

АГРОЭКОНОМИКА

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В АПК

Н.А. Попов, Е.Н. Попова

Кафедра экономической оценки и земельного кадастра
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 8/2, Москва, Россия, 117198

В статье показана специфика оценки объектов недвижимости в сельском хозяйстве, раскрываются особенности формирования рынка недвижимости в АПК России, обосновывается потребность создания информационной базы для учета объектов недвижимости на федеральном уровне и дается ее примерная схема.

Ключевые слова: оценка объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения, федеральная собственность.

Развитие рыночных отношений приводит к трансформации системы государственной собственности, возникновению частных собственников и, соответственно, к перераспределению недвижимого имущества между субъектами прав собственности в аграрном секторе страны. По этой причине объекты сельскохозяйственной недвижимости, под которыми понимается земельный участок с находящимися на нем зданиями, сооружениями, становятся не только фактором производства, но и объектом сделок купли-продажи, т.е. полноценным товаром.

В современных условиях возникла необходимость создания новой стратегии эффективного управления как федеральной, так и региональной собственностью, а также собственностью различных организационно-правовых форм на селе. Главной целью оценки объектов недвижимости в сельском хозяйстве является повышение эффективности ее использования.

Проблема оценки недвижимости заключается в эффективном управлении объектами недвижимости в АПК и может быть обеспечена только на основе использования актуальных методов их экономической оценки и формирования единой базы данных с применением современных информационных технологий. Оценка аграрной недвижимости является условием не только эффективного использования ее объектов, но и роста их привлекательности для инвестиций.

Вовлечение в рыночный оборот объектов недвижимости в сельском хозяйстве происходит с некоторым отставанием и ограничениями. Сельское хозяйство характеризуется сложной структурой созданной недвижимости и имеет осо-

бый ее вид — земли сельскохозяйственного назначения. В сельском хозяйстве России более 31 тыс. аграрных предприятий. Все эти предприятия являются объектами оценки.

Стоимостная оценка объектов недвижимости АПК является условием эффективного управления собственностью.

В отечественной и зарубежной экономической литературе отмечается наличие проблем, связанных с классификацией, особенностями формирования и оценкой объектов недвижимости в сельском хозяйстве; многие из этих проблем недостаточно исследованы и слабо освещены в научных публикациях.

Ученые-практики рассматривают в основном проблемы определения стоимости жилья, предприятия, бизнеса, природных ресурсов, другой недвижимости, включая комплексный системный подход к стоимостной оценке объектов сельскохозяйственной недвижимости.

Потребность в экономической оценке объектов недвижимости в сельском хозяйстве, анализ состояния и эффективность использования обуславливают актуальность рассматриваемой проблемы. В условиях сформировавшихся рыночных отношений в аграрной экономике, когда на рыночном пространстве существуют различные формы собственности и хозяйствования и еще продолжаются процессы разгосударствления аграрной собственности, способствующие эффективному функционированию сельскохозяйственного производства, необходима стоимостная оценка объектов недвижимости в АПК страны.

Оценка стоимости объектов недвижимости представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта недвижимости в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях формирования аграрного рынка недвижимости. Такое определение оценки объектов недвижимости отражает ее сущность и основные черты, касающиеся проведения оценки, которые должны соответствовать конкретной цели и определяться видом стоимости. Процесс оценки, во-первых, разделен на ряд последовательных стадий. Определение величины стоимостной оценки недвижимости предполагает использование универсального измерителя, выраженного в национальной валюте (в рублях) или в наиболее стабильной валюте; во-вторых, при оценке следует учесть фактор времени, ибо стоимость объекта изменяется в рамках временного интервала, а поэтому привязана к конкретной дате.

При обосновании сущности методов оценки объектов недвижимости в АПК возникает необходимость в определении стоимостной основы цены. Именно «стоимость» как общее понятие экономической теории видоизменяется в оценочную стоимость. Как известно, товар, а в данном случае недвижимость, имеет стоимость и цену. Понятия «стоимость» и «цена» недвижимости различаются. Стоимость — это результат оценки. Это экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения тем или иным покупателем.

Теоретические вопросы стоимости рассматривались ранее многими экономическими школами, принципиально отличающимися по различным направлени-

ям. На основе этих учений стоимость формируется за счет издержек производства, расходуемых на создание потребительской стоимости и ценности — денежного выражения полезности товара, того или иного блага для потребителя. Стоимость выступает как денежное выражение слаженности интересов производителя и потребителя.



Рис. 1. Модель регулирования оценочной деятельности в сельском хозяйстве

На наш взгляд, теоретико-методологический подход к определению стоимости и цены недвижимости обуславливается не только фактическими затратами труда на производство, но и общественными потребностями в недвижимости. При разработке конкретных методик оценки недвижимости в АПК следует учитывать не только затраты на производство объектов, но и ориентироваться на производственные возможности, учитывать потребности общества в их структуре. При стоимостной оценке товара — недвижимости — должны учитываться как затраты труда, так и предельная полезность. Такой теоретический подход в реальной ситуации позволяет обосновать стоимостную оценку на основе учета как производственных возможностей, так и рыночных факторов.

Как мы полагаем, методы оценки объектов недвижимости в АПК не должны базироваться лишь на оценке затрат на производство этого товара. Оценка недвижимости — это не только расчет затрат общества на ее производство, но и то, насколько востребована обществом данная недвижимость, насколько сегодня она соответствует его потребностям.

Механизм управления экономическими отношениями, возникающими при осуществлении оценочной деятельности, должен соответствовать определенным принципам, способствующим нормальному функционированию этой деятельности.

Модель регулирования оценочной деятельности в сельском хозяйстве представлена на рис. 1.

При оценке стоимости объектов недвижимости в сельском хозяйстве используют разные подходы: рыночный, доходный и затратный.

Применение рыночного подхода к оценке объектов недвижимости в сельском хозяйстве в современных условиях в России сдерживается неразвитостью рынка недвижимости и отсутствием достаточного объема информации.

Сущность доходного подхода заключается в том, что стоимость объектов недвижимости определяется величиной будущих доходов, которые она способна принести ее владельцу в течение определенного периода времени.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости дает точные результаты при возможности достоверно оценить объемы затрат на строительство и износ объекта при относительном равновесии спроса и предложения на рынке недвижимости. Особенно надежен затратный подход при оценке новых объектов недвижимости. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения предполагается проводить расчет затрат на их освоение с нулевого уровня. Однако такой метод оценки к земле практически неприменим, а используется для находящихся на участках улучшений.

Каждый из рассмотренных подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов. Все они взаимосвязаны между собой и базируются на определенной информации, которой располагает оценщик.

Очень важна оценка состояния сельскохозяйственного производства и формирования регионального рынка недвижимости.

Следует отметить, что в настоящее время наблюдается спад аграрного производства из-за низкой урожайности, что является следствием сокращения посевных площадей, низкой агротехнической культуры возделывания, недостаточной обеспеченности районированным элитным посевным материалом, чрезмерной разнообразностью существующих посадок, прекращением внедрения современных технологий и селекционных достижений.

Сокращение площади сельскохозяйственных угодий в РФ вызвано неудачным проведением земельной реформы и передачей земель под несельскохозяйственные цели, под индивидуальное жилищное строительство.

Становление фермерских хозяйств, формирование многоукладного типа хозяйствования на селе, упорядочение арендных отношений, формирование фонда перераспределения и трансформации площадей сельскохозяйственных земель в РФ привело к значительному возрастанию количества владельцев и арендаторов земли и к формированию регионального рынка недвижимости. За период аграрных преобразований изменилась структура сельскохозяйственного производства: произошло увеличение доли продукции растениеводства в общей стоимости валового аграрного производства.

Также произошли существенные изменения в использовании главного средства производства в сельском хозяйстве и такого основного объекта недвижимости,

как земли сельскохозяйственного назначения. Появилась тенденция сокращения земель в сельскохозяйственном обороте, прекратились работы по химической защите растений от сорняков, вредителей и болезней, мелиоративному и водохозяйственному строительству, культурно-технические работы и работы по коренному улучшению земель. Не ведется рекультивация нарушенных земель. Не разработан механизм оценки земель сельскохозяйственного назначения и, как следствие, отсутствует его стимулирующее влияние на эффективность использования земли.

Таким образом, оказывается возможным проведение только оценки тенденций и динамики эффективности использования объектов недвижимости в отдельном субъекте РФ.

Исследователи установили, что одним из главных факторов, существенно влияющих на стоимостные параметры объектов сельскохозяйственной недвижимости, является различная эффективность их использования. Значительные различия стоимости объектов сельскохозяйственной недвижимости в разных хозяйствах обусловлены неэффективностью их эксплуатации, которая связана с разным уровнем культуры земледелия, освоения севооборотов, применения передовых форм организации труда и прогрессивных технологий производства.

Как свидетельствует многолетний опыт, аграрная деятельность эффективна в том случае, если в ней наиболее полно используются имеющиеся производственные ресурсы. Экономическая эффективность деятельности означает максимальное производство продукции или услуг на единицу затрат или получение единицы продукции и услуг с меньшими затратами ресурсов. Повышение результата или снижение затрат и составляют основу эффективности. Результат выражается приростом урожайности сельхозкультур, продуктивности животных, улучшением качества продукции и повышением ее сохранности, что в совокупности и составляет повышение объемов произведенной продукции. Результат в стоимостной форме может быть выражен как стоимость валовой продукции, валового дохода, чистый доход и прибыль. Примерная схема показателей эффективности при оценке объектов недвижимости в АПК приведена на рис. 2.

Определение эффективности объектов недвижимости строится на правильном анализе капиталоемкости, капиталоемкости, нормы прибыли в сравнении со среднеотраслевыми, чтобы понять, насколько эффективно работает предприятие и насколько оно конкурентоспособно по этим показателям. Данный анализ позволяет установить также, имеет ли аграрное предприятие потенциал для роста доходов, и более точно спрогнозировать величину ожидаемого дохода.

При использовании затратного подхода определяется соотношение капиталоемкости оцениваемого аграрного предприятия в сравнении со среднеотраслевой рентабельностью. Показатель рентабельности используется при доходном подходе к оценке объектов недвижимости, так как товаропроизводитель в состоянии повлиять на составляющие нормы прибыли — ресурсоемкость и продуктивность.

В рамках методики определения экономической эффективности использования объектов недвижимости в сельском хозяйстве, на наш взгляд, вначале необходимо проанализировать на уровне предприятия все показатели единого объекта недвижимости.



Рис. 2. Примерная схема показателей экономической эффективности объектов недвижимости в аграрном секторе

Методика включает следующие моменты:

- определение показателей эффективности объектов недвижимости;
- определение эффективности использования земли как главного средства производства;
- определение эффективности использования единого объекта недвижимости, состоящего из земли и находящихся на нем улучшений;
- установление эффективности работы аграрного предприятия, потенциала роста дохода и более точное прогнозирование величины ожидаемого дохода предприятия;
- выявление отношения суммы прибыли к сумме стоимости земли и основных средств;
- определение показателя землеемкости, характеризующего затратную сторону воспроизводства — площадь сельскохозяйственных угодий, требуемую для производства единицы продукции.

В сельском хозяйстве недвижимость представляет собой множество объектов, состоящих из сельскохозяйственных угодий, зданий, сооружений, оборудования, передаточных устройств и т.д., предназначенных для использования или используемых в процессе производства продукции сельского хозяйства.

Важную роль в увеличении капиталоотдачи играет степень использования сельскохозяйственных угодий в хозяйствах, имеющих более высокий уровень плодородия почв и более высокую капиталоотдачу.

Эффективность использования объектов недвижимости можно существенно повысить за счет обеспечения их оптимальной структуры, технического состоя-

ния, рациональной организации труда. Рост эффективности использования объектов сельскохозяйственной недвижимости тесно связан с их оптимальными пропорциями. Очень важно не просто наращивать производственные мощности, а, прежде всего, добиваться пропорциональности в их составе.

Сельскохозяйственная недвижимость имеет длительный срок службы, а рыночное определение действительной стоимости имущества может предотвратить нерациональное использование, поставить барьер на пути перераспределения и изъятия из оборота земель сельскохозяйственного назначения под видом создания многоукладной экономики. Рыночное определение действительной стоимости даст реальную картину состояния и возможностей аграрного сектора России, который располагает огромным производственным потенциалом и инвестиционной привлекательностью.

Земельные участки и находящиеся на них объекты как целостная совокупность, неразрывно связанная в технологическом процессе производства сельскохозяйственной продукции или выполняющая вспомогательные функции, представляют собой единый объект недвижимости в сельском хозяйстве. Исходя из этого определения, для целей оценки недвижимости сельскохозяйственного назначения может быть использована модель единого объекта, состоящего из множества элементов.

В аграрном секторе экономики в условиях становления рыночных отношений стоимостная оценка земли проводится по мере формирования рынка земли. Земля как структурный элемент трансформируется в категорию объекта недвижимости. Стоимость объектов недвижимости можно рассчитывать по формуле стоимостной оценки единого объекта недвижимости следующего вида:

$$O_{er} = \sum_{i=1}^n \frac{Q_{iz}}{K_{ir}} + \sum_{p=i}^P S_{pr} + \sum_{m=1}^M C_{mr},$$

где O_{er} — оценка единого объекта недвижимости сельскохозяйственного назначения в r -ом регионе (руб.); i — индекс объекта недвижимости (сельскохозяйственных угодий) ($i = 1, 2, \dots, n$); r — индекс региона ($r = 1, 2, \dots, R$); p — индекс основных средств в сельском хозяйстве ($p = 1, 2, \dots, P$); m — индекс подвидов основных средств в сельском хозяйстве ($m = 1, 2, \dots, M$); Q_{iz} — чистый операционный доход от i -го сельскохозяйственного угодья в r -регионе (руб.); K_{ir} — коэффициент капитализации, принятый в r -регионе; S_{pr} — стоимость p -го основного средства в сельском хозяйстве в r -регионе (руб.); C_{mr} — стоимость m -го подвида основных средств в сельском хозяйстве в r -регионе (руб.).

Стоимость объекта аграрной недвижимости оценивается для определения стоимости единого объекта сельскохозяйственной недвижимости, для внесения стоимости сельскохозяйственных угодий в уставный капитал, для постановки на баланс предприятия.

В силу неразвитости земельного рынка и отсутствия информации о сделках с земельными участками единственными способами оценки земель сельскохозяйственного назначения становятся методы доходного подхода. Суть оценки стоимости земли с применением доходного метода заключается в определении дохода

от использования сельскохозяйственных угодий и его последующей капитализации. В основе формирования стоимости сельскохозяйственных угодий лежит земельная рента. Стоимостную оценку многолетних насаждений осуществляют в рамках затратного подхода. Вначале целесообразно использовать принцип замещения, при котором суммируются все виды затрат, связанных с созданием многолетних насаждений и текущим уходом за ними. Такими затратами являются расходы, которые формируются из затрат на закладку плодовых деревьев и на их выращивание, строительство основных объектов инфраструктуры и их обслуживание.

Как мы полагаем, при оценке стоимости многолетних насаждений, сельскохозяйственных сооружений, оросительной системы не следует выделять из состава единого объекта недвижимости земельную составляющую. Весь доход, создаваемый единым объектом сельскохозяйственной недвижимости, не следует относить к одному из его составляющих. Улучшениями оцениваемого земельного участка являются многолетние насаждения, продолжительность и срок службы которых значительно меньше, чем зданий и сооружений. Этот фактор необходимо учитывать при выборе метода оценки объектов сельскохозяйственной недвижимости. На основе рассмотренных подходов и методов оценки сельскохозяйственной недвижимости мы можем определить общую экономическую ценность сельскохозяйственных угодий субъекта Федерации.

Для оценки пашни в целом по субъекту Федерации с применением доходного подхода методом капитализации используется средняя сложившаяся урожайность при средней интенсивности земледелия. В качестве цен используется средняя цена реализации зерна сельскохозяйственными предприятиями на рынках сбыта. Во многих аграрных хозяйствах товарной сельскохозяйственной культурой являются зерновые, и в структуре производства основных видов сельскохозяйственной продукции они составляют наибольший удельный вес.

Из-за отсутствия развитого рынка сельскохозяйственной недвижимости в субъектах Федерации доходный и затратный подходы при оценке остаются единственно применимыми на региональном рынке. Важно подчеркнуть, что обязательным условием определения стоимости объектов сельскохозяйственной недвижимости в рамках каждого подхода и с применением разных методов оценки должно являться соответствие ее наиболее эффективному использованию. Для формирования рынка необходимо создать единую информационную базу данных экономической оценки объектов недвижимости.

Основным условием успешного проведения оценки объектов недвижимости в АПК следует считать формирование полноценного информационного обеспечения; это значит, что необходимо систематизировать все полученные общие и специальные данные во взаимосвязи с целевыми приоритетами регулирования регионального рынка недвижимости.

Информационное обеспечение — это специфическая целевая функция по рациональному управлению объектами недвижимости; рациональное управление достигается действиями по повышению вероятности того, что реализация управ-

ленческих воздействий соответствует заранее установленным отношениям между целями и средствами использования.

Информационное обеспечение включает в себя текущий сбор и обработку информации, осуществление функции контроля отклонений фактических стоимостных показателей от рыночных, подготовку рекомендаций для принятия управленческих решений. Находясь на пересечении учета, информационного обеспечения, контроля и координации, информационное обеспечение оценочной деятельности объектов сельскохозяйственной недвижимости занимает особое место в эффективном управлении недвижимостью аграрного производства. Мы особо выделяем сервисную функцию информационного обеспечения, т.е. предоставление необходимой информации при осуществлении оценочной деятельности. В целях реализации указанной методологической системы информационного обеспечения механизма оценки недвижимости нами предлагается система управления информационной базой недвижимости в сельском хозяйстве, представленная на рис. 3.



Рис. 3. Примерная схема управления информационной базой недвижимости в сельском хозяйстве на уровне субъекта Федерации

Объектами первоначального накопления информации по недвижимости в сельском хозяйстве на уровне региона являются органы управления сельским хозяйством, органы имущественных и земельных отношений, органы по земельным ресурсам и землеустройству, Земельно-кадастровая служба, Региональная саморегулируемая оценочная компания и государственная регистрационная палата.

Информационная база данных по объектам сельскохозяйственной недвижимости на уровне муниципального образования позволит решить следующие задачи:

— обеспечить информационную поддержку работы муниципальных образований по управлению недвижимостью, сельскохозяйственных предприятий, организаций, использующих объекты сельскохозяйственной недвижимости;

— обеспечить экономический механизм регулирования имущественных отношений субъектов рынка на основе данных оценки, хранение и выдачу информации по запросу пользователей разного уровня;

— создать банк данных по недвижимости, обеспечить участников рынка необходимой информацией.

Информационное обеспечение механизма оценки недвижимости в сельском хозяйстве характеризуется как целостная и ориентированная система обеспечения субъектов имущественных отношений необходимой информацией для осуществления различных действий в данной сфере. Эта система может либо полностью централизоваться в масштабах региона, либо не централизоваться, а применяться только в той местности, где она сформировалась. Формально такая система представляет собой процедуру обработки изменяющейся во времени стоимости анализируемых объектов сельскохозяйственной недвижимости как объектов имущественных отношений. Ее применение позволяет выбрать одно из решений на основе использования того или иного подхода оценки.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] *Азрилиян А.Н., Азрилиян О.М., Калашикова Е.В.* Большой экономический словарь. — М.: Институт новой экономики, 2004.
- [2] *Александров Д.С., Кошелев В.М.* Экономическая оценка инвестиций. — М.: Колос-Пресс, 2002.
- [3] *Баканов М.И., Шеремет А.Д.* Теория экономического анализа. — М.: Финансы и статистика, 1997.
- [4] *Баутин В.М., Козлов В.В., Козлова Е.Ю.* Инновационная деятельность в сельскохозяйственном консультировании региона. — М.: Росинформагротех, 2001.
- [5] *Бернар И., Колли Ж.-К.* Толковый экономический и финансовый словарь. — М.: Международные отношения, 1994.
- [6] Бюджетный кодекс РФ. — М.: ОМЕГА-Л, 2006.
- [7] *Зинченко А.П.* Сельскохозяйственные предприятия: экономико-статистический анализ. — М.: Финансы и статистика, 2002.
- [8] *Клюкач В.А., Голуб П.П.* Статистические материалы и результаты исследований развития АПК производства России. — М.: Россельхозакадемия, 2004.
- [9] *Комаров И.* Федеральные целевые программы: опыт разработки и осуществления // Экономист. — 1998. — № 1. — С. 25—21.
- [10] Концепция развития инновационных процессов в АПК России: Проект. — М.: ВНИИЭСХ, 2002.
- [11] *Косов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г.* Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. — М.: Экономика, 2001.
- [12] Российский статистический ежегодник. — М.: Госкомстат России, 2007.
- [13] Сведения о сделках с землей и платежах за землю. Федеральная служба земельного кадастра России. — М.: Отдел оперативной полиграфии ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2003.

- [14] Справочник финансиста / Под ред. проф. Э.А. Уткина. — М.: ЭКМОС, 1998.
- [15] *Хисамов И.* Интервью с губернатором Московской области Борисом Громовым // Эксперт.— 2003. — № 27—28.
- [16] *Чернышев Д.С.* Методы и модели оценки эффективности инвестиций в инновационной области: Автореф. дис. ... канд. экон. наук. — СПб., 2000.

PROPERTY IN AGRIBUSINESS VALUATION

N.A. Popov, E.N. Popova

Department of economic estimation and ground cadastre
Russian People's Friendship University
Miklucho-Maklay str., 8/2, Moscow, Russia, 117198

The article covers specifics of property valuation in agribusiness, shows peculiarities of property market formation in Russian agribusiness, substantiated needs of creation of information base to count property on the federal level, also example of the information system scheme is given.

Key words: property valuation in agribusiness, federal property.