

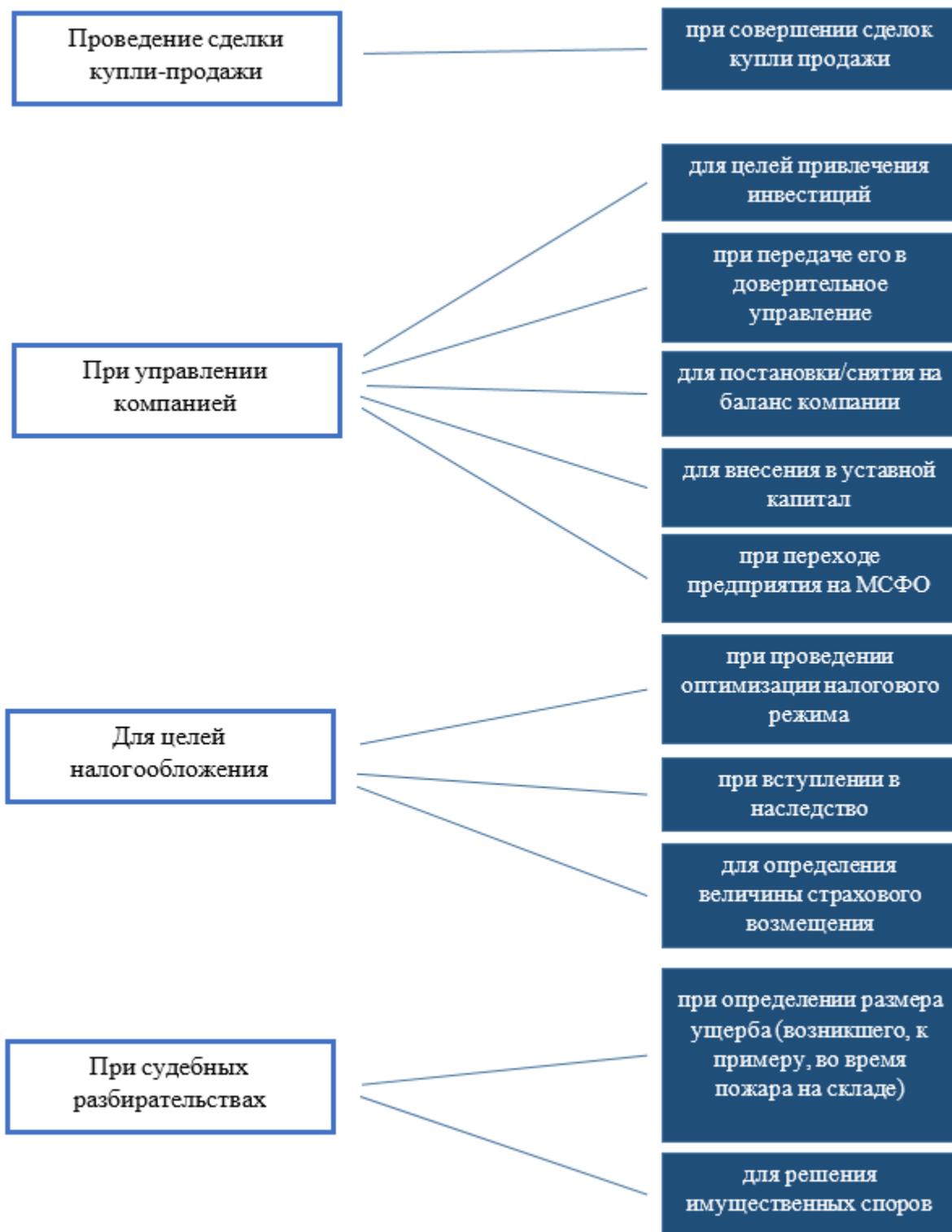
image not found or type unknown



С учетом большого разнообразия типов недвижимого имущества нежилого назначения возникают и особенности оценки стоимости определенных типов объектов. При ценообразовании складской недвижимости главную роль играют подъездные пути, площади (высота помещений) и возможности погрузки/разгрузки складированной продукции.

Склад — помещение для хранения какого-либо имущества. Однако склад подразумевает под собой не только помещение, но и территорию или целое здание, а также комплекс помещений. Одновременно с хранением ценностей имущественного характера, склады считаются комплексным понятием, оказывающим услуги по хранению. Они обладают конкретной структурой, условно делятся на зоны различного назначения и с разным оборудованием.

Причин, по которым заказывают оценку склада, очень много. Большинство случаев, по которым заказывают оценку склада схожи с любой другой коммерческой недвижимостью.



Факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости, которые способны существенно изменить цену.

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611

при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости:

для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В аналитических обзорах по рынку недвижимости выделяют следующие факторы:

- **Транспортная доступность. Сюда относят условия для подъезда грузовых машин, доступность ж/д путей, портов или автомагистралей.**
- **Характеристики входа, высота потолков и состояние внутренней отделки.**
- **Наличие всех необходимых для производства или хранения товаров коммуникаций.**
- **Возможности осуществления погрузочно-разгрузочных работ.**
- **Общее состояние здания.**

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может существенно изменить стоимость объекта коммерческой недвижимости в ту или иную сторону.

Фактор масштаба учтен даже для оценки цены за услугу оценочной компании по оценке стоимости склада (см. табл.1), что определено сложностью подбора

рыночной информации для реализации подходов и методов оценки стоимости складской недвижимости.

Таблица 1 – Стоимость оценки склада

Вид услуги	Стоимость	Срок выполнения
Экспертное заключение о стоимости склада	5 000 рублей	от 1 дня
Оценка стоимости складских помещений при выкупе у ДГИ	от 7 000 рублей	3-5 дней
Оценка арендной ставки складских помещений	от 7 000 рублей	3-5 дней
Оценка склада до 100-500 кв. м	от 10 000 рублей	3-5 дней
Оценка склада до 500-1000 кв. м	от 12 000 рублей	3-5 дней
Оценка склада более 1000 кв. м	от 15 000 рублей	3-5 дней

В экономической литературе к факторам, влияющим на стоимость склада, относят:

- площадь объекта, в том числе площадь застройки;
- тип здания;
- год постройки (ввода в эксплуатацию);
- район размещения объекта;
- автотранспортная доступность, качество подъездных путей;
- техническое состояние объекта;
- качество внутренней отделки;
- присутствие вспомогательных помещений при складе;
- наличие охраны и системы видеонаблюдения;

- наличие и качество системы инженерных коммуникаций и т.д.

Таким образом, приемы и методы анализа рынка достаточно разнообразны и зависят от рассматриваемого параметра и конкретных потребностей заказчика. В оценке нет единого мнения о том, как должны увязываться данные анализа рынка с оцениваемой недвижимостью.

Традиционные подходы определения стоимости недвижимости — это затратный, сравнительный и доходный. В рамках каждого подхода используются определенные факторы стоимости недвижимости. В результате применения этих подходов получаются три различные величины стоимости одного и того же объекта, на основании которых определяется итоговая величина стоимости, как средневзвешенная.

Список использованной литературы

1. Приказ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» <http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>
2. Авеков, В. В. Актуальные вопросы управления собственностью субъекта Федерации / В.В. Авеков. - М.: Маросейка, 2016. - 288 с.
3. Захарченко, В. В. Управление корпоративной недвижимостью / В.В. Захарченко. - М.: Русская полиграфическая группа, 2017. - 162 с.
4. Стандарты оценки RICS. - М.: Альпина Паблишер, 2015. - 192 с.
5. 15. Сухорукова, Н.Н. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья / Н.Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2017. - 840 с.