Дулесов Андрей Кириллович. Совершенствование оценки стоимости крупного машиностроительного предприятия : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05, 08.00.10 Екатеринбург, 2002 218 с. РГБ ОД, 61:03-8/2165-2

**Содержание к диссертации**

Введение

**ГЛАВА 1 . Оценка стоимости предприятия как фактор современного менеджмента 9**

1.1. Экономическая сущность и теоретические основы оценки предприятия 9

1.2. Характеристика современного состояния рынков недвижимости 21

1.3. Государственное регулирование оценочной деятельности. Основные принципы оценки предприятия 31

**ГЛАВА 2. Исследование методов оценки имущества 46**

2.1. Анализ методов оценки недвижимого имущества

2.2. Анализ методов оценки машин, оборудования и транспортных средств . 74

2.3. Анализ методов оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности 91

**ГЛАВА 3. Методы повышения эффективности оценки стоимости предприятия 111**

3.1. Методический подход к оценке крупного машиностроительного предприятия 111

3.2. Совершенствование оценки земельных участков.. -J28

3.3. Стоимостной мониторинг основных средств как элемент налогового планирования...: 147

3.4. Анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость выпускаемых серийно основных средств. —. — 156

Заключение... 167

Список использованных источников. 173

Приложение 1.

**Введение к работе**

В последнее время в российскую практику управления постепенно внедряется одна из современных концепций менеджмента - концепция управления стоимостью имущества предприятия. В ее основе лежит понимание того, что для собственников (акционеров) предприятий важнейшей задачей является увеличение их финансового благосостояния в результате эффективной эксплуатации имущества. При этом благосостояние собственников определяется не только объемом введенных мощностей, численностью сотрудников или выручкой компании, а рыночной стоимостью предприятия, которым они владеют. Потребность в определении стоимости имущества появляется при возникновении правоотношений между физическими лицами, юридическими лицами и государством, связанных с изменением хозяйственной ситуации: владением, распоряжением и использованием имущества.

В условиях становления рыночных отношений хозяйствования в России сложилась и реально существует потребность в оценке стоимости предприятий, основанной на современных методологических подходах. В то же время, методология оценки стоимости предприятий, применяемая в настоящее время, например, в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, базируется на скорректированной балансовой стоимости активов и поэтому не в полной мере отвечает требованиям, предъявляемым субъектами рынка.

Значительный вклад в развитие теории оценки имущества внесли следующие российские и зарубежные ученые: Андрианов Ю.В., Белых Л.П., Бугулов Э.Р., Вылкова Е.С., Габбасов Р.Г., Голубева Н.В., Горемыкин В.А., Грабовский П.Г., Григорьев В.В., Десмонд Г.М., Зайцев В.Ю., Иванова Е.Н., Игнатьева М.Н., Келли Р.Э., Коптев-Дворников В.Е., Красовский А.П., Маклин Э.Д., Михайлец В.Б., Мокрышев В.В., Ордуэй Н., Прорвич В.А., Рассел Л., Рутгайзер В.М., Сойер К., Стерник Г.М., Ткаченко И.Н., Ткачук А.Ю., Федотова М.А., Фридман Д., Шеннон П. и др.

Вместе с тем, вопросы практической организации оценки имущества, применительно к отечественной практике, недостаточно изучены российскими учеными и экономистами. Имеющиеся работы иностранных авторов в российских условиях невозможно применить в полном объеме. Поэтому актуальной является разработка проблемы совершенствования оценки предприятий - наиболее перспективного направления развития финансового менеджмента предприятий и повышения на этой основе эффективности его деятельности. Особую остроту данная проблема имеет для крупных машиностроительных предприятий - сердцевины индустрии — ведущей отрасли промышленного производства, в котором создаются орудия труда.

В связи с этим проблема совершенствования оценки крупного машиностроительного предприятия требует разработки ряда научно-методологических и практических аспектов, не нашедших отражения в применяемых методических рекомендациях. Актуальность, востребованность решения проблемы, необходимость ее соответствия потребностям современному этапу становления рыночного хозяйства России явились основанием для выбора темы настоящей диссертационной работы.

Целью диссертационного исследования является уточнение научно-методологических положений и разработка методических рекомендаций по совершенствованию оценки стоимости крупного машиностроительного предприятия, направленных на повышение эффективности использования его имущества.

Достижение поставленной цели потребовало постановки и решения конкретных взаимосвязанных задач:

- уточнить экономическую сущность оценки стоимости предприятия;

- уточнить понятия «недвижимое имущество» и «рынок недвижимости», проанализировать современное состояние рынков недвижимости;

- исследовать и оценить действенность государственного регулирования оценочной деятельности;

- провести анализ применяемых в отечественной практике методов оценки предприятия;

- разработать методический подход к оценке стоимости крупного машиностроительного предприятия;

- сформулировать рекомендации по совершенствованию методики оценки стоимости земельных участков;

- обосновать необходимость стоимостного мониторинга основных средств в качестве элемента системы налогового планирования;

- исследовать факторы, влияющие на рыночную стоимость серийно производимых основных средств и разработать модель их массовой оценки.

Объектом диссертационного исследования являются предприятия тяжелого машиностроения, в том числе ОАО «Уралмашзавод».

Предмет исследования — методические основы оценки стоимости крупных машиностроительных предприятий и их подразделений.

Теоретической и методологической основой исследования послужили руководящие документы по вопросам оценки имущества в Российской Федерации и на международном уровне, труды российских и зарубежных ученых и специалистов в рассматриваемой области. Были также использованы законодательные акты и инструктивно-методические документы всех - уровней управления. Исследования и разработки выполнялись на основе системного подхода с использованием методов экономического анализа, методов структурно-логического анализа и методов математической статистики.

Информационной базой исследования явились статистические данные ОАО «Уралмашзавод», ОАО «Объединенные машиностроительные заводы» и других предприятий. Основные научные и практические результаты, полученные лично автором:

- уточнена экономическая сущность оценки стоимости предприятия;

- уточнены понятия «недвижимое имущество» и «рынок недвижимости»;

- произведена оценка эффективности (результативности) государственного регулирования оценочной деятельности;

- проведен анализ применяемых методических подходов к оценке недвижимого имущества, машин, оборудования и транспортных средств, а также нематериальных активов;

- сформулированы особенности крупного машиностроительного предприятия, методический подход к оценке стоимости такого предприятия;

- предложены методика и алгоритм оценки земельного участка промышленной зоны;

- разработана система мониторинга стоимости основных средств предприятия; ,

- разработана экономико-статистическая модель определения рыночной стоимости серийно выпускаемых основных средств.

Научная новизна положений диссертационного исследования заключается в следующем:

- уточнена экономическая сущность оценки стоимости предприятия;

- уточнены понятия «недвижимое имущество» и «рынок недвижимости»;

- предложен методический подход к оценке стоимости крупного машиностроительного предприятия, заключающийся в многоуровневой дифференциации предприятия (предприятие - бизнес-единица - цех) с последующей оценкой рыночной стоимости каждого элемента их имущества, позволяющий повысить объективность оценки рыночной стоимости имущества предприятия;

- разработана методика оценки стоимости земельных участков промышленной зоны, базирующаяся на необходимости последовательного проведения следующих этапов: сплошная оценка их стоимости, установление ценовых зон с одинаковым уровнем цен, выделение в них типичного участка и единичную его оценку, обеспечивающая получение достоверной стоимостной оценки таких территорий;

- предложен мониторинг стоимости основных средств предприятия, позволяющий в результате их переоценки получать значительный экономический эффект за счет изменения величины налога на имущество предприятия; , \_

- разработана экономико-статистическая модель оценки рыночной стоимости серийно производимых основных средств, основанная на принципе отбора наиболее значимых факторов, влияющих на такую оценку, позволяющая в условиях отсутствия системы соответствующих нормативов и необходимого объема информации проводить многовариантные расчеты такой стоимости.

Практическая значимость результатов исследования. Использование содержащихся в диссертации методологических подходов, методических рекомендаций и практических предложений обеспечивает возможность получения полной, объективной и достоверной оценки стоимости предприятия, что позволяет своевременно осуществлять мониторинг его стоимости и выбор наиболее эффективных направлений использования имущества. Методические рекомендации могут быть использованы в практической деятельности оценочных фирм с целью повышения эффективности оценочной деятельности. Использование результатов диссертационного исследования на предприятиях способствует существенному росту экономической эффективности производства. Основные положения и методические разработки исследования внедрены в фирме «Титан-Консалтинг» (г. Екатеринбург) и в Независимой Консалтинговой группе «2К Аудит-Деловые консультации» (г. Москва) и на других предприятиях, что привело к получению значительного экономического эффекта (акты о внедрении результатов научных исследований - прил.5).

Данное исследование выполнялось по плану научно-исследовательских работ ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет - УПИ» в рамках госбюджетной темы № 2935 «Разработка новых концепций управления процессами реструктуризации экономики региона (финансовый, инвестиционный и энергетический комплексы) и предприятий. Управление реструктуризацией ресурсов финансового комплекса».

Апробация работы. Результаты исследования докладывались и получили одобрение на 8 всероссийских научно-практических конференциях: «Развитие экономики региона: инновации, инвестиции, менеджмент» (УТТУ - УПИ г. Екатеринбург, 2001 г.), «Проблемы и перспективы институциональных преобразований в реальном секторе экономики» (Институт экономики УрО РАН г. Екатеринбург, 2001 г.), «Страхование в условиях формирования рыночных отношений» (УрГЭУ г. Екатеринбург, 1999, 2000, 2001 и 2002 г.г.) и на I и II отчетных конференциях молодых ученых ГОУ УТТУ - УПИ (г. Екатеринбург, 2001 и 2002 г.г.).

Публикации. Основные положения диссертации нашли отражение в двенадцати опубликованных работах общим объемом 6,5 п. л.

## Характеристика современного состояния рынков недвижимости

С началом перехода от плановой к рыночной экономике начал развиваться новый сектор экономики России — рынок недвижимости. В р Гражданском кодексе РФ, ч.1 закреплено следующее определение недвижимости: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, У недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения...» / 2, ст. 130/. Помимо этого установлено, что «Право собственности и другие вещные права... подлежат государственной регистрации...»/2, ст. 131/. С нашей точки зрения, следовало бы соединить оба эти определения, сохранив данное в ст. 130 определение применительно к «недвижимой вещи, недвижимому имуществу», а недвижимость определить как «недвижимое имущество, права собственности на которое зарегистрированы». Таким образом, уточняем понятие недвижимость: «Недвижимость (недвижимое имущество, недвижимые вещи) — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты. Право собственности и другие вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации». В экономической теории рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями. Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, поэтому ниже приведенное определение сформировано нами на основе изучения и развития подходов, принятых в мировой практике. Рынок недвижимости — сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, оперирующих экономических субъектов, процессов создания, использования и обмена объектов недвижимости и управления, и механизмов, обеспечивающих его функционирование. Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг. Отличительные особенности названных рынков структурированы в табл. 1.2. v Типичные территориальные границы рынка Регион, группа регионов,страна, группа стран, всестраны мира Район, город, регион Взаимозаменяемость единиц товара Абсолютная Отсутствует или низкая Стандартизированность товара Абсолютная или очень высокая Отсутствует или низкая Число продавцов и покупателей Широкий круг продавцов и покупателей Небольшой круг продавцов и покупателей Продолжение табл. 1. 1 2 3 Соотношение между числами продавцов и покупателей Сбалансировано Не сформирован нирынок покупателей, нирынок продавцов Характер сделок Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки "Сделки носят частный характер Доступность информации о товаре и рынке Очень высокая Доступ информации обычно затруднен Достоверность и полнота информации о товаре и рынке Очень высокая Доступная информациичасто недостовернаи/или неполна Скорость обмена информацией и принятия решений Очень высокая Низкая Степень осведомленностипродавцов и покупателей о товаре иценах Высокая или очень высокая Изменяется от очень высокой до очень низкой Правовое регулирование способовиспользования товара и сделок сним, непосредственновоздействующее на цены Минимальное Значительное Стабильность цен Обычно относительно стабильны Могут часто изменяться в широких пределах Транспортабельность товара Очень высокая Полностью отсутствует Влияние реального местонахождения товара на цены Очень незначительное Один из важнейшихфакторов, формирующихцены Рольнерациональных факторов впринятии решений Крайне незначительная Заметная Возможность относительнобыстрого заметного увеличения илиуменьшения объема предложения Значительная Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла Рынки недвижимости имеют следующие особенности /62,64,66,72,74,103,132/: 1. Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание оценщик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости. 2. Отсутствие взаимозаменяемости и слабая стандартизированность объектов недвижимости. Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. 3. Если на высокоорганизованных рынках значительному числу продавцов соответствует столь же внушительное число покупателей, то на рынках недвижимости во многом в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числами продавцов и покупателей.

4. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. 5. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и рас пространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации. Другими следствиями отсутствия общедоступной системы сбора и предоставления информации о рынках недвижимости являются, во-первых, низкая скорость обмена информации между участниками рынка, а во-вторых, чрезвычайно широкий диапазон, в котором может изменяться степень осведомленности конкретных участников рынка о товаре и ценах.

## Анализ методов оценки машин, оборудования и транспортных средств

Оценка машин, оборудования и транспортных средств является одним из перспективных направлений стоимостного мониторинга предприятий. В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов - ОК 013-94 (ОКОФ) объекты основных средств классифицируются на машины, оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь (табл. 2.3, табл. 2.4) /19/. Машины, оборудование и транспортные средства имеет на балансе большинство предприятий и организаций. Особенно актуальны вопросы компетентной оценки транспортных средств для автотранспортных предприятий, у которых на такие средства приходится значительная доля (более 50%) основных производственных фондов.

Эффективным подходом для оценки машин, оборудования и транспортных средств является затратный подход. В данном подходе базовой стоимостью является полная восстановительная стоимость объекта, из которой вычитаются физический, функциональный и внешний износ. Для расчета полной стоимости воспроизводства используют прямой и косвенный затратные подходы.

Прямой затратный подход включает детальный метод расчета калькуляции, основанный на определении состава и количества материала, трудозатрат, которые потребовались для производства оцениваемого оборудования, а также других расходов, связанных с его производством. Полученная сумма представляет собой базовую стоимость актива и его комплектующих, к которой необходимо прибавить затраты на транспортировку, установку, подключение.

Характеристика Средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов, - железнодорожный подвижной состав (локомотивы, вагоны и др.); подвижной состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно -вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и пр.); подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, троллейбусы, прицепы и полуприцепы); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты, космические летательные аппараты); подвижной состав городского транспорта (вагоны метрополитена, трамваи); средства напольного производственного транспорта, а также транспортные средства прочих видов. К последним могут быть отнесены транспортные средства со специализированными кузовами, назначением которых является транспортировка грузов и людей. Производственный инвентарь, т.е. предметы технического назначения, которые участвуют в производственном процессе, но не могут быть отнесены ни к оборудованию, ни к сооружениям. Это емкости для хранения жидкостей (чаны, бочки, баки и т.п.), устройства и тара для сыпучих, штучных и тарно - штучных материалов, не относящиеся к сооружениям, устройства и мебель, служащие для облегчения производственных операций (рабочие столы, прилавки, кроме прилавков - холодильников и тепловых прилавков, торговые шкафы, стеллажи и т.п.);хозяйственный инвентарь, т.е. предметы конторского и хозяйственного обзаведения, непосредственно не используемые в производственном процессе, -часы, предметы противопожарного назначения (кроме насосов и механических пожарных лестниц, относящихся к разделу "Машины и оборудование"), спортивный инвентарь.

Объектклассификации Каждый отдельный объект со всеми приспособлениями и принадлежностями к нему, (например, локомотивы включают в себя экипажную часть, двигатели, генератор, электрооборудование, тормозное оборудование; вагон включает в себя систему отопления, проводку и арматуру освещения; теплоход включает в себя двигатели, электростанцию, радиостанцию, спасательные средства, погрузочно-разгрузочные механизмы, навигационные и измерительные приборы; в комплект автомобиля включается запасное колесо (с камерой и покрышкой) и комплект инструментов; трамвайный вагон (моторный) включает в себя кузов, мотор, тормоза, измерительные приборы и набор инструментов). Объектами классификации подраздела "Инвентарь производственный и хозяйственный" могут быть только предметы, имеющие самостоятельное назначение и не являющиеся частью какого-либо другого объекта

Объекты классификации машин и оборудования Подраздел классификатора «Машины и оборудование» - устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию Назначение Энергетическое (силовое) Рабочее Информационное Характеристика Машины - генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и машины - двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т.д.) в механическую Машины, инструменты, аппараты и прочие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния или положения. Таким образом, к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование, для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно - гигиеническое и другие виды машин и оборудования, кроме энергетического и информационного Информационное оборудование предназначено для преобразования и хранения информации. К информационному оборудованию отнесено оборудование систем связи, средства измерения и управления, средства вычислительной техники и оргтехники, средства визуального и акустического отображения информации, средства хранения информации, театрально сценическое оборудование

Объект классификации Объектом классификации энергетического оборудования является каждая отдельная машина (если она не является частью другого объекта), включая входящие в ее состав приспособления, принадлежности, приборы, индивидуальное ограждение, фундамент. Например, паровой котел включает в себя топку, обвязочный каркас и обмуровку, фундамент, лестницу и площадку, гарнитуру и арматуру, экономайзер (если он обслуживает только данный котел), паропровод до вентиля на магистрали, стационарные контрольно -измерительные приборы Объектом классификации рабочих машин и оборудования является каждая отдельная машина, аппарат, агрегат, установка и т.п., включая входящие в их состав принадлежности, приборы, инструменты, электрооборудование, индивидуальное ограждение, фундамент Объектом классификации считается каждая машина, укомплектованная всеми приспособлениями и принадлежностями, необходимыми для выполнения возложенных на нее функций, и не являющаяся составной частью какой-либо другой машины Косвенный затратный подход к оценке машин и оборудования

## Анализ методов оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности

Показатель «нематериальные активы» - сравнительно новый для отечественной теории и практики объект оценки. Согласно п.55 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации к нематериальным активам, используемым в хозяйственной деятельности в течение периода, превышающего двенадцать месяцев, и приносящим доход, относятся права, возникающие: - из авторских и иных договоров на произведения науки, литературы, искусства и объекты смежных прав, на программы для ЭВМ, базы данных и другое; - из патентов на изобретения, промышленные образцы, " селекционные достижения, из свидетельств на полезные модели, товарные знаки и знаки обслуживания или лицензионных договоров на их использование; - из прав на «ноу-хау» и другое. Кроме того, к нематериальным активам могут относиться организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами вкладом участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал), а также деловая репутация организации (рис. 2.5). .

Нематериальные активы могут возникнуть, во-первых, из прав как результат интеллектуальной деятельности (объекты авторских и смежных прав, объекты промышленной собственности, другие объекты интеллектуальной собственности); во-вторых, из прав, возникающих в связи с фактом создания юридического лица (организационные расходы); в-третьих, из прав на собственность федеральных и муниципальных органов (земельные участки, водные ресурсы). \ /

Объектами нематериальных активов являются не сами патенты, программы для ЭВМ, товарные знаки (то есть не сами материальные носители), а лишь права на их использование. В качестве вклада может быть признано право пользования таким объектом, передаваемое обществу или товариществу в соответствии с лицензионным договором, который должен быть зарегистрирован в порядке, предусмотренном законодательством. Нематериальным активом признается не сам результат интеллектуальной деятельности, а право (исключительное или неисключительное) на использование этого результата. Такое разъяснение помогает разрешать некоторые споры о достоверности показателя отчетности «нематериальные активы» и источника их возникновения. Так, результатом интеллектуальной деятельности является интеллектуальная собственность.

В соответствии с положениями ст. 13 8 ПС РФ интеллектуальной собственностью признается исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.) 121. Кроме того, объектом интеллектуальной собственности могут выступать не только результаты самой интеллектуальной деятельности, но и приравненные к таким результатам средства индивидуализации юридического лица и средства индивидуализации его продукции (работ, услуг).

В п.5 ч.1 ст.8 ГК РФ установлено, что основанием возникновения гражданских прав в отношении произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности является сам факт их создания /21/. На рис. 2.6 представлены объекты интеллектуальной собственности (как результат интеллектуальной деятельности) и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, которые при определенных условиях (оценка, охранный документ) квалифицируются как «нематериальные активы». Имущественные права на интеллектуальную собственность отчуждаемы, а значит, могут отчуждаться и производные от них нематериальные активы. Автор изобретения (либо патентообладатель) может передать свои имущественные права или часть их другому лицу, в том числе и юридическому. При приобретении подобных прав юридическим лицом они учитываются как «нематериальные активы».

## Совершенствование оценки земельных участков..

Наиболее привлекательной недвижимостью, вносимой в уставные капиталы, были и остаются земельные участки. Оценка их в сложившейся в России ситуации, когда большинство зданий и технологий физически и морально устарели, приобретает глобальное значение. Земля — специфический вид недвижимости, прямо или косвенно задействованный в производстве. Необходимость измерения эффективности его использования, определения инвестиционной привлекательности хозяйствующих субъектов предопределяет актуальность оценки земельных участков рыночными методами, что важно с точки зрения и владельца, и приобретателя земли. При этом рассматриваются аргументы за и против раздельной или нераздельной оценки двух компонентов недвижимости: земельных участков и зданий (сооружений).

Как в массовой, так и в индивидуальной оценке предпочтительны методы, основанные на раздельном подходе к оценке недвижимости, позволяющие получать наиболее адекватные, проверяемые и интерпретируемые результаты. Приведем основные аргументы в пользу раздельной оценки. "

Природа стоимости зданий и земельных участков различна. Стоимость зданий является результатом сознательных действий владельца недвижимости и меняется в зависимости от его решений по внесению любого рода улучшений. Стоимость земли определяется следующими факторами: население города с его половозрастной структурой, уровнем образования и доходов, другими социально-демографическими характеристиками, место его проживания (дома и жилые кварталы), место приложения труда и средства производства, система здравоохранения, образования и обслуживания населения, система озеленения, экологическая ситуация, улично-дорожная сеть, городской транспорт, все виды инженерных сетей и так далее.

Различная природа стоимости зданий и земельных участков предопределяет необходимость различной профессиональной подготовки специалистов, занимающихся их оценкой. Для оценки зданий и сооружений необходимы знания в области объемного строительного проектирования и сметных расчетов для строительства. Для оценки земельных участков необходимы знания в области экономической географии и градостроительного проектирования. Соответственно, различаются и методы работы в этих двух направлениях оценки. В отличие от нераздельной оценки, раздельная оценка позволяет использовать наработанные в каждой из этих сфер деятельности приемы, методы расчетов, проектные материалы, базы данных, специально разработанные для этих целей справочники, ценники, программное обеспечение и так далее и тем самым обеспечивает результатам оценки адекватность, непротиворечивость, наглядность, убедительность и объяснительную силу. Изменения стоимости зданий и земельных участков во времени разнонаправлены: стоимость зданий падает с течением времени в связи с физическим и моральным износом, а стоимость земли, как правило, растет.

Отсутствие вторичного рынка земли, отсутствие достаточного объема надежных данных по продажам и арендам во всех секторах рынка недвижимости, общая нестабильность экономики, неразвитость рыночных механизмов, непрогнозируемый характер инфляционных процессов и другие условия оценочной деятельности в России в настоящее время создают серьезные трудности в применении метода сравнения продаж.

Оценка налогооблагаемой стоимости (стоимости для целей налогообложения), как правило, осуществляется с применением методов массовой оценки в рамках создания земельных кадастров, которые часто называют кадастрами недвижимости. Разрабатываемые в ряде городов (к примеру, в Москве, Екатеринбурге, Кургане) укрупненные схемы территориально-экономического зонирования напрямую используются для налогообложения и установления ставок арендных платежей. Правительство Курганской области более чем в два раза снизило цену на земельные участки под производственными объектами, относящиеся к федеральной собственности. Это вызвано, с одной стороны, неплатежеспособностью предприятий, с другой - тем, что после 1 января 2003 года предприятия, расположенные на федеральных землях, будут платить за земельные участки исключительно в бюджет РФ, а не регионам. В феврале 2002 года по постановлению правительства Курганской области была установлена цена на земельные участки, на которых располагаются производственные объекты. Согласно документа, их стоимость была равна десятикратной ставке земельного налога. Однако за - 9 месяцев в курганский департамент по управлению государственным имуществом поступила всего лишь одна заявка, что вызвало некоторую обеспокоенность областных властей.

Дело в том, что до 1 января 2003 года платежи за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, распределяются по трем уровням бюджета. После нового года, когда закончится процесс разграничения земель, все средства, собранные от продажи участков, находящихся в федеральной собственности, будут перечисляться лишь в бюджет РФ. Доход только от 30% приватизированных федеральных земель, по оценкам департамента имущества, составит 270 млн. рублей. Таким образом, региональный бюджет может получить 35% от этой суммы (около 100 млн. рублей). Низкую активность предприятий в вопросах выкупа земельных участков руководители департамента имущества объясняют тем, что назначенная в феврале 2002 г. цена слишком высока для местных заводов. Поэтому вопрос о пересмотре стоимости земельных участков был обсужден областным правительством. Правительство, рассмотрев ситуацию, утвердило предложения департамента имущества, снизив плату за земельный участок для промышленных предприятий. Теперь ее размер равен четырехкратной ставке земельного налога.

Аналогичная работа по подготовке предприятий к выкупу или аренде земельных участков, на которых находятся их здания (сооружения), проводится также в Свердловской области. Постановлением Правительства Свердловской области от 1 февраля 2002 г. № 71-1111 «Об установлении цены находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений» /31/ утверждены: - цена земельных участков и методика расчета цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Свердловской области, при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений; - установлено, что при определении размера выкупной цены, по которой будет производиться продажа земельного участка, в расчет принимается соответствующая целевому использованию земли дифференцированная ставка земельного налога, действующая на начало календарного года, в течение которого подана заявка на выкуп участка.