

Особенности оценки промышленных предприятий

ЛУЗАНОВА Ю.В.

ЭМЗ – 16 – 1

Особенности при формировании стоимости промышленных объектов:

- Ограниченный спросом и высокая стоимость воссоздания объекта
- Специфика конкуренции и аналогичных предложений
- Состояние технологического уровня и оснащения производства, которое учитывают в соответствии достижениями современной науки и техники, с помощью анализа новинок и последних инновационных технологий в данной сфере деятельности
- В отличие от коммерческой и жилой недвижимости, на стоимость промышленных объектов редко влияет фактор удачного местоположения, если только не учитывать наличие транспортной развязки и логистических маршрутов.

НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРОВОДИТСЯ ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ЦЕЛЕЙ:

- проведения покупки или реализации имущества
- кредитования под залог
- для внесения части имущества или всего предприятия в уставной капитал
- переоценки основных фондов предприятия и постановки их на баланс
- страхования имущества
- разрешения имущественных споров.
- ликвидации предприятия
- определения размеров арендной платы
- определения стоимости незавершенного строительства в рамках предприятия
- при анализе финансово-экономической и инвестиционной деятельности

Подходы к оценке объектов недвижимости:

- **Затратный подход:** основан на определении затрат, которые необходимы для замещения или восстановления основных элементов предприятия с учетом его фактического физического и морального износа
- **Сравнительный подход:** основан на сравнении объекта с аналогичными предприятиями, в отношении которых есть информация на рынке недвижимости
- **Доходный подход:** основан на определении планируемых доходов от объекта. Оценка объектов недвижимости промышленного назначения проводится при помощи доходного метода. В основном он используется при оценке инвестиционной привлекательности объекта или при оценке эффективности его полной реконструкции.

Комплекс оцениваемых объектов промышленного назначения:

- Здания и сооружения, включенные в официальный реестр и находящиеся на балансе предприятия
- Земельный участок
- Инженерные и транспортные коммуникации предприятия: дороги, газо-, водо- и теплопроводы, магистрали подачи продукции, системы канализации
- Энергетические блоки, котельные, климатические комплексы
- Административно-управленческая система с технологическим оснащением
- Система промышленной безопасности
- Специальные очистные сооружения и блоки экологической безопасности
- Объекты социального и бытового обслуживания.

Перечень документов для проведения оценки объектов недвижимости промышленного назначения :

- Правоустанавливающие документы на здания и сооружения
- Документы БТИ (технический паспорт, экспликация помещений с поэтажными планами, справка о фактическом техническом состоянии основных фондов)
- Сведения о наличии на объекте обременений, включая залоговые или долговые обязательства; наличие арендаторов, юридических соглашений, контрактов, налоговых задолженностей за иных ограничений
- Данные о границах объекта (с предоставлением копий геодезического плана и описанием местоположения предприятия)
- Документы, которые подтверждают право на землю (собственность, аренда и др.);
- Исходные данные о сооружениях и их целевом назначении.