

КРАТКИЕ СООБЩЕНИЯ

Известия ТСХА. выпуск 3. 2005 год

УДК 332.6(470)(075.8)

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ С.-Х. НАЗНАЧЕНИЯ

Е. М. НОСКОВА

(Кафедра бухгалтерского учета и аудита Пермской государственной
с.-х. академии им. ак. Д.Н. Прянишникова)

В настоящее время процедура оценки недвижимой собственности тяготеет к формализованным действиям. В данной статье предлагается формализация оценки производственной недвижимой собственности с.-х. назначения. Для этой цели предложена матричная сегментация объектов с.-х. недвижимости, которая позволит упростить процедуру оценки.

Необходимость разработки сегментации рынка недвижимости возникает при изучении узких мест и проблем проведения оценки. Классификация сегментов рынка позволяет: определить отличительные характеристики оцениваемого объекта, которые влияют на формализацию методов оценки и упрощают процедуру ее проведения; использовать системный подход в проведении оценки, что повышает достоверность получаемых результатов.

Современный рынок производственной недвижимости с.-х. назначения сегментирования не имеет. В отечественных публикациях используются американские разработки сегментации рынка коммерческой недвижимости несельскохозяйственного назначения, имеющие морфологическую структуру. Но такая структура не дает возможности использовать системный подход в проведении оценки, упростить

и формализовать ее процедуру. В исследованиях В. В. Кинах [2] дается обоснование эффективности использования матричной сегментации любого рынка.

Оценка производственной недвижимой собственности с.-х. назначения должна учитывать, что данный актив является системным элементом с.-х. предприятия. Предлагаются признаки предприятия в виде имущественного комплекса, выделенные В. А. Горемыкиным [1], рассматривать как рычаг влияния на величину справедливой стоимости производственной недвижимости, а сегментацию рынка производственной недвижимости с.-х. назначения провести по матричной форме, которая представлена в таблице.

В основу сегментации рынка производственной недвижимой собственности с.-х. назначения положены его структурные характеристики.

Предмет рынка производственной недвижимости с.-х. назначения

Матричная сегментация рынка производственной недвижимости сельскохозяйственного назначения

Сегментация рынка	Признак сегмента	Содержание признака					
		Растениеводство	Животноводство	Общехозяйственного назначения	Промышленная переработка	Промышленного Назначения	
Предмет рынка	Отраслевая принадлежность объекта	Город	Пригород	Поселки и сельские населенные пункты	Земельные участки, находящиеся в севообороте		
	Территориальная принадлежность	Город	Пригород	Поселки и сельские населенные пункты	Земельные участки, находящиеся в севообороте		
	Транспортная доступность	Автодороги любого класса	Автодороги любого класса	Наличие железной дороги	Наличие морского/речного порта	Автодороги	Железная дорога Морской/речной порт
Объект рынка	Вид строения	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Ветроенное/пристроенное здание	Сооружение		
	Характеристика качества	Степень готовности для объектов незавершенного строительства	Степень готовности для объектов незавершенного строительства	Качественное состояние объекта	Удовлетворительное		
	Наличие инженерных коммуникаций	Разрешение на подключение к коммуникациям	Разрешение на подключение к коммуникациям	Отличное	Хорошее		
	Наличие прилегающего земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленного назначения	Комплекс инженерных коммуникаций Полный		
Субъект рынка	Вид сделок рынка, влияющих на цель оценки объекта	Продажа	Аренда/субаренда	Залог	Долевая собственность	Ипотечное кредитование	Земли лесного фонда
	Продавец	РФ	Субъект РФ	Муниципалитет	Физические лица	Юридические лица с участием государства	Юридические лица без участия государства
Уровень рынка	Покупатель	Физические лица	Физические лица	Индивидуальные предприниматели	Юридические лица		
	Местонахождение	Районный центр	Центральная усадьба с.-х. предприятия	Центральная усадьба с.-х. предприятия	Отдельный населенный пункт		
	Пользователи информации по оценке с.-х. недвижимости	Риэлторы	Банки	Страховые компании	Потенциальные инвесторы	Нотариат	Органы статистики
	Каналы получения информации	Органы статистики	Департамент сельского хозяйства	Экспертиза документов	Проведение расчетов	Федеральное агентство по управлению фед. имуществом	Прямой контакт с собственником
Инфраструктура рынка	Оценочные фирмы	Организация работ по оценке	Экспертиза документов	Проведение расчетов	Федеральное агентство по управлению фед. имуществом	Прямой контакт с собственником	Создание базы данных

должен раскрыть характеристику объекта по отраслевой принадлежности (сельскохозяйственное, общего назначения), по территориальному положению, по транспортному обеспечению, по учету качественных параметров, по характеристике инженерных коммуникаций и наличию земельного участка.

Объект рынка производственной недвижимости с.-х. назначения должен учесть сделки с недвижимостью, а также цели, которые достигаются при оценке недвижимости.

Субъект рынка производственной недвижимости с.-х. назначения представлен покупателем и продавцом объекта оценки. Для участников сделки необходимо провести экспертизу собственности, выявить ограничения пользования объектом. Особенно актуально выявление ограничений юридического характера для земельных участков.

Уровень рынка определяется по признаку местонахождение рынка недвижимости, который позволяет судить об уровне коммуникационной связи продавца, информационной базы, скорости проведения сделки, его рекламных возможностях.

Инфраструктура рынка недвижимости включает в себя классификацию пользователей информации по оценке недвижимости, виды каналов получения информации и функции, которые выполняют оценочные фирмы.

Для использования данной сегментации рынка производственной недвижимости с.-х. назначения необходимо пройти по всем структурным сегментам рынка сверху вниз, в каждом признаке выбрать его значение. При выборе значения признака в верхней и нижней строке следует соединить их стрелкой, направленной от первого значения

к следующему. Таким образом, необходимо пройти всю таблицу (матрицу). Соединенные стрелками опорные точки значения признаков наглядно выделяют сегменты рынка производственной недвижимости с.-х. назначения для конкретного оцениваемого объекта.

Использование предложенной сегментации рынка производственной недвижимости с.-х. назначения позволяет снизить риск потери необходимой информации. Для проведения оценки конкретного объекта проходят по всем структурным сегментам рынка сверху вниз, формируя признаки и выбирая их значения и обеспечивая тем самым формализованный выбор необходимой информации. Такой подход существенно упрощает работу, экономит трудозатраты эксперта-оценщика и является наименее субъективным.

Для использования предложенной сегментации необходимо на всех уровнях рынка производственной недвижимости с.-х. назначения накапливать информацию по каждому сегменту. При оценке конкретного объекта производственной недвижимости необходимо собранную по каждому сегменту информацию сопоставить с тенденцией развития рынка недвижимости в целом по России. В этом случае определенная стоимость объекта будет сопоставима с наиболее вероятной ценой продажи на рынке недвижимости.

Матричная форма сегментации рынка производственной недвижимости с.-х. назначения не является сложной и может быть составлена для любых товаров на рынке недвижимости по любым их признакам. Признаков и их значений может быть столько, сколько необхо-

димо для проведения обоснованных расчетов по определению рыночной (объективной и справедливой) оценки объекта недвижимости с.-х. назначения. Вся разработка матричной формы сегментации рынка производственной недвижимости с.-х. назначения предусматривает информационное обеспечение расчетов по оценке объектов в рамках применения системного подхода.

ЛИТЕРАТУРА

1. Горемыкин В. А. Планирование на предприятии. Учебник. М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2004. — 2. Кинах В. В. Методы оценки стоимости завершенных и незавершенных строительством объектов нежилого фонда: Автореф. канд. дисс., М., 1998. — 3. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации. М., [Б. и.], 1997.

*Статья поступила
17 февраля 2005 г.*