматривает соблюдение определенных объективно или естественно обусловленных пропорций.

5) Возможности и способ использования земельных участков, зданий и сооружений в долгосрочном периоде непосредственно определяются современными рыночными условиями, этапом развития экономических отношений и многими другими факторами.

6) Именно возможности результативного использования земельных ресурсов, зданий или сооружений выступают как инертные или основополагающие компоненты общей динамичной совокупности элементов потенциала предприятия.

6.2. Методические подходы к оценке стоимости земельных участков

Земля – специфическое средство производства, которое функционирует во всех отраслях народного хозяйства. Как средство производства, земля характеризуется определенными особенностями, которые непосредственно влияют на оценку ее стоимости:

- не является результатом предыдущего труда;
- пространственно ограничена;
- не заменяется другими средствами производства;
- имеет неизменное место расположения;
- не склона к износу при правильном использовании;
- территориально разнокачественна;
- каждый конкретный земельный участок характеризуется специфической только для нее полезностью;
- практически во всех сферах деятельности человека (кроме сельского и лесного хозяйства) земля выступает, в основном, как пространственный операционный базис.



Существуют разные методы оценки рыночной стоимости земельных участков. С учетом опыта, информационных возможностей, целей оценки, характера и функционального профиля участков можно выделить, как методологически самостоятельны, такие базовые подходы:

- *метод остатка для земли;*
- *метод капитализации земельной ренты;*
- *метод сопоставимой продажи;*
- *метод соотношения (перенесения);*
- *метод затрат на освоение.*

Все другие расчетные методы, технические приемы и их комбинации являются производными от этих базовых подходов.



1) Метод остатка для земли основан на концепции классической экономической теории, изначально разработанной для земель сельскохозяйственного назначения, которая рассматривает весь доход, касающийся земельного участка, как остаточный. Данный метод используется при оценивании земельного участка с улучшениями или вакантного (неосвоенного) участка, предназначенного для коммерческого использования. При этом проводится анализ самого эффективного способа использования участка, который дает возможность определить наибольшую его текущую стоимость при таком использовании, когда максимально учитываются не только потенциальные возможности участка, но и объектов недвижимости, расположенных на ней.



2) Метод капитализации земельной ренты заключается в определении стоимости земельного участка с помощью коэффициента капитализации доходов от сдачи ее в аренду. Значимость этого метода растет при условиях наличия и развития активного земельного арендного рынка, когда вакантные участки часто сдаются в аренду, что обеспечивает сравнимые земельные ренты и коэффициенты капитализации для земли. В современных условиях метод является достаточно эффективным для оценки земельных участков коммерческого назначения, сравнительно небольших по площади и расположенных в составе целостных территорий (участки под парковку автомобилей, сезонные торгово-коммерческие объекты, участки подсобного хозяйства и т. д.).

Общий расчет стоимости земельного участка по этому методу производится по формуле:

$$C_{зем} = \frac{O_c \times P_H}{K_H} \times K_{\phi} \times K_M \times S_{зем}$$

где: $C_{зем}$ – стоимость земельного участка, грн.; O_c – расходы на освоение и благоустройство территории, грн/км²; P_H – нормативная рентабельность (как правило, составляет не больше 6 %); K_H – нормативный коэффициент капитализации (как правило, не превышает 3 %); K_{ϕ} – коэффициент функционального использования земельного участка; K_M – коэффициент местоположения земельного участка; $S_{зем}$ – площадь земельного участка, км².



3) Метод сопоставимой продажи основан на сравнении оцениваемого участка земли с объектами-аналогами, только что проданными на рынке. При применении этого подхода предусматривается сопоставление нескольких проданных объектов-аналогов, поэтому стоимость объекта оценки определяется как медианное (серединное для ранжированного ряда) или модальное (более распространенное) значение полученных результатов.

4) Метод соотношения (отнесения) в оценке земельных участков заключается в делении общей цены продажи аналогичного земельно-имущественного комплекса на две составляющие – цену зданий и сооружений и цену земельного участка. При этом сначала оценивается стоимость зданий и других сооружений, которые находятся на земле, а затем из общей стоимости земельно-имущественного комплекса вычитают эту сумму и получают стоимость земельного участка.

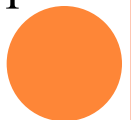
5) Метод затрат на освоение используется в основном для оценки малоосвоенных территорий, которые подлежат разбивке на участки под застройку с их последующей продажей. Метод основан на принципе дополнительной продуктивности, а алгоритм оценки основан на методе дисконтирования денежных потоков и отвечает порядку расчета чистой приведенной стоимости. К оттоку капитала относят текущие расходы на планирование, и проектирование участков, предварительное благоустройство массива, затраты на продажу участков и прибыль первичного владельца. К притоку капитала относят выручку от продажи участков, за вычетом расходов на продажу и освоение каждого лота. Следует отметить, что ставка дисконта формируется в соответствии с рассмотренными ранее принципами и методами, а период дисконтирования определяется, исходя из длительности периода, на протяжении которого предусматривается продать земельные участки.

6.3. Порядок организации денежной оценки земли по Украине

Правовое регулирование оценки земли осуществляется в соответствии с Конституцией Украины (254к/96-ВР), Земельного кодекса Украины (2768-14), Закона Украины “Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине” № 2658-Ш от 12 июля 2001 года, Закона Украины “Об оценке земель” № 1378-ІУ от 11 декабря 2003 года, других законов и нормативно правовых актов, принятых в соответствии с ними.

В соответствии с Законом Украины “Об оценке земель” оценка земель проводится на основе принципов:

- законности, соблюдения законов Украины, других нормативно правовых актов в сфере оценки земель;
 - единства методологического и информационного пространства в сфере оценки земель;
 - непрерывности процесса оценки земель;
 - доступности использования данных по оценке земель;
- равенства перед законом субъектов оценочной деятельности в сфере оценки земель.



В зависимости от цели и методов проведения денежная оценка земель разделяется на такие виды:

- нормативная;
- экспертная.

Нормативная денежная оценка земельных участков – капитализированный рентный доход от земельного участка, определенный по установленным и утвержденным нормативам.

Нормативная денежная оценка земельных участков проводится в случае:

- определения размера земельного налога;
- определения размера арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности;
- определения размера государственной пошлины при обмене, наследовании и дарении земельных участков по закону;
- определения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;

разработки показателей и механизмов экономического стимулирования рационального использования и охраны земель.



Экспертная денежная оценка земельных участков – результат определения стоимости земельного участка и связанных с ней прав оценщиком (экспертом по вопросам оценки земельного участка) с применением совокупности подходов, методов и оценочных процедур, которые обеспечивают сбор и анализ данных, проведения расчетов и оформления результатов в виде отчета. Экспертная денежная оценка земельных участков и прав на них проводится с целью определения стоимости объекта оценки.

Экспертная денежная оценка земельных участков используется при осуществлении гражданско-правовых соглашений относительно земельных участков и прав на них:

- отчуждение и страхование земельных участков, которые принадлежат к государственной или коммунальной собственности;
- залог земельного участка в соответствии с законом;
- определение инвестиционного вклада в реализацию инвестиционного проекта на земельные улучшения;
- определение стоимости земельных участков, которые принадлежат к государственной или коммунальной собственности, в случае, если они вносятся в уставный фонд хозяйственного общества;
- определение стоимости земельных участков при реорганизации, банкротстве или ликвидации хозяйственного общества (предприятия) с долей государственного или коммунального имущества, которое является владельцем земельного участка;
- выделение или определение частицы государства или территориального общества в составе земельных участков, которые находятся в общей собственности;
- отображение стоимости земельных участков и права пользования земельными участками в бухгалтерском учете в соответствии с законодательством Украины;
- определение убытков владельцам или землепользователям в случаях, установленных законом или договором;
- решение суда.

6.4. Оценка стоимости зданий и сооружений

Объекты недвижимости разделяются на такие разновидности:

- 1) по уровню самостоятельности функционирования: самостоятельная недвижимость, частично связанная недвижимость, подчиненная недвижимость;
- 2) по характеру рынка: недвижимость с ограниченным рынком, недвижимость со свободным рынком, внерыночная недвижимость;
- 3) по элементному составу: здания, сооружения, жилые дома, незавершенное строительство и тому подобное;
- 4) по функциональному назначению: специальная недвижимость, типовая недвижимость, уникальная недвижимость;
- 5) по уровню доходности: доходная недвижимость, инвестиционная (бездоходная) недвижимость, недвижимость неопределенной доходности;
- 6) по юридическому статусу: недвижимость, занятая владельцем, специализированная недвижимость, недвижимость в залоге и тому подобное;
- 7) по временному назначению: капитальные и временные объекты недвижимости;
- 8) по уровню завершенности: недвижимость, которая функционирует, недвижимость в стадии строительства; завершенная, но не функционирующая недвижимость.



Каждая из перечисленных разновидностей недвижимости имеет собственную специфику оценки, которую следует учитывать при проведении практических расчетов.

К самым распространенным методам, которые реализуют затратную концепцию, принадлежит **метод сравнительной единицы**.

$$C_{об} = П_{ед} \times N$$

где: $C_{об}$ – стоимость объекта на дату оценки; $П_{ед}$ – стоимость сравнительной единицы; N – общее количество сравнительных единиц в объеме или на площади объекта оценки.

Метод деления по компонентам используется для оценки объектов недвижимости и основан на подсчете стоимости всех их конструктивных элементов: фундаментов, стен, кровли и тому подобное. Стоимость каждого конструктивного элемента недвижимости устанавливается на уровне сметных расходов на его создание.

$$C_{об} = \left[\sum_{i=1}^n V_i \times C_i \right] \times K_H \times K_3$$

где: $C_{об}$ – стоимость объекта оценки; V_i – объем *i*-го элемента в объекте оценки; C_H – стоимость единицы объема определенного вида; n – количество отдельных элементов объекта оценки; K_H – коэффициент, который учитывает отличия объекта-аналога от объекта оценки; K_3 – коэффициент отличий в уровне физического износа и старения объектов.

Методы сравнительной группы устанавливают цену объекта относительно определенного эквивалента, информация о котором является доступной и который в прошлом уже был объектом рыночных соглашений.

Экспертные методы сравнения используют мнения экспертов-оценщиков относительно факторов стоимости объекта оценки. Они являются самыми дешевыми, но и наиболее субъективными. Используются при недостатке рыночной информации, невозможности формализации связей стоимости объекта с основными параметрами рынка или объекта-аналога через недостаток финансовых ресурсов или времени для проведения громоздких аналитических расчетов и тому подобное.

При использовании экспертных методов оценки предусматривается, что эксперты-оценщики имеют полную и новейшую информацию о рынке данных объектов. Общий расчет стоимости объекта по таким методам проводится на основе определения зависимости между отдельными параметрами и стоимостью объектов-аналогов. Допускается, что стоимость объекта оценки зависит от тех же параметров.

Типичными **методами результатной группы**, которые используются и для оценки других элементов имущественного комплекса предприятия, являются методы капитализации и дисконтирования денежных потоков. Как правило, они применяются для оценки объектов, которые формируют доход.

Стоимость недвижимости в соответствии с результатными концепциями состоит из текущей стоимости аннуитета (в данном случае арендной платы) и текущей стоимости объекта по окончании срока аренды:



$$C_{\text{нер}} = \frac{D}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right) + \frac{C_3}{(1+r)^n} = D \times F_5 + C_3 \times F_4$$

где: D – средняя арендная плата после завершения каждого периода (году); C_3 – ожидаемая стоимость недвижимости после завершения n лет аренды.

При расчетах ставки дисконтирования и коэффициентов капитализации ключевыми этапами являются определение их безрискового эквивалента и внесение поправок на риск. Отметим, что безрисковая ставка дисконтирования или коэффициент капитализации для объектов недвижимости и земельных участков приравнивается к банковской депозитной ставке с учетом следующего:

- 1) за базу следует брать проценты по валютным депозитам;
- 2) величина депозита должна соответствовать размеру чистого потока капитала от использования объекта;
- 3) срок депозита должен соответствовать срокам получения чистых операционных доходов от эксплуатации объекта;
- 4) выбираются банковские депозитные ставки для юридических лиц.



Подводя итог вышесказанному, выделим *ориентировочный перечень документов, которые необходимы для оценки объектов недвижимости и земельных участков:*

1. Для определения стоимости недвижимости:

- Свидетельство юридической принадлежности объекта (юридический статус).
- История строительства.
- Документы на право землепользования, генплан, поэтажные планы, эксплуатации.
- Паспорт Бюро технической инвентаризации.
- Сведения относительно количества, объемов, сроков ремонтов и расходов на их проведение.
- Сведения об арендных соглашениях относительно объекта и размере арендной платы.

2. Для оценки земельных участков:

- Акты землепользования.
- Информация по инженерно-геологическим условиям.
- Информация по местонахождению участка относительно санитарно-защитных зон.
- Постановления местных органов власти по землепользованию.
- Сметы расходов на улучшение земель.
- Документы по условиям использования земельного участка.

В заключение следует отметить, что каждый аналитик использует тот или другой метод определения стоимости потенциала земельного участка, здания или сооружения предприятия в соответствии с собственными убеждениями и подготовкой.

