

УДК 336.71(477.75)

Ермоленко Г.Г.

МОДЕЛИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

По данным официальной статистики в Крыму на протяжении последних пяти лет функционирует около 500 санаторно-курортных (оздоровительных) учреждений (СКУ), а в 2002 г. их число составило 533 с общей площадью территорий 2,9 тыс. га.

Актуальным является вопрос, как можно произвести рыночную оценку стоимости СКУ в условиях ограниченного финансово-информационного пространства рынка недвижимости в Крыму?

Как известно в 1996 году Верховная Рада приняла Закон Украины «О внесении изменений и дополнений к Закону Украины «О плате за землю», в котором денежная оценка земли используется для экономического регулирования земельных отношений.

В этом законе дано определение денежной оценки как капитализированного рентного дохода с земельного участка, что позволило специалистам применять экспертную оценку земли, основываясь на основных рыночных принципах, таких как: спрос и предложение, конкуренция, замещение, ожидание, изменение. В дальнейшем методика экспертной оценки земли была уточнена в Указе Президента Украины «О продаже земельных участков несельскохозяйственного назначения» 1999 г.

В рамках экспертной оценки земельный участок рассматривается как основное слагаемое недвижимости. Это позволило при оценке вклада земли в общую доходность недвижимости обеспечить определение текущей стоимости реально возможного рентного дохода, в котором аккумулируются индивидуальные особенности земельного участка и локализованной в его границах деятельности, а также экономическая ситуация, сложившаяся в населенном пункте и в стране в целом на момент оценки. Дальнейшее становление экспертной оценки земельной собственности определялось проектом «Приватизация земельных участков несельскохозяйственного назначения предприятиями Украины».

Согласно Методике экспертной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения КМУ, экспертная оценка земельных участков должна основываться на следующих методах:

- нормативная денежная оценка;
- капитализация чистого дохода;
- затратный (с учетом затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке);

- сравнительный (при применении этого метода стоимость объекта оценки определяется исходя из сопоставления цен продажи аналогичных объектов).

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется исходя из сопоставления цен продажи аналогичных объектов. Для расчета стоимости оцениваемого помещения применяется метод валового рентного мультипликатора (GRM-метод).

GRM-метод требует достаточного количества статистических данных по арендным ставкам за использование аналогичных оцениваемому помещений и по рыночным ценам их продажи.

Применение этого метода основывается на анализе рыночных данных и определении простого соотношения между рыночной стоимостью объекта и доходом, который он приносит собственнику.

Цена продажи объекта на рынке может быть рассчитана по формуле:

$$Ц_n = P_{\text{рнт}} - GRM \quad (1)$$

где:

$Ц_n$ - цена продажи объекта на рынке;

$P_{\text{рнт}}$ - рентный доход, который создается за счет обустройства земельного участка;

GRM - валовой рентный мультипликатор

Денежная оценка земельных участков СКУ с использованием данного метода очень сильно затруднена, так как в настоящее время рынка недвижимости СКУ в Украине не существует, поэтому получить данные для расчета валового рентного мультипликатора GRM не представляется возможным.

Оценка с использованием затратного подхода базируется на определении расходов на замещение (воспроизводство) сооружений СКУ за вычетом поправок на физический износ и все виды соответствующих форм обесценения с учетом экономических преимуществ месторасположения оцениваемого объекта и должна проводиться по конкретному СКУ.

Целью данной работы является рассмотрение применения первых двух методов для денежной оценки земельного участка СКУ (стоимость земли плюс стоимость всего имущества, находящегося на ней) с учетом влияния основных региональных факторов. Данные методы, а именно - сравнительного подхода и метода капитализации доходов, начали использоваться только с развитием рынка недвижимости и доступности информации о фактах ее купли-продажи или аренды.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели экономического поведения людей, имевших дело с недвижимостью. Наиболее приемлемы для экспертной оценки принципы, основывающиеся на представлениях пользователя о полезности, замещении и ожиданиях.

Полезность. Недвижимость имеет стоимость только в том случае, если она полезна какому-нибудь потенциальному собственнику и нужна для реализации определенной экономической функции.

Замечание. Максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Ожидания. Установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Процесс приведения будущих денег к их текущей стоимости называется дисконтированием.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования - это синтез принципов, всех рассмотренных нами, трех категорий. Данный метод состоит в определении самого лучшего и наиболее эффективного варианта использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость на дату оценки. Или такого варианта использования, который выбран из нескольких разумных, возможных и законных альтернативных вариантов и является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым, и при этом формирует самую высокую стоимость оцениваемого объекта [1, 2].

I. МЕТОД НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ

Данный метод основан на использовании жестких нормативов, утвержденных законодательными и регламентирующими документами государственного и регионального уровней. Для оценки стоимости участков СКУ в зависимости от его расположения относительно населенного пункта можно воспользоваться следующими нормативными методами:

1). Денежная оценка земель промышленности, транспорта и связи

В основу расчета денежной оценки земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения положен рентный доход от целевого использования земельных участков и осуществленного улучшения по обустройству. Расчет производится по формуле:

$$\mathbf{Ц_{н} = R_{пнп} \times T_{к} \times K_{ф} \times K_{м} \times П_{д}}, \quad (2)$$

где:

$\mathbf{Ц_{н}}$ - денежная оценка земельного участка (в гривнах);

$\mathbf{R_{пнп}}$ - рентный доход, который создается за счет обустройства земельного участка (в гривнах на 1 м кв.);

$\mathbf{T_{к}}$ - срок капитализации рентного дохода и устанавливается на уровне 33 лет;

$\mathbf{K_{ф}}$ - коэффициент, учитывающий функциональное использование земельного участка и характеризующий относительную прибыльность, имеющихся в ее границах, видов экономической деятельности;

$\mathbf{K_{м}}$ - коэффициент, который учитывает месторасположение земельного участка, и в частности может быть использован для СКУ; $\mathbf{П_{д}}$ - площадь земельного участка, га.

При этом рентный доход $\mathbf{R_{пнп}}$ определяется по формуле:

$$\mathbf{R_{пнп} = (ТП - С - 3 \times K_{нр}) \times (В_{зп} / В_{оф})}, \quad (3)$$

где:

$\mathbf{ТП}$ - нормативный объем товарной продукции предприятия, которое является собственником или пользователем оцениваемого земельного участка, гривен на 1 м кв.;

$\mathbf{С}$ - производственные затраты, грн. на м кв.;

$K_{НР}$ - коэффициент нормы рентабельности (определяет объем затрат на расширенное воспроизводство и принимается равным 0,12);

$V_{ЗП}$ - балансовая стоимость зданий и сооружений, расположенных в границах земельного участка и инженерно-транспортной инфраструктуры, которая расположенная за пределами земельного участка и находится на балансе данного предприятия;

$V_{ОФ}$ - балансовая стоимость основных фондов предприятия.

$ТП = C \times 1,15$ (коэффициент нормативной рентабельности=1,15).

Значение производственных затрат принимается по данным финансового отчета предприятия за тот год, который предшествовал году оценки.

Коэффициент, который учитывает месторасположение земельного участка, в частности размещение участка в пределах курорта, в приморских зонах, и фактически может отражать специфику SKU рассчитывается по формуле:

$$K_M = K_P \times K_L \quad (4)$$

где:

K_P - коэффициент, который учитывает региональные факторы месторасположения земельного участка, т.е. удаление от административного центра и самого близкого населенного пункта, который имеет магистральные дороги (железная дорога, автомагистрали общегосударственного значения, морские и речные порты, аэропорты), вхождение в пригородную зону больших городов;

K_L - коэффициент, который учитывает локальные факторы месторасположения земельного участка по инженерно-инфраструктурным, инженерно-геологическими, историко-культурными, природно-ландшафтными, санитарно-гигиеническими и территориально-планировочным условиями.

2) **Денежная оценка земельных участков населенных пунктов** определяется по методике утвержденной КМУ №213 от 23.03.95г., в соответствии с которой, денежная оценка земель рассчитывается по формуле:

$$Ц_n = \frac{V \times Нп}{Нк} \times Kф \times Kм \quad (5)$$

где:

$Ц_n$ - денежная оценка квадратного метра земельного участка (в гривнах);

V - норматив затрат на освоение и обустройство территории в расчете на квадратный метр (в гривнах), включает капиталовложения в инженерную подготовку, строительство главных сооружений и магистральных линий водоснабжения, канализации, теплообеспечение, электроснабжение, газоснабжение; стоимость санитарной очистки, зеленых насаждений, улично-дорожной сети местного транспорта, объектов социальной инфраструктуры общественного и местного значения, а также затраты на компенсацию убытков, связанных со сменой характера использования территории;

$Нп$ - норма прибыли (стандартно принимается равным 6 %);

$Нк$ - норма капитализации (стандартно принимается равным 3 %);

Кф – коэффициент, который характеризует функциональное использование земельного участка (под жилье, общественное строительство, для промышленности, транспорта и т.д.).

В данных методиках используется коэффициент **Км**, который оценивает месторасположение земельного участка. Его применение к денежной оценке земельных участков СКУ - объект дальнейшего исследования автора.

II. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЧИСТОГО ДОХОДА

Метод заключается в сравнении оцениваемого объекта с объектом- аналогом. Такой подход основывается на том, что подобные по своей деятельности и доходности объекты имеют одинаковые ставки капитализации.

Главная задача при реализации данного метода - подобрать подходящий объект-аналог. Для этого необходимо анализировать финансовые отчеты о доходах и расходах по потенциальным объектам-аналогам. При этом дата оценки и продажи СКУ должны быть близки, иначе необходимо оценку дисконтировать к определенной дате.

Данный метод основан на капитализации чистого дохода и предполагает эффективное использование земельного участка СКУ. Чистый операционный доход застроенного земельного участка приравнивается к валовому доходу, за исключением затрат, связанных с содержанием и эксплуатацией застроенного участка, в том числе и объектов недвижимого имущества, которые на нем расположены. В другом случае чистый годовой доход от застроенного земельного участка может быть приравнен к доходу от аренды участка, основываясь на условиях рынка [2].

Общепринятый подход при прямой капитализации чистого дохода определяет оценочную стоимость земельного участка по формуле:

$$Ц_{кп} = Д_0 / С_к \quad (6)$$

Ц_{кп} – оценочная стоимость земельного участка, определенная путем прямой капитализации чистого дохода (в гривнах);

Д₀- чистый годовой доход (фактический или ожидаемый) (в гривнах);

С_к- ставка капитализации (коэффициент) .

Ставка капитализации чистого дохода может быть определена двумя способами:

- соотношением между чистым годовым доходом и ценой продажи подобного земельного участка;
- кумулятивным способом, когда данный коэффициент определяется как сумма безрисковой процентной ставки, риска на инвестирование и ликвидности земельного участка и других.

В данной работе автор проводит исследования, связанные с использованием первого способа определения ставки капитализации чистого дохода для СКУ, т.е. по формуле (6).

При определении ставки капитализации чистого дохода соотношением между чистым годовым доходом (**Д_{0п}**) и ценой продажи подобного земельного участка (**Ц_п**) по формуле:

$$Ск = \text{Доп}/\text{Цп} , \quad (7)$$

часто возникает вопрос, как определять ставку капитализации чистого дохода для различных типов СКУ с учетом их классности и регионального размещения?

Автором предлагается следующая модель. При расчете ставки капитализации чистого дохода методом соотношения между чистым годовым доходом и ценой продажи подобного земельного участка необходимо ориентироваться на стоимость предоставляемых услуг отдыха так называемого «частного сектора», который в последние годы активно развивается и быстро реагирует на спрос отдыхающих.

«Частники» в настоящее время предлагают любые условия проживания, отдыха и даже лечения: от скромных многоместных комнат без питания и с минимальными удобствами до сдачи в аренду фешенебельных евро-номеров и отдельных вилл-особняков с полным сервисом обслуживания, снабженных современным лечебно-профилактическим оборудованием.

Стоимость таких предлагаемых услуг частных, а, следовательно, и размер их сезонного дохода в зависимости от классности, вполне определим путем опроса на вокзалах и других общественных местах конкретного региона посредников по размещению отдыхающих.

Цена продажи таких участков может быть получена из анализа рынка недвижимости частного сектора данного региона. Таким образом, расчет ставки капитализации чистого дохода СКУ можно произвести по формуле:

$$Ск = \frac{\sum(\text{Доп}_i / \text{Цп}_i) \times K_i}{\sum K_i} \quad (8)$$

где i -го класса курортного сервиса (номера люкс, полулюкс, одно-, многоместные);

$i = 1, \dots, N$;

N – число классов;

Доп_i - средний чистый доход от подобного курортного бизнеса i -го класса;

Цп_i - цена продажи подобного частного земельного участка i -го класса курортного сервиса;

K_i – количество койко-мест i -го класса в данном СКУ.

Подставив $Ск$ в формулу (6) получим оценочную стоимость земельного участка СКУ с учетом классности, региональности, экологии, культурных и других ценностей.

Список литературы

1. Ресин В.И. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.: Дело, 1999. – 328 с.
2. Мухин А. //«Экономика Украины»- 2002.- №4, -С. 43-50.
3. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., "Дело Лтд", 1995.- 412 с.