

image not found or type unknown



Любая недвижимость всегда обладает стоимостью, которую необходимо знать для того, чтобы иметь возможность принимать обоснованные решения в процессе совершения сделок с ней.

Оценка недвижимости - сложный и трудоемкий процесс. При оценке рыночной стоимости действующего предприятия как имущественного комплекса следует учитывать, что балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учёта, как правило, не соответствует рыночной. Имущественный комплекс же включает в себя: земельные участки, здания и сооружения, машины и оборудование, сырьё и продукцию, нематериальные активы, имущественные обязательства.

Очевидно, что двумя наиболее важными факторами, влияющими на стоимость функционирующего предприятия, являются рыночная стоимость его активов и размер его доходов. Оба фактора играют исключительно важную роль, однако, в конечном счёте, размер доходов всё же имеет больший вес. В основе этого утверждения лежит предпосылка, что функционирующее предприятие стоит лишь столько, сколько оно может принести в виде доходов.

Оценка предприятия, как правило, подчинена решению определенной, конкретной задачи. Наиболее характерные случаи, когда возникает потребность в оценке стоимости предприятия это:

продажа бизнеса;

реорганизация (слияние, разделение, поглощение и т.п.) и ликвидация предприятия, проводимые как по решению его собственников, так и по решению арбитражного суда при банкротстве предприятия;

купля-продажа акций предприятия;

купля-продажа доли вклада в уставном капитале предприятия;

при определении величины арендной платы при передаче предприятия в аренду;

осуществление инвестиционного проекта развития предприятия, когда для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия;

получение кредита под залог имущества (акций) предприятия.

Обоснованность и достоверность оценки стоимости предприятия во многом зависит от того, насколько правильно определена задача и цель оценки, что в свою очередь позволяет оценщику выбрать нужный методический инструментарий для расчетов.

Стоит отметить, что в настоящее время сегмент складской недвижимости растет и развивается. Появляются новые комплексы и новые операторы. Не ослабевает актуальность таких вопросов, как проблемы финансирования складских проектов, западный опыт в реализации складов и логистических центров, организация работы склада с начального цикла эксплуатации, растет интерес участников рынка к региональному развитию складской недвижимости. "Новая старая" тема – это управление складом, эксплуатация складского комплекса.

Каковы перспективы развития рынка складской недвижимости в нашей стране? Где строить склады? Что необходимо учитывать при проектировании и строительстве склада? Как эффективно управлять современным складским комплексом?

В этой связи проблема рациональной и качественной оценки складской недвижимости приобретает особую актуальность, а сопутствующие ей вопросы – большое значение.

Оценка недвижимости нежилого назначения, как правило, проводится для следующих целей:

1. составления финансовой (бухгалтерской) отчетности (постановки на баланс, переоценка основных средств, вновь выявленное имущество, списание и т.п.);
2. совершение сделки купли-продажи;
3. передача в аренду (определение величины арендной платы);
4. обеспечения залога (при кредитовании);
5. внесение в уставной (складочный) капитал;
6. страхования (определение стоимости замещения или иной стоимости определенной договором страхования);

7. реорганизации и приватизации;
8. разрешения имущественных споров (в том числе в судебном порядке);
9. принятия управленческих решений.

Недвижимое имущество нежилого назначения обычно делится на несколько типов (которые в свою очередь делятся на классы):

- Недвижимое имущество офисного назначения;
- Недвижимое имущество торгового назначения;
- Производственная недвижимость;
- Складская недвижимость;
- Гостиницы.

С учетом большого разнообразия типов недвижимого имущества нежилого назначения возникают и особенности оценки стоимости определенных типов объектов, так например, для объектов офисного назначения большую значимость при формировании стоимости будет играть местоположение по отношению к деловому центру города/населенному пункту, транспортная доступность и технологическая оснащенность здания/помещения, для объектов торгового назначения ключевыми параметрами, наряду с местоположением, будут соотношение торговых площадей к подсобным помещениям, этаж расположения и тип реализуемого товара. К особенностям ценообразования производственных помещений можно отнести наличие разрешенных мощностей, коммуникаций на земельном участке и возможности их изменения. При ценообразовании складской недвижимости главную роль играют подъездные пути, площади (высота помещений) и возможности погрузки/разгрузки складированной продукции. При определении стоимости гостиниц основное значение придается количеству имеющихся номеров и местоположению по отношению либо к центру города, либо к транспортным узлам с высоким пассажиропотоком.

С учетом специфики каждого типа объектов существует и конкретный набор пакета документов необходимых оценщику для выполнения расчетов стоимости объекта. Следует отметить, что оценщик не производит техническую экспертизу зданий объектов оценки, а необходимые сведения должны содержаться в технической документации или в специально заказанных справочных данных из бюро технической инвентаризации.

Также необходимо знать, что каждый кредитор предъявляет свои требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в связи с этим заказчику, при заказе оценки следует уточнять наименование кредитора.

При оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости, можно выделить следующие особые требования: осмотр и фотографирование всех типовых помещений объекта оценка; представление общего вида здания; изучение окружения объекта оценки (инфраструктуры прилегающей территории: наличия инженерных коммуникаций на прилегающем земельном участке; близость объекта оценки, к объектам аналогичного назначения; близость объекта оценки к прочим объектам коммерческого назначения; близость объекта оценки к социально значимым объектам; транспортная доступность (расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, до центра города, района и т.д.) и прочее.

Спецификой выполнения расчетов стоимости объекта оценки являются: применение трех подходов к оценке (сравнительного (как правило, метод прямого сравнения продаж), затратного (как правило, метод замещения) и доходного (как правило, метод капитализации дохода)) при определении рыночной стоимости, определение ликвидационной стоимости объекта оценки. Указание в отчетах рыночной и ликвидационной стоимостей, с выделением налога на добавленную стоимость и стоимости земельного участка.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции (реализации), меньший типичного срока для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В оценке имущества различают несколько видов стоимости, которые зависят от целей оценки. Если требуется принять решение относительно цены продажи предприятия (его части), определяется рыночная стоимость. Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Рыночная оценка основана на учете затрат, связанных с производством товара, времени получения доходов, уровня конкуренции, экономического имиджа предприятия, макро- и микроэкономических условий, влияющих на стоимость объекта. Для определения рыночной стоимости нельзя принять цены продаж аналогичных объектов без проведения дополнительного анализа, так как цена сделки не характеризует мотивы продавца и покупателя, отсутствие или наличие каких-либо внешних воздействий.

Оценка предприятия как действующего (в российской трактовке оценка «стоимости действующего предприятия») предполагает, что бизнес имеет благоприятные перспективы развития, поэтому можно ожидать сохранения предприятия как системы, а ценность целого обычно всегда больше, чем простая сумма стоимостей отдельных элементов. Множеству различных операций с имуществом соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка, величины различных видов стоимости одного и того же объекта могут существенно отличаться. Наиболее часто встречается оценка рыночной стоимости. Выбор того или иного вида стоимости зависит от целей оценки, необходимости учета текущей ситуации и перспектив развития бизнеса.

С учетом большого разнообразия типов недвижимого имущества нежилого назначения возникают и особенности оценки стоимости определенных типов объектов, так например, для объектов офисного назначения большую значимость при формировании стоимости будет играть местоположение по отношению к деловому центру города/населенному пункту, транспортная доступность и технологическая оснащенность здания/помещения, для объектов торгового назначения ключевыми параметрами, наряду с местоположением, будут соотношение торговых площадей к подсобным помещениям, этаж расположения и тип реализуемого товара. К особенностям ценообразования производственных помещений можно отнести наличие разрешенных мощностей, коммуникаций на земельном участке и возможности их изменения. При ценообразовании складской недвижимости главную роль играют подъездные пути, площади (высота помещений) и возможности погрузки/разгрузки складированной продукции.