

## УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРОМЫШЛЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ В УСЛОВИЯХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ЭКОНОМИКИ

*Н.В. Князева*

**Рассмотрены проблемы оценки объектов недвижимости, составлена общая классификация недвижимого имущества. Предложен вариант классификации промышленной недвижимости по классам ценности, описаны основные характеристики каждого класса.**

**Ключевые слова:** управление недвижимостью, классификация, класс ценности, промышленная недвижимость.

Управление той или иной системой всегда начинается с подробного изучения входящих в ее состав элементов. С точки зрения рынка недвижимости процесс изучения системы трансформируется в процесс оценки объекта недвижимости. Именно сравнение текущей стоимости объекта и его стоимости при наилучшем и наиболее эффективном варианте использования является основной задачей собственника для дальнейшего принятия нужного управленческого решения.

Как управление недвижимостью невозможно без качественной её оценки, так же и проведение оценки недвижимости невозможно (или очень проблематично) без единой и хорошо составленной классификации. В рамках оценки нужно выполнить всесторонний анализ характеристик недвижимости, чтобы найти большее количество аналогов объекта для повышения достоверности оценки, сравнить оцениваемое имущество с другими объектами для выявления функционального или внешнего износа, определить границы диапазона возможного валового дохода от недвижимости. Поэтому классификация должна быть подробной, но вместе с тем содержать только наиболее существенные характеристики недвижимости, которые оказывают влияние на ее стоимость.

Очень важен также единый подход к классификации недвижимости как фактор, гарантирующий независимость проведения оценки. Каждый из участников процесса (Покупатель, Собственник, Банк, Страховщик и т. д.) заинтересован в своей стоимости объекта, поэтому разные подходы к классификации могут являться типичной причиной разногласий.

В настоящее время существует множество работ в области классификации недвижимости [1], основанных, главным образом, на законодательстве [2–4] и международном опыте. В этой работе мы попытались собрать все существующие варианты классификации в единую структуру, которая представлена на рисунке. Основные параметры, по которым разбиты объекты недвижимо-

сти – это происхождение, вид, назначение, ценность и готовность к использованию.

В условиях развития предпринимательской экономики наибольшее значение имеет классификация недвижимости по классу ценности, которая основывается на экономическом понятии объекта недвижимости [5].

Согласно данному пониманию термина, недвижимость может выступать на рынке в качестве блага, товара или источника дохода. Как следствие, стоимость объекта в каждом конкретном случае будет рассчитываться индивидуально.

Если недвижимость выступает только как благо, то есть направлено лишь на удовлетворение каких-либо потребностей человека (в первую очередь сюда относятся общественные здания, различные сооружения), стоимость такого объекта будет оцениваться как стоимость в использовании, а ее расчет будет основан на восстановительной стоимости объекта недвижимости. То есть ценность объекта будет определяться только его физическими характеристиками.

В случае недвижимости-товара (например, жилых домов/квартир) или источника дохода (офисных и торговых площадей) на первый план выходит их рыночная стоимость, то есть стоимость в сравнении с аналогами. На этом этапе перед оценщиком встает задача классифицировать объекты недвижимости по целому набору основных характеристик, определяя к какому из классов ценности отнести объект оценки. Хорошо разработанная и единая классификация по ценности, поддерживаемая большинством участников рынка (оценщиками, консультантами, риелторами, строителями, девелоперами, страховщиками и т. д.) позволяет проводить оценку быстрее и эффективнее.

В настоящее время в России сложились следующие виды классификаций недвижимости по ценности:

1. Жилые здания и помещения принято разделять на жильё:



- a) элитное;
- b) повышенной комфортности;
- c) типовое (эконом-сегмент);
- d) жильё низкого качества.

2. Гостиницы классифицируют по международным стандартам по звездности (от 1 до 5 звёзд).

3. Офисные здания делят по классам А, В и С (данная классификация разработана компанией «Vesag. Commercial Property» и утверждена НП «Гильдия Управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» (ГУД)).

4. Торговую недвижимость по европейской классификации принято делить по принципу масштабности, который определяет условную проходимость в ТЦ, а, следовательно, влияет на арендную ставку и стоимость 1 кв. м объекта (региональные, окружные, районные, микрорайонные ТЦ и магазины «у дома»).

5. Складам и логистическим комплексам также присваиваются классы от А до D (наиболее известна классификация компании Knight Frank).

6. Гаражи и парковки чаще всего делят только по типу, который косвенным образом определяет ценность объекта: гаражи в большинстве случаев находятся далеко от места проживания собственника и имеют низкие потребительские качества; подземные парковки строятся в непосредственной близости к жилым домам и характеризуются наличием отопления, центрального освещения, круглосуточной охраны и эксплуатационной службы.

Таким образом, из всей коммерческой недвижимости в данный момент отсутствует классификация по ценности только у промышленных комплексов. Причин этому несколько:

1) рынок промышленной недвижимости в России еще только формируется и сделок купли-продажи очень немного;

2) большинство предложений представляет собой старые площади, которые собственники продают вследствие большого износа и ненужности;

3) многие промышленные производства специализированы;

4) требования потенциальных арендаторов несколько завышены относительно предложения – необходимым условием становится наличие железнодорожных путей и повышенные требования к электроснабжению, пожаростойкости и др.;

5) основная масса арендаторов ориентирована на небольшие площади или на дальнейшее непроизводственное использование промышленной недвижимости;

6) многие сделки проходят в закрытом порядке, поэтому более-менее точная информация об объектах промышленной недвижимости, об их правовом статусе и условиях сделки отсутствует.

На сформировавшемся западном рынке принята единая классификация объектов недвижимости по категориям А, В и С, однако основной

принцип такой классификации – не ценность, а характер использования [6].

**Категория А.** Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса. Делятся на специализированную (цеха, фабрики, резервуары) и неспециализированную (магазины, офисы, склады) недвижимость.

**Категория В.** Объекты недвижимости для инвестиций. Цель владения такой недвижимостью – получение дохода от аренды и (или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

**Категория С.** Избыточная недвижимость – объекты, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем.

Данная классификация не позволяет определить границы ценности промышленных объектов и каким-то образом структурировать рынок промышленной недвижимости.

В данной работе предложен вариант комплексной типологии, которая может стать основой классификации рынка на примере города Челябинска и области.

На первом этапе классификации необходимо определиться с ключевыми факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов недвижимости.

При анализе любого вида недвижимости, приносящего доход, ключевую роль играет его местоположение. С точки зрения промышленной недвижимости фактор местоположения трансформируется в транспортную доступность и инфраструктуру территории.

**Транспортную доступность территории** можно описать с помощью следующих характеристик:

- удаленность от крупных городов и населенных пунктов (в первую очередь от Челябинска);
- удаленность от автотранспортных магистралей (федеральных трасс);
- важность географического направления;
- удаленность от железнодорожных узлов (наличие ж/д путей);
- удаленность от аэропортов;
- качество подъездных путей.

**Инженерная инфраструктура** объекта включает в себя:

- максимальная выделенная электрическая мощность;
- наличие газо- и водоснабжения;
- наличие котельной;
- канализация (тип, система стока);
- фактическое состояние коммуникаций (год закладки, используемые материалы).

**Физические характеристики объекта недвижимости** складываются из характеристик земельного участка и характеристик зданий и сооружений.

Основные **характеристики земельного участка**:

# Предпринимательская деятельность

## Классификация промышленных зданий по классам ценности

Показатель	A	B	C	D
<b>1. Транспортная доступность</b>				
<i>Расстояние до города</i>	Находится в черте города или в ближайшем пригороде	В ближайшем пригороде	На расстоянии до 10 км от города	
<i>Местоположение относительно федеральной а/м</i>	На а/м федерального назначения	На а/м федерального назначения или на окружной автодороге	В близости от федеральной трассы или окружной автодороги	
<i>Важность направления</i>	На трассе М5	Все направления		
<i>Наличие ж/д</i>	+	+		
<i>Близость к аэропорту</i>	Не более 10 км			
<i>Качество подъездных путей</i>	Асфальт, разметка	Асфальт	Бетон, щебенка	Грунт
<b>2. Инженерная инфраструктура</b>				
<i>Выделенная электрическая мощность</i>	Более 1000 кВт, с возможностью увеличения	Более 600 кВт	Более 300 кВт	
<i>Газоснабжение</i>	+	+	–	
<i>Водоснабжение</i>	+	+	+	
<i>Котельная</i>	+	+	+	
<i>Канализация</i>	+	+	+	
<i>Состояние коммуникаций</i>	Современные материалы, износ не более 15%	Современные материалы, износ не более 25%	Износ не более 40%	
<b>3. Физические характеристики здания и земельного участка</b>				
<i>Материал стен</i>	Современное вновь построенное здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей с утеплением	Здание вновь построенное из современных материалов или после реконструкции	Отапливаемое производственное здание	Не отапливаемое здание старой постройки
<i>Возраст здания</i>	До 10 лет	До 10 лет после введения в эксплуатацию или после реконструкции	До 20 лет	Более 20 лет
<i>Высота потолков</i>	> 13 м	> 9 м	> 6 м	< 6 м
<i>Сетка колонн</i>	> 12 м*30 м	> 9 м*18 м	> 6 м*12 м	
<i>Количество пролетов</i>	2 и более	11	1	1
<i>Пол</i>	Бетонный с антипылевым покрытием с максимальной нагрузкой не менее 5 т/кв.м.	Бетон с антипылевым покрытием	Бетон	Асфальт
<i>Краны</i>	2 современных мостовых крана с грузоподъемностью не менее 10 т	Современный мостовой кран с грузоподъемностью не менее 8 т	Мостовой кран с грузоподъемностью не менее 4 т	–
<i>Пожарная сигнализация</i>	+	+	+	–
<i>Наличие оптоволоконных телекоммуникаций</i>	+	–	–	–
<i>Наличие офисных помещений</i>	+	–	–	–
<i>Наличие вспомогательных помещений для персонала (туалеты, душевые, подсобные)</i>	+	+	–	–
<i>Состояние покрытия внутренних дорог и площадок</i>	Асфальт	Асфальт	Бетонные плиты, щебень	–
<i>Наличие площадок для стоянки и маневрирования</i>	+	+	–	–

Окончание таблицы

Показатель	А	В	С	Д
4. Специфичность объекта	Возможность перепрофилирования	Возможность перепрофилирования для той же отрасли промышленности	–	–
5. Качество управления	Опытный девелопер, профессиональная система управления	–	–	–
Система охраны	Огороженная, освещенная и круглосуточно охраняемая территория с КПП, видеонаблюдение и сигнализация	Огороженная, освещенная и круглосуточно охраняемая территория	Охрана по периметру	–

– рельеф и состояние площадки (грунт, бетонные плиты, асфальт);

– наличие площадок для стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей.

Основные *характеристики строений*:

– возраст и физическое состояние сооружения;

– высота потолков;

– сетка колонн и количество пролетов;

– характеристики покрытия пола (материал и максимальная нагрузка);

– краны (тип, количество, грузоподъемность);

– наличие офисных и вспомогательных площадей;

– наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения;

– наличие оптико-волоконных телекоммуникаций.

Важным фактором при отнесении объекта недвижимости к определенному классу является специфичность производства и возможность использования объекта в другой отрасли промышленности после проведения ремонтных работ.

И последний комплекс характеристик – качество управления объектом недвижимости:

– система охраны территории;

– профессиональная система управления;

– опытный девелопер.

На основании указанных факторов предлагается разделить все промышленные объекты недвижимости на 4 класса ценности – А, В, С, Д.

Примерная характеристика каждого класса приведена в таблице. В ней описаны минимальные требования к объекту недвижимости, которые позволяют отнести его к конкретному классу ценности. Отсутствие описания (или знак «–») говорит о том, что в здании этого класса данный компонент отсутствует или на него не установлены ограничения по характеристикам.

Одной из ключевых характеристик состояния рынка промышленной недвижимости сегодня является спрос на небольшие площади – крупные игроки предпочитают строить производственные помещения самостоятельно специально под свое

производство [7]. В этом случае объект недвижимости рассматривается собственником больше в качестве блага, нежели товара или источника дохода. Относительно небольшие площади (до 15 000–20 000 кв. м), наоборот, чаще используются как объект инвестиций для дальнейшей сдачи в аренду или продажи с возможностью дальнейшего перекалассифицирования. Поэтому именно они будут рассматриваться в данной работе как предмет классификации.

Чтобы классифицировать по ценности крупные промышленные объекты, необходимо разделить их на более мелкие площади – цеха, производственные комплексы с огороженной территорией, земельные участки.

Разделение на классы ценности является нормативной базой для процессов управления недвижимостью в условиях предпринимательской экономики и совершенствовании методов оценочной деятельности в сфере недвижимости.

#### Литература

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – СПб.: Изд-во АНО «ИПЭВ», 2009.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Ч. 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Принят ГД ФС РФ 21.10.1994.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Принят ГД ФС РФ 28.09.2001.

4. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства». Введен в действие с 1.01.2005 г. постановлением Госстроя России от 19 апреля 2004 г. № 70.

5. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов / под ред. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ, 1999.

6. Шиндина, Т.А. Управление организационно-техническим уровнем предприятия как основа развития его инновационного потенциала / Т.А. Шиндина, Г.М. Дорохова, Н.А. Соколова // Вестник ГУУ. – 2010. – № 10. – С. 65–68.

## Предпринимательская деятельность

---

7. Князева, Н.В. Особенности функционирования рынка недвижимости региона в посткри-

зисный период / Н.В. Князева, А.В. Киселева, Т.А. Шиндина // Вестник СибГАУ. – 2010. – № 2. – С. 199–201.

*Поступила в редакцию 14 марта 2012 г.*

**Князева Нина Владимировна.** Аспирант кафедры «Финансовый менеджмент», Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – управление недвижимостью, девелопмент, маркетинг недвижимости. Контактный телефон: 8-967-86-17440.

**Knyazeva Nina Vladimirovna.** Postgraduate student at Financial Management Department of South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: property management, development, real estate marketing. Phone: 8-967-86-17440.