

## СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В ПЕРМСКОЙ ОБЛАСТИ

Сельскохозяйственное производство в Российской Федерации традиционно воспринимается как убыточное. Эта особенность влияет на применяемые методы оценки производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения в пользу затратных подходов. В данной статье рассматривается обеспечение системного подхода оценки указанных активов для применения доходных методов, которые являются актуальными для инвестиционных целей и приватизации.

Оценка производственной недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения должна проводиться с учетом специфических особенностей отрасли. Данный актив является системным элементом сельскохозяйственного производства. Для целей оценки нами представлено определение: *Система производственной недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения – это внутренне организованная, технологически обоснованная, юридически обособленная и закреплённая целостность в виде недвижимого комплекса, элементы которого находятся в отношениях (связях) между собой таким образом, что возникает новое качество, не свойственное ни одному из объектов этой целостности – способность интегрировать более высокий, чем в суммовом выражении, и стабильный доход.* Если система является отлаженной и оптимальной, то возникает еще одно новое качество, не присущее отдельным объектам недвижимой собственности, – устойчивость к воздействию внешней среды, тем самым снижается внешний износ объектов (или полностью аннулируется), что повышает общую стоимость производственных недвижимых объектов.

Стоимостные показатели, используемые в процедуре оценки, должны стремиться к справедливому объективному уровню. Поскольку определение объективной стоимости в отечественной практике отсутствует, нами предлагается использовать следующее определение. *Объективная стоимость производственной недвижимости – это стоимость, выраженная в денежном эквиваленте той суммы, которая может быть получена в результате эксплуатации экономически дисциплинированным и эффективным собственником объекта недвижимости, предназ-*

*наченного для производственного использования в целях извлечения дохода, права собственности на который закреплены и зарегистрированы государственными органами.*

Системные признаки предприятия как имущественного комплекса, выделенные Горемыкиным В.А. [1, стр. 15], для целей оценки нами рассматриваются в качестве рычага влияния на величину объективной стоимости производственной недвижимости (таблица 1).

В промышленности для целей оценки производственная недвижимость рассматривается в качестве самостоятельного объекта, занимающего участок как место. Для сельского хозяйства этот подход является неактуальным, поскольку игнорирует выделенные нами специфические принципы оценки сельскохозяйственной производственной недвижимой собственности (рисунок 1).

Применяемая методология оценки производственной собственности сельскохозяйственных предприятий имеет традиционные ограничения, сложившиеся еще в советское время. Чрезмерное огосударствление средств производства и земли привело к образованию стереотипа сельскохозяйственного производства, не ориентированного на эффективность, товарность и конкурентоспособность. Данное положение повлияло на применяемые подходы оценки сельскохозяйственных предприятий в пользу затратных методов, что не отражает реальную величину стоимости имущественного комплекса сельскохозяйственного назначения. Затратный подход акцентирует внимание на накопленном износе (физическом, функциональном, внешнем) имущественного комплекса, что существенно понижает стоимость недвижимых объектов собственности сельскохозяйственных предприятий. Большинство сельскохозяйственных предпри-

Таблица 1. Признаки предприятия как имущественного комплекса в целях применения системного подхода оценки сельскохозяйственной производственной недвижимости

№ п/п	Наименование признака	Влияние на стоимость производственной недвижимой собственности
1	Целостность	Составляющие сельскохозяйственное предприятие подразделения образуют единое организационное целое. Экономически целое больше суммы своих частей – эффект синергии, который повышает стоимость производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения
2	Системность	Экономическая, сырьевая, энергетическая, информационная зависимость между подразделениями сельскохозяйственного предприятия, оказывающая влияние на величину стоимости производственной недвижимости
3	Структурность	Качественно определенная и относительно устойчивая упорядоченность между подразделениями и отношениями предприятия. При наличии разнородных структур реализуется эффект устойчивости системы, что повышает стоимость производственной недвижимости
4	Обособленность	Как сырьевую отрасль сельскохозяйственное предприятие можно отграничить от его окружения, чем выше обособленность, тем устойчивее система, что повышает стоимость производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения
5	Взаимодействие	Происходит между элементами внутри открытой системы и с внешней средой. Без взаимодействия система теряет свои признаки и снижает стоимость производственной недвижимой собственности предприятия
6	Взаимозаменяемость компонентов	Один и тот же продукт можно производить при различной комбинации ресурсов, поэтому необходимо реализовать принцип наилучшего и наиболее эффективного использования собственности для повышения стоимости производственной недвижимости предприятия
7	Вероятностный характер	Поведение экономических систем неопределенно, так как прогнозирование факторов не детерминировано, необходимо учесть стохастичность производственной сельскохозяйственной системы и оценить возможные погрешности величины оценки производственной недвижимости
8	Инерционность	Невозможность быстро изменить технологическую структуру сельскохозяйственного производства создает высокую степень предопределенности будущего состояния системы предшествующим, поэтому реализация принципа замещения затруднена
9	Непрерывность развития	Необходимость повышения эффективности производства и НТП обуславливают постоянное совершенствование и реализацию принципа изменения в оценке производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения
10	Сложность	Изменения в одной части системы вызывают изменения в других ее частях, что отражается на стоимости производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения, подтверждая ее системный характер
11	Ограниченное сочетание натуральных и стоимостных потоков	Наблюдается неоднозначный понятийный аппарат, используемый в оценочной деятельности, что оказывает негативное влияние на применяемые методологии оценки всех видов собственности предприятия. Необходимо разработать единую систему понятий для достоверного измерения стоимостных потоков
12	Делимость	Предприятие может быть подразделено на однородные и (или) разнородные подсистемы, что актуально при выборе рациональных размеров сельскохозяйственного предприятия для целей повышения стоимости объектов недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения, реализуется принцип сбалансированности в оценке

ятий имеют производственные фонды, созданные до 1991 г., но до сих пор находящиеся в эксплуатации [2, стр. 18]. Необходимо преодолеть сложившийся стереотип хронической убыточности сельскохозяйственного бизнеса и его составных компонентов, для этого необходимо имущественный комплекс сельскохозяйственного предприятия рассмотреть с доходной точки зрения.

Использование доходного подхода в оценке недвижимой собственности основано на следующей предпосылке: стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. То есть анализируется способность имущества генерировать определенный доход, который относится к коэффици-

енту капитализации. Доходный подход базируется на следующей формуле:

стоимость актива = ЧОД / коэф. капитализации,  
 где: ЧОД – поток доходов за год, относимых к оцениваемому активу, очищенных от текущих затрат;  
 коэффициент капитализации – это коэффициент пересчета будущего дохода в сумму текущей стоимости актива.

В промышленных отраслях рассматриваемый методический подход базируется на расчете потока доходов, который может получить собственник имущественного комплекса от сдачи его в аренду. Такая форма использования крупных имущественных комплексов эффектив-



Рисунок 1. Специфичные принципы оценки производственной недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения

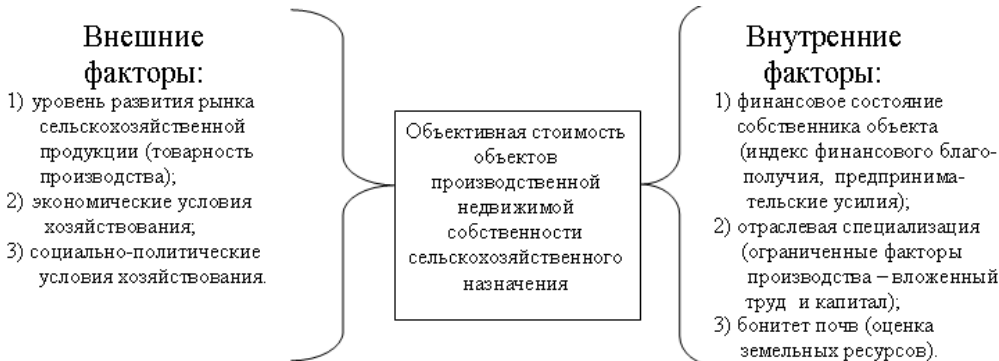


Рисунок 2. Модель факторного формирования стоимости объектов производственной недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения

ных и финансово устойчивых сельскохозяйственных предприятий и их частей не применяется на практике. Поэтому нами предлагается рассматривать условия формирования дохода сельскохозяйственного предприятия как действующего и чувствительного к воздействию внешней среды (рисунок 2). Все многообразие факторов, формирующих стоимость недвижимой собственности сельскохозяйственных предприятий, предлагается унифицировать в пользу минимизации их количества для соответствия

принципу экономичности модели. Данное допущение необходимо выполнить для обеспечения возможности управления факторами стоимости.

Представленная факторная модель включает наиболее значимые показатели внешней среды по формированию стоимости производственной недвижимости, а именно: 1) уровень развития рынка сельскохозяйственной продукции как фактор конкурентного ценообразования на результат производственной деятельно-

сти – чем более развит указанный рынок, тем более справедлива цена за продукт; 2) экономические условия хозяйствования как показатель развитой инфраструктуры рынка в регионе – чем более развита инфраструктура рынка, тем меньше возникает транзакционных издержек у производителя; 3) социально-политические условия хозяйствования как обеспечение устойчивости экономической среды деятельности предприятий – чем более проработано правовое пространство хозяйственной деятельности при поддержке политической стабильности, тем выше результативная отдача от производственной и коммерческой деятельности предприятий.

Указанные внешние факторы формирования стоимости производственной недвижимости имеют неустранимую природу по отношению к собственникам объектов оценки, то есть по отношению к сельскохозяйственным предприятиям. Поэтому данные факторы формируют неустранимый внешний износ производственной недвижимости собственности, который подлежит обязательному учету при определении объективной стоимости собственности.

Для отражения наиболее существенных внутренних факторов формирования объективной (справедливой) стоимости недвижимости сельскохозяйственного назначения были выделены традиционные 4 группы факторов создания стоимости в соответствии с маржиналистской теорией (земля, труд, капитал, предпринимательские усилия) [3, стр. 44].

Предлагаемая нами упрощенная модель позволяет использовать декомпозицию факторов формирования стоимости для целей оценки и возможности будущего управления стоимостью производственной недвижимости собственности.

Для применения представленной модели необходимо использовать информацию регионального уровня. В рамках применения предлагаемого нами системного подхода в оценке производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения принято допущение, что социально-экономическое положение регионов оказывает влияние на величину стоимости недвижимости собственности. Поскольку социально-экономическое состояние региона относится к внешним факторам, влия-

ющим на стоимость собственности, то нами предлагается ввести понижающий коэффициент в оценке производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения (таблица 2). Данный коэффициент отражает неустранимый внешний износ оцениваемых объектов в виде недополучения дохода.

Помимо общеэкономического развития отдельных районов Пермской области немаловажное значение имеет уровень использования производственных факторов, который выражается в виде валового производства сельскохозяйственной продукции. Поскольку Пермская область является импортоориентированной по продуктам питания, то не все районы области имеют развитое товарное производство сельскохозяйственной продукции. Мы считаем, что удельный вес валового производства сельскохозяйственной продукции по категориям всех хозяйств отражает уровень развития рынка в сельскохозяйственной отрасли.

При незначительной доле производства сельскохозяйственных предприятий уровень товарности продукции резко снижается. Присутствует эффект замещения крупного производителя мелким, а именно личными подсобными хозяйствами. Личные хозяйства граждан не ориентированы на создание товарного рынка сельскохозяйственной продукции, а предназначены для удовлетворения потребности в продуктах питания отдельно взятой семьи. Излишки производства продукции ЛПХ не имеют постоянной природы, поэтому не способны создать конкурентные условия товарного рынка сельскохозяйственной продукции. Более того, в таких условиях сельскохозяйственные предприятия вынуждены переориентировать свою деятельность в пользу обслуживания трудоемких процессов производства ЛПХ. Данная предпосылка является основанием для утверждения, что незначительная доля производства сельскохозяйственных предприятий в валовом производстве продукции вызывает уменьшение стоимости недвижимости собственности производственного назначения. Данное влияние необходимо отразить в виде поправочного (понижающего) коэффициента к общей величине стоимости объекта собственности.

Предложенные нами поправочные коэффициенты к общей величине стоимости рекомен-

дуются использовать при оценке недвижимой собственности крупных сельскохозяйственных предприятий различных организационных форм комплексного отраслевого направления. В данном случае реализуются такие системные признаки для оценки, как целостность, связность и структурность (таблица 1).

Для оценки объектов недвижимой собственности растениеводческой отрасли необходимо учесть отраслевое использование производственной недвижимости (таблица 3). Если оценке необходимо подвергнуть только земли сельскохозяйственного назначения, то предлагаемые поправочные коэффициенты применять

не целесообразно. Для оценки земель сельскохозяйственного назначения используются соответствующие методики, установленные законодательством или разработанные комитетом земельных ресурсов.

При оценке производственной недвижимости животноводческого направления необходимо учесть, что в Пермской области традиционно сложилось два направления разведения крупного рогатого скота: молочное и откормочное [4, стр. 23]. Поэтому необходимо поправочные коэффициенты разделить: для профильной производственной недвижимости и для объектов общего назначения в

Таблица 2. Корректировка стоимости производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения по социально-экономическому положению районов Пермской области

Группа	Баллы	Социально-экономическое положение	Понижающий коэффициент	Районы Пермской области
1	<70	Нормальное	-	Кунгурский, Пермский, Чернушинский
2	70-100	Кризисная ситуация	0,01	Бардымский, Березовский, Верещагинский, Нытвенский, Осинский, Сивинский, Частинский
3	100-125	Глубокий экономический кризис	0,02	Б.Сосновский, Карагайский, Красновишерский, Куединский, Лысьвенский, Оханский, Октябрьский, Ординский, Очерский, Соликамский, Суксунский, Уинский, Чусовской
4	>125	Зона экономического бедствия	0,03	Еловский, Ильинский, Кишертский, Усольский, Чердынский, Коми-округ

Таблица 3. Корректировка стоимости производственной недвижимости растениеводческой отрасли по районам Пермской области в 2003 г. для применения системного подхода в оценке

Группы	Валовое производство всей растениеводческой продукции на душу населения, руб.	Понижающий коэффициент	Районы
1	>4600	-	Березовский, Большесосновский, Кунгурский, Ординский, Пермский, Частинский
2	4600-3601	0,01	Еловский, Куединский, Оханский
3	3600-2600	0,02	Кишертский, Суксунский, Уинский
4	<2600	0,03	Бардымский, Верещагинский, Горнозаводский, Ильинский, Карагайский, Красновишерский, Нытвенский, Октябрьский, Осинский, Очерский, Соликамский, Усольский, Чердынский, Чернушинский, Коми-округ

Таблица 4. Корректировка стоимости производственной недвижимости общего назначения животноводческой отрасли по районам Пермской области в рамках применения системного подхода в оценке

Группы	Валовое производство продукции животноводства на душу населения, руб.	Понижающий коэффициент	Районы
1	>10140	-	Карагайский, Кунгурский, Пермский, Частинский
2	10140-7001	0,01	Березовский, Сивинский
3	7000-3850	0,02	Верещагинский, Кишертский, Куединский, Ординский, Оханский, Соликамский, Суксунский,
4	<3850	0,03	Добрянский, Чайковский, Бардымский, Большесосновский, Еловский, Ильинский, Красновишерский, Лысьвенский, Нытвенский, Октябрьский, Осинский, Очерский, Уинский, Усольский, Чердынский, Чернушинский, Чусовской, Коми-округ

животноводческом направлении. Смысловая нагрузка предлагаемых понижающих коэффициентов заключается в отражении полноты использования производственных факторов с учетом сложившегося отраслевого направления.

Корректировку стоимости производственной недвижимости общего назначения животноводческой отрасли рекомендуется производить по стоимостному показателю, поскольку присутствует разнородная продукция производства (молоко, прирост живой массы, приплод). Для учета использования производственного потенциала всех категорий хозяйств животноводческого направления нами использовался расчет на душу населения соответствующего района (таблица 4). Данная корректировка соответствует признакам связности, структурности, взаимодействия и взаимозаменяемости компонентов (таблица 1). Ограниченность сочетания натуральных и стоимостных показателей в данном случае затрудняет применение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования в оценке, поэтому рекомендуется для целей корректировки стоимости предпочтение отдавать более узкой специализации: или молочному скотоводству, или откормочному.

В Пермской области сложился приоритет молочного направления животноводческой специализации, который в динамике не сохранялся [4, стр. 24]. Переходный период экономики

России, и Пермской области в частности (1991-1995 гг.), отразился сменой приоритета направления животноводческой специализации в пользу откормочного свиноводства, но не все сельскохозяйственные предприятия были переориентированы. Несмотря на то, что в указанный период молочное стадо крупного рогатого скота повсеместно вырезалось на мясо, в текущий период крупные сельскохозяйственные предприятия восстанавливают поголовье продуктивного скота молочного направления, поскольку сохранилась профильная производственная недвижимая собственность (молочно-товарные фермы, специализированное оборудование и машины).

Производственная недвижимость молочного скотоводства используется более эффективно при увеличении валового производства продукции. Данное допущение соответствует доходному подходу. Поэтому корректировку стоимости данных объектов предлагается осуществить по натуральному показателю.

Для корректировки стоимости производственной недвижимой собственности откормочного скотоводства нами предлагается использовать группировку районов по валовому производству живой массы на душу населения. Группировка применима для всех категорий хозяйств откормочного скотоводства, так как для ранжирования был применен натуральный показатель.

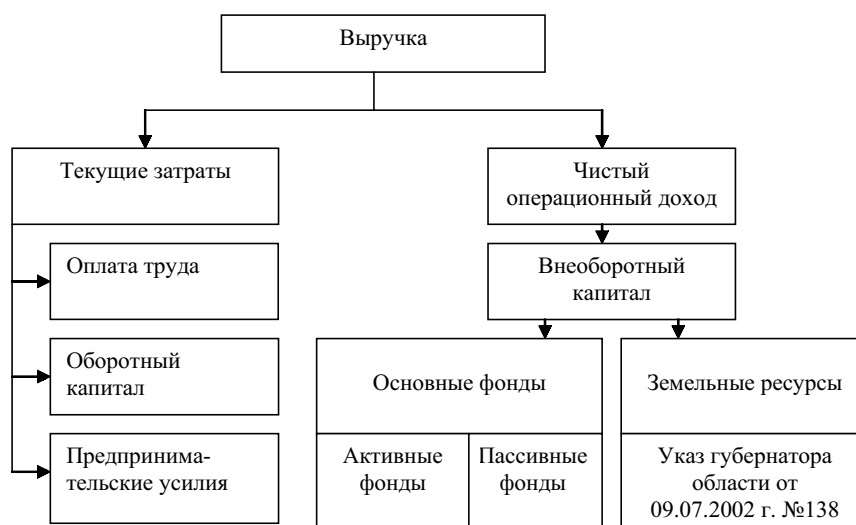


Рисунок 3. Порядок распределения выручки предприятия по «технике остатка для зданий и сооружений» в рамках системного подхода оценки недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения

Поправки на неустранимые внешние факторы стоимости и внутренние особенности отдельного хозяйства могут быть использованы для целей корректировки общей стоимости объекта в рамках применения доходного подхода оценки производственной недвижимой собственности сельскохозяйственного назначения. Предлагаемые поправочные (понижающие) коэффициенты не сохраняют свою достоверность во времени, поэтому их использование в оценке производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения требует последующего уточнения.

При оценке недвижимого имущественного комплекса сельскохозяйственного назначения как системного актива необходимо чистый операционный доход, приписываемый всему предприятию, распределить по факторам формирования стоимости объекта оценки. Чистый операционный доход распределяется между земельным участком и основными фондами, как представлено нами на рисунке 3.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть рассмотрен с точки зрения налогообложения. В Пермской области сто-

имость земельных ресурсов для налоговых целей закреплена указом губернатора области от 9 июля 2002 г. №138 «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий Пермской области». Установленная кадастровая стоимость земельных участков, на наш взгляд, может быть использована для распределения чистого операционного дохода. Определенная по технике остатка приходящаяся доля на основные фонды распределяется в соответствии с делением на активные и пассивные фонды предприятия. Далее, если необходимо более детальное деление, мы предлагаем чистый операционный доход распределять по определенному объекту в соответствии со структурой балансовой стоимости.

Предлагаемая нами методическая процедура распределения чистого операционного дохода является достаточно условной, но она является быстрой, не трудоемкой. В данном случае недвижимая собственность сельскохозяйственного назначения оценивается как технологически взаимоувязанный и зависимый комплекс, то есть исполняются допущения системного подхода в оценке недвижимых объектов.

**Список использованной литературы:**

1. Горемыкин В.А. Планирование на предприятии: учебник. М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2004.
2. Трясцин М.М. Продовольственная безопасность Пермской области в современных условиях: проблемы и перспективы. Пермь: Пермская государственная сельскохозяйственная академия, 2002.
3. Экономическая теория. Под ред. А.И. Добрынина, Л.С. Тарасевича. Учебник для вузов. СПб.: СПбГУЭФ, Питер, 1999.
4. Экономическое и социальное положение Пермской области в 2003 году: Комплексный доклад. Пермский областной комитет государственной статистики. Пермь, 2004.