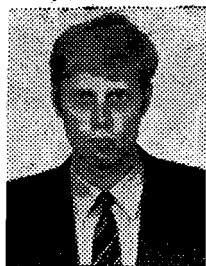


УДК 630*652

Н. И. КОЖУХОВ, А. М. КАЛЕНДАРЕВ



Кожухов Николай Иванович родился в 1938 г., окончил в 1961 г. Куйбышевский сельскохозяйственный институт. Профессор, доктор экономических наук, заведующий кафедрой экономики и организации внешних связей предприятий лесного комплекса Московского государственного университета леса, заслуженный экономист РФ, академик РАЕН, директор НИИ экономики леса и международного лесного рынка. Имеет 135 печатных работ в области экономики и управления отраслями лесного комплекса.



Календарев Александр Михайлович родился в 1962 г., окончил в 1984 г. Военно-космическую академию им. А. Ф. Можайского, аспирант кафедры экономики и организации внешних связей предприятий лесного комплекса Московского государственного университета леса. Имеет 1 печатную работу в области оценки лесных земель.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ КАК РЫНОЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассмотрены теоретические аспекты и принципы риэлторской оценки лесных земель.

The theoretical aspects and realtor appraisal of forest lands have been considered.

Рыночные отношения, формирующиеся в России, охватывают и лесное хозяйство. В этих условиях важно иметь цены на землю, которая выступает как объект рыночной недвижимости. Методика оценки таких земель требует научного обоснования; должна учитывать опыт профессионалов-риэлторов и базироваться на поддержанных практикой принципах. В качестве фактически применяемых выдвигают принципы [4]: основанные на представлениях пользователя; связанные с освоением земли; с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования.

К оцениваемому объекту может быть применено сразу несколько принципов, по отдельности проработанных в методическом плане. Ниже рассмотрена методика риэлторской оценки лесных земель как рыночной недвижимости. Ординальная экспертная оценка лесных земель [1] со-

храняет свои преимущества, однако риэлторская схема позволяет повысить корректность структуры оценочной модели. Поэтому правомерно ставить вопрос о комбинированном методе, сохраняя преимущества всех методических подходов. Рассмотрим методическую структуру каждого указанного принципа оценки лесных земель.

Принципы, основанные на представлениях пользователя, включают полезность, замещение и ожидание [3].

Полезность — это способность данной недвижимости удовлетворять потребность пользователя в данном месте в течение данного периода. Понятие полезности имеет как объективный, так и субъективный характер. Недвижимость обладает стоимостью в том случае, если она полезна потенциальному собственнику. Лесные земли несут в себе ряд функций как лесных, так и нелесных полезностей. В общем виде эти функции можно сгруппировать следующим образом: производственные (эксплуатационные); побочного пользования; водоохранные и водорегулирующие; почво- и полеззащитные; санитарно-оздоровительные и рекреационные; эстетические и др.

Принцип замещения [3] состоит в том, что максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. В настоящее время еще не развит рынок лесных земель, нет нормативной юридической базы для передачи их в частное владение, продажи, закладывания и т. п., но данный принцип применим к аренде земель лесопользования. Покупатель не заплатит за участок недвижимости больше наименьшей цены за аналогичный участок с такой же полезностью.

Этот принцип лежит в основе каждого из трех традиционных подходов к стоимости, используемых в процессе оценки. Это методы дохода, затратный, аналогии.

Ожидание — это определение текущего дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью. Полезность лесного участка связана с прогнозируемыми доходами. Особенность лесного хозяйства в том, что основные доходы от владения лесным участком пользователь получает в конце оборота рубки, исключая орехопромысловые и аналогичные им зоны. Поэтому для правильной оценки будущих доходов необходимо сделать их поправку на стоимость во времени.

Принципы, связанные с оценкой и освоением земли: рента, вклад, отдача, экономический размер [3].

В основе стоимости земли лежит рента, которая определяется как чистый доход, отнесенный к земле, после оплаты стоимости труда, капитала и предпринимательской деятельности.

Рента [2] является результатом извлечения максимальных доходов от земли, минимизации затрат или удовлетворения каких-то особых потребностей. Максимизация дохода сводится к тому, что пользователь больше заплатит за те земли, которые имеют большую продуктивность. Минимизация затрат заключается в том, что пользователь больше заплатит за земли одинаковой продуктивности, но с меньшими издержками землепользования. Удовлетворение особых потребностей выражается в том, что стоимость участков с эстетически красивыми ландшафтами и т. п. может быть выше, если возможно организовать там зоны курортного лечения, отдыха и др.

Вклад — это добавление к стоимости или сумма, обеспечиваемая привнесением нового фактора. Некоторые элементы недвижимости увеличивают стоимость на сумму большую, чем затраты. Так, участок лесосеки с готовыми просеками оценивается дороже, чем сумма стоимости подобного участка и затрат на их производство.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи [3] предполагает, что по мере добавления ресурсов к основным факторам лесопользования чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами до точки, начиная с которой рост замедляется. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше затрат на добавление ресурсов.

Экономический размер лесопользования определяется конкурентными условиями рынка и требованиями пользователей. Участок земли, который слишком мал или велик для возможного пользования, может быть недостаточно оценен рынком.

Принципы, связанные с рыночной средой [3], включают в себя зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

Зависимость. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Оно зависит от близости к экономической среде и физического соотношения состояния земли и принятого в округе землепользования. Если происходят изменения в характере землепользования или экономической среде, то изменяется и стоимость недвижимости. Так, при постройке новой товарной станции цены на прилегающие участки недвижимости возрастут. Эти изменения могут оказать позитивное и негативное влияние на стоимость. Степень влияния связана с масштабами нового землепользования. Связь между оцениваемым объектом и новым его использованием измеряется затратами, в том числе и получение доступа к различным вспомогательным службам. Связь можно измерить затратами времени или денежных средств. Стоимость участка недвижимости, используемого конкретным образом, подвержена влиянию стоимости других используемых земель в прилегающей местности и сама влияет на них.

Соответствие — это уровень удобств и услуг, предлагаемых застройщиками на участках недвижимости, отвечающих потребностям и ожиданиям рынка.

Предложение и спрос. Недвижимость обладает стоимостью, если она полезна для какого-либо пользователя. Однако полезность не является единственным фактором. На рынке недвижимости играют роль спрос и предложение. Предложение — эко количество объектов недвижимости, доступных на рынке по данной цене. Спрос — желание потенциальных покупателей, имеющих средства, приобрести эти объекты. Предложение и спрос во взаимодействии определяют цену. Но поскольку рынки недвижимости несовершенны, сделки происходят не всегда по этим ценам. На последние могут влиять государственные механизмы контроля, а также спрос на рынках лесных товаров и услуг.

Конкуренция. Этот принцип работает на развитых рынках и заключается в проникновении конкурентов на те рынки, откуда извлекаются избыточные или монопольные прибыли. В настоящее время государство является монопольным владельцем лесных земель и может извлечь излишние прибыли при продаже земель. Но с развитием этого рынка обострится и конкуренция, что, в свою очередь, приведет к снижению цен на землю.

Изменение. Стоимость объектов недвижимости имеет тенденцию изменяться с течением времени. Чтобы правильно оценить стоимость будущего дохода от объекта недвижимости, необходимо тщательно проверить базовые предложения относительно будущих доходов и затрат.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования [3] — это синтез принципов всех трех рассмотренных категорий. Это то выбранное среди разумных вариантов использование земель, которое возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости земли.