

**КЛАССИФИКАЦИЯ И ОЦЕНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Савчук Наталья Николаевна, старший преподаватель

Белоголова Полина Антоновна, магистрант

Белорусский национальный технический университет

Savchuk Natalia, Senior Teacher, natasav2013@mail.ru

Belogolovaja Polina, Magistrates, polinabelogolovaja@gmail.com

Belarusian National Technikal University

В статье раскрывается сущность понятия «коммерческая недвижимость» и состав объектов по мнениям разных авторов, сформулирована оценка этих мнений, раскрыта сущность, особенности и проблемы оценки коммерческой недвижимости в современных условиях хозяйствования и пути их решения.

Ключевые слова: объект недвижимости, классификация, оценка, коммерческая недвижимость, нежилой фонд, доход, рыночная стоимость

Под понятием «коммерческая недвижимость» понимается любой нежилой объект, способный приносить доход своему владельцу. Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). Существует также более общая классификация объектов коммерческой недвижимости: офисная; складская и торговая недвижимость. Проведем сравнительную оценку мнений двух авторов А.

Асаул и П. Липатова о признаках классификации объектов коммерческой недвижимости, которая представлена в таблице 1.

Таблица 1. – Сравнительная оценка методик классификации

Автор	Признаки классификации недвижимости	Состав объектов
Асаул А.	1 группа: объекты, которые приносят доход	гостиницы, развлекательные центры, гаражи, офисы, объекты торговли
	2 группа: объекты, которые способствуют извлечению прибыли	логистические и складские комплексы, индустриальные парки, объекты промышленного назначения
Липатов П.	согласно функциональному назначению объектов	складская недвижимость
		торговая недвижимость, офисная и гостиничная недвижимость

Из таблицы 1 следует, что авторы имеют некоторые различия во мнениях о том, какие признаки положить в основу классификации недвижимости. Авторы берут за основу классификации не только различные признаки, но и по-разному распределяют состав объектов недвижимости по выделенным группам. Однако есть и общие моменты. Так, в отдельной группе находится складская недвижимость, а офисная недвижимость группируется с некоторыми видами других видов недвижимости.

Таким образом, к коммерческой недвижимости относятся объекты нежилого фонда, которые используются в коммерческой деятельности с целью извлечения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе.

Коммерческая недвижимость, как и любой товар, имеет свою рыночную ценность, и, как и любой товар, её стоимость является непостоянной, т.е. стоимость аренды.

Оценка коммерческой недвижимости несколько отличается от оценки иных видов недвижимости. При оценке стоимости коммерческой недвижимости могут применяться три различных подхода, сравнение преимуществ и недостатков которых представлены в таблице 2.

Оценка недвижимости применяется для принятия решения об инвестировании средств в недвижимость, потому что стоимость капитала, вложенного в недвижимость, со временем изменяется под воздействием таких факторов, как инфляция, спрос на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ.

Базовые экономические законы безупречно работают в сфере аренды коммерческой недвижимости. Колебания стоимости аренды зависят от спроса и предложения для конкретного рынка. При повышенном спросе на офисные помещения растет спрос на офисные помещения, при активном росте торговых сетей – увеличиваются ставки аренды на торговые помещения, при росте производства в конкретной местности увеличиваются ставки аренды на складские и производственные помещения. Оценочная деятельность является самостоятельным видом пред-

принимательской деятельности и научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований.

Таблица 2 – Сравнительная оценка методов оценки объектов недвижимости

Методы	Сущность метода для определения цены недвижимости	Сравнительная оценка	
		Недостатки	Преимущества
Затратный подход	Определяет сумму затрат для восстановления или замещения объекта	Полученную стоимость объекта необходимо привести к существующему уровню сметных цен путем индексации от цен уровня базисного периода к ценам на дату оценки.	Затраты в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.
Сравнительный подход	Определяет цену недвижимости, которую заплатит типичный покупатель	Используется при наличии достаточной достоверной информации по аналогичным объектам	Способность учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка
Доходный подход	Стоимость будущих доходов в результате использования склада	Трудоемкий	Наиболее подходит для складов

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.

Система экономической оценки недвижимости сталкивается сегодня с рядом проблем: недостаточностью существующей правовой базы; незавершенностью организационных структур; несовершенство методического обеспечения, которое должно обеспечить точность, объективность и надежность.

В настоящее время наиболее достоверными источниками информации являются единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, реестр цен на земельные участки, реестр административно-территориальных и территориальных единиц, регистр стоимости земельных участков. Однако, для определения стоимости объекта оценки информации из данных источников недостаточно, поскольку сделок, зафиксированных по типам объектов недвижимости, сравнительно мало. Источники информации, используемые в оценке недвижимости, – это сайты компаний по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости, ставки процентов по кредитам, справочная информация

об износе конструктивных элементов и их сроках службы, а также множество другой справочной и исходной информации.

Кроме того, в Беларуси отсутствует интегрированная автоматизированная система взаимодействия участников рынка оценочных услуг, обеспечивающая взаимодействие и координацию деятельности государственных и местных органов управления, налоговых, национальных земельных и кадастровых служб, банков, риэлтерских и оценочных компаний. Создание информационных систем потребует финансовых и интеллектуальных ресурсов. Помимо этого, необходимо будет принять законодательные решения по использованию информации, определить головную организацию для ведения информационных баз, установить регламент доступа к информации. В дальнейшем потенциальными потребителями таких информационных систем могут быть как государственные, так и негосударственные структуры.

Одним из важнейших направлений по совершенствованию оценочной деятельности должно стать внедрение в ее среду ИТ-технологий и формирование специализированной базы данных различных групп объектов оценки с использованием автоматизированных систем обработки информации.

На основе изложенных выше положений сформулируем основные проблемы оценки недвижимости и пути их решения, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3. – Основные проблемы оценки недвижимости и пути их решения

Проблемы оценки недвижимости	Пути решения
Недостаточность существующей правовой базы	Принять Законодательные решения по использованию информации для оценки недвижимости
	Установить регламент доступа к информации
Незавершенность организационных структур	Определить Головную организацию участников рынка оценочных услуг
Совершенствование методического обеспечения	Разработать и внедрить интегрированную автоматизированную систему взаимодействия участников рынка
	Сформировать специальную базу данных различных групп объектов недвижимости
	Внедрить ИТ-технологии
	Применять затратный, сравнительный или доходный подход на основе достоверных данных бухгалтерского учета и экономического анализа

Таким образом, оценка недвижимости требует тщательного изучения. Применение массовой оценки объектов недвижимости может стать реальным инструментом для управления недвижимостью. Разработанное законодательство, сформированная система общественных организаций, доступ оценщика к актуальной информации о рынке, наличие профессиональных специалистов позволит наиболее эффективно осуществлять оценочную деятельность, а также функционировать рынку недвижимости в современных условиях хозяйствования.

Список использованных источников

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, С.Н.Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 – 304 с.
2. Корнийчук, Г. А. Договоры аренды, найма и лизинга / Г.А. Корнийчук. – М.: Дашков и К, 2014. – 934 с.
3. Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко. – М.: Феникс, 2016. – 352 с.