

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Торкатюк В. И., Безценный А. А., Соколов Д. В., Шахова О. В.,
Олейникова Н. А., Прыжкова О. Ю., Харьковский национальный
университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова*

Стоимость капитала, вложенного в недвижимость, со временем изменяется под воздействием таких факторов, как инфляция, спрос на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ. Именно поэтому при принятии решения об инвестировании средств в недвижимость определяющее значение имеет оценка коммерческой недвижимости. Коммерческой называется недвижимость, которая может приносить доход, в связи с чем ее иногда также называют доходной. Очень часто коммерческая недвижимость является составной частью имущественного комплекса в сделках купли-продажи бизнеса, слияний и поглощений.

В ходе оценки объектов коммерческой недвижимости учитываются все факторы, влияющие на их стоимость, и формируется итоговое заключение, которое основано только на объективной, полной, достоверной и актуальной информации. В инфраструктуре рынка недвижимости Украины работают специалисты разных отраслей знания – экономисты, правоведы, специалисты по недвижимости, программисты и др., в том числе и географы, которые осуществляют пространственную поддержку оценочной деятельности через тематическое картографирование.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость – и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость. К недвижимости, приносящей доход, можно отнести, например, офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе или крупном городе принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др..

Заметим, что оценка необходима также в рамках осуществления региональной **налоговой политики**. Во всем мире основой системы местного налогообложения служит **налог на недвижимость**, за счет этого налога формируется около 70 процентов местного бюджета. Конечно, с развитием самого рынка, с появлением реальных стоимостей возможен переход к такой системе налогообложения, которая бы стимулировала развитие рынка недвижимости и обеспечила бы вместе с тем пополнение местных бюджетов.

В Украине система оценки недвижимости еще находится в стадии разработки. Для ее организации используется международный опыт. При этом учитывается, что каждая страна имеет свои национальные особенности.

Несмотря на то, что рынок недвижимости является одним из самых динамично развивающихся и подвержен колебаниям, коммерческая недвижимость пользуется довольно стабильным спросом. Развитие экономики приводит к необходимости укрупнения компаний, а постепенная интеграция в международные бизнес-процессы требует повышения уровня эффективности ведения дела и заботы об имидже фирмы.

Оценка коммерческой недвижимости несколько отличается от оценки иных видов недвижимости. При оценке стоимости коммерческой недвижимости могут применяться три различных подхода. Доходный подход определяет стоимость объекта, исходя из текущей стоимости доходов, которые эта коммерческая недвижимость принесет в будущем. Сравнительный подход основан на методе анализа данных о продажах аналогичных объектов за последнее время.

Перед началом проведения работ по оценке коммерческой недвижимости (оценка здания, сооружения, оценка склада или офиса, промышленных объектов и т. п.) необходимо не только предоставить оценочной компании требуемый пакет документов, но и определить цель оценки. Исходя из цели оценки будет определяться требуемый вид стоимости коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость может обладать тремя основными видами стоимости: рыночная стоимость, ликвидационная стоимость и инвестиционная стоимость. Инвестиционная стоимость объекта устанавливается для определенной группы лиц при определенных данными лицами инвестиционных целях. Ликвидационная стоимость определяется при вынужденном отчуждении собственности владельцем и отражает цену, за которую данный объект может быть отчужден в кратчайшие сроки. Рыночная стоимость отражает ту цену, за которую данный объект коммерческой недвижимости может быть продан при наличии нормальной конкуренции на рынке.

После проведения оценки заказчику предоставляется пакет официальных, имеющих полную юридическую силу документов. В этих документах отражена все необходимая информация об оценочной компании, проводившей данные работы, результаты оценки, а также полное описание всех факторов, повлиявших на стоимость коммерческой недвижимости, в том числе и анализ рынка коммерческой недвижимости за необходимый отрезок времени.

Особенности оценки коммерческой недвижимости обусловлены рядом взаимосвязанных факторов, присущих объектам данного типа. Во-первых, это концентрация недвижимых объектов в основном в городской зоне, во-вторых, та роль, которую коммерческая недвижимость оказывает на имидж компании. Большинство клиентов, особенно те, кто впервые пользуются услугами компании, формируют свое мнение о ней именно на основе впечатлений от помещения в целом: его месторасположения, отделки и прочего.