

# ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Ю. С. Кийко, студентка 5 курса ГИУСТ БГУ*

*Научный руководитель:*

*кандидат техн. наук, доцент Т. В. Борздова (ГИУСТ БГУ)*

Производственные помещения и производственная недвижимость – довольно специфический сегмент рынка недвижимости. Оценка объектов данного сегмента представляет собой трудоемкий процесс, который требует знаний специфики производственных процессов в различных отраслях промышленности.

Объекты производственной недвижимости обычно не являются однородными объектами и порой состоят из нескольких основных частей, которые являются элементами единого организма, функционирующего в течение достаточно продолжительного времени.

В состав промышленного предприятия с замкнутым циклом (т. е. предприятия, поставляющего на рынок законченную товарную продукцию) входят следующие основные компоненты, которые могут быть объектом оценки стоимости при формировании цены промышленной недвижимости:

- земельный участок;
- здания и сооружения в целом и отдельные их части;
- внутриплощадочные коммуникации (дороги, водо-, газо- и теплопроводы, системы канализации, транспортные галереи, продуктопроводы и др.);
- технологическое оборудование, станки, агрегаты и т. п.;
- энергетические блоки;
- объекты транспортного цеха;
- административно-управленческий блок с системой связи;
- система обеспечения промышленной безопасности;
- индивидуальные очистные сооружения;
- блок бытового обслуживания и др. [2].

При оценке объектов производственной недвижимости следует придерживаться основных требований стандартов оценки, изложенных в СТБ 52.3.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав: оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».

При этом следует иметь в виду, что, как правило, объекты производственной недвижимости имеют следующие особенности формирования стоимости на открытом рынке купли-продажи:

- ограниченный спрос и высокая стоимость воссоздания аналогичного объекта;
- специфика конкуренции на ограниченном рынке такого рода объектов;
- состояние технологического уровня производства и его соответствие достижениям науки и техники;
- обеспечение норм охраны окружающей среды;
- прогноз потребности производимой товарной продукции с учетом появления новых конкурентных материалов и производственных технологий [2].

Оценка производственной недвижимости базируется на использовании методов, основанных на трех методологических подходах: затратном, сравнительном и доходном.

Сравнительный подход оценки недвижимости основывается на совокупности методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними [1, с. 24].

Возможность применения данного подхода основана на сборе информации о продажах сопоставимых объектов и ее анализе, с помощью которого могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на оценку недвижимости.

Затратный подход оценки недвижимости представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа. Данный подход базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за возможное создание объекта аналогичной полезности [1, с. 11].

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода, который может быть извлечен собственником из самого факта владения объектом (в виде арендной платы или перепродажи в будущем). Этот метод заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени) [1, с. 18].

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта производственной недвижимости.

Таким образом, оценка объектов производственной недвижимости является сложным и многогранным процессом, который требует не только знаний в области промышленности, но и учета большого количества данных об объекте недвижимости, таких как: год постройки, особенности проектирования здания, развитость инфраструктуры района, текущее техническое состояние объекта и многое другое. И только учитывая все факторы, можно дать объективную оценку соответствующего объекта.

## Литература

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав: оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества : СТБ 52.3.01–2011. – Введ. 01.03.2011. – Минск : Государственный Комитет по стандартизации Республики Беларусь, 2011. – 30 с.
2. Оценка промышленной недвижимости [Электронный ресурс] / Оценка. – 2011. – Режим доступа : <http://www.cko-info.ru/restateindustrial/>. – Дата доступа : 13.12.2011.