

image not found or type unknown



Рынок – это сфера обмена товаров на деньги и денег на товар, связи между обособленными товаропроизводителями; место, где совершается акт купли-продажи товаров.

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на несколько основных видов, различающихся по своему назначению. Так, выделяют:

1. Офисные,
2. Торговые,
3. Складские,
4. Промышленные.

Рынок офисных помещений является самым развитым и популярным рынком коммерческой недвижимости. Из-за дефицита площадей он продолжает активно развиваться.

Рынок складов является одним из самых молодых рынков нежилых помещений. Но благодаря поступательному развитию бизнеса складская недвижимость постепенно становится все более актуальной. Данный рынок развивается весьма быстро, характеризуется высокой стабильностью, устойчивым уровнем предложения, спроса и цен. Стоимость складов преимущественно связана с их расположением, удобством подъезда, наличием коммуникаций и возможностью получения различных дополнительных услуг.

Одним из самых привлекательных и интересных рынков коммерческой недвижимости продолжает оставаться торговый рынок. Основными его категориями являются: магазины и ТРЦ.

Промышленные помещения — это весьма специфический рынок. Продолжительное время он оставался невостребованным. Но на сегодняшний день производственные площади восстанавливают собственную значимость. Самыми актуальными направлениями развития этого рынка выступают создание технопарков, восстановление и реновация уже существующих промзон и предприятий.

В целом промышленный рынок достаточно большой – объемы его продаж намного превосходят объемы продаж потребительского рынка. Различные составляющие

потребительских товаров проходят несколько этапов продажи, обработки и перепродажи, и только затем достигают потребительского рынка.

Особенности промышленного рынка:

- его деятели могут быть и покупателями и продавцами и партнерами;
- деятели находятся в комплексной зависимости друг от друга;
- продающие предприятия рассматривают каждого покупателя в отдельности;
- промышленные продавцы и покупатели имеют высокие профессиональные навыки в области продукта, который продают или покупают, а также навыки коммерческой работы;
- конкуренты – это все промышленные деятели: покупатели, продавцы, государство, банки и т.д.;
- промышленные рынки отличаются нестабильностью, особенно рынки ППТН.

Специфика рынка; К этой группе факторов относятся: однородность потребителей в нескольких странах, их глобальность, сокращение жизненного цикла товара, продвижение брендов.

Факторы среды; К данной группе факторов относятся: развитые коммуникации, снижение стоимости затрат, интенсивность технологических изменений.

Факторы конкуренции; К этой группе факторов относятся: конкурентные преимущества глобализации, выход на новые рынки раньше других компаний, глобализация конкурентов, взаимозависимость стран между собой.

Основные тенденции, определяющих развитие промышленного рынка:

1) **интеграция.** Процесс сближения политических структур, направленный в сторону взаимного сотрудничества.

2) **аутсорсинг.** Передача организацией, на основании договора, определённых видов или функций производственной предпринимательской деятельности другой компании, действующей в нужной области.

3) **социальные тенденции.** Компании промышленного рынка значительное внимание уделяют обучению персонала, вводят специальные программы по взаимоотношению с партнерами, разрабатывают системы автоматизированного управления базами данных потребителей

Информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта недвижимости

Для определения объема требующейся информации необходимо:

1. Изучить договор об оценке (техническое задание на проведение работ).
2. Провести интервью с заказчиком и собственником.
3. Провести осмотр и техническую экспертизу объекта.

Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта. Техническое задание определяет цель оценки, объем работ.

В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных.

Сбор и анализ внешней информации проводится в следующей последовательности: общая, специальная.

Общая информация необходима для изучения состояния и общих тенденций функционирования экономики и рынка недвижимости. Это информация описательного характера, которая используется непосредственно для определения величины рыночной стоимости.

Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На макроэкономическом уровне исследуются:

1. Экономические показатели:

- темпы экономического роста
- уровень инфляции;
- индекс деловой активности;
- инвестиционный климат в стране, уровень национальных и зарубежных капиталовложений;
- изменение ставок процента и кросс-курса национальной валюты;
- уровень доходов населения и другие факторы.

2. Политические и социальные факторы:

- стабильность и прогнозируемость политической ситуации;
- доверие правительству;
- приближение выборов и прогнозируемость их результата, и др.

Основные источники внешней информации:

1. Программы Правительства и прогнозы.
2. Данные государственных организаций.
3. Исследования международных финансовых организаций (таких как Всемирный Банк, Международный Валютный Фонд).
4. Аналитические обзоры информационных агентств (информационное агентство АК&М, РосБизнесКонсалтинг, Финмаркет).
5. Электронные информационно-поисковые системы.
6. Периодическая экономическая печать.

Анализ конъюнктуры рынка недвижимости. После проведения анализа макроэкономической информации оценщику предстоит проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости. Исследование конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости – это процесс сбора внешней информации (общей информации о рынке недвижимости) и внутренней информации (непосредственно имеющей отношение к объекту оценки).

Необходимая информация. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов необходимо собрать и проанализировать данные по конкретному сегменту рынка недвижимости и смежных рынков:

1. Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.
2. Динамика коэффициента загрузки;
3. Нормативно-правовая база, регулирующая отношения земельной собственности, состояние рынка земельных участков, цена приобретения прав собственности (прав аренды) на земельные участки, размер арендной платы за землю.
4. Рыночная ситуация на определенном сегменте рынка:
 - состояние и перспективы развития сегмента рынка;
 - цены и условия осуществления сделки аренды/купли-продажи сопоставимых объектов, их подробное описание;
 - уровень эксплуатационных затрат;

- среднерыночный уровень занятости недвижимости;
- уровень возможных прочих доходов;
- налоговое окружение.

1. Затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки:

- укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, укрупненные показатели стоимости строительства;
- сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций;
- индексы цен в строительстве;
- удельные среднерыночные показатели стоимости строительства;
- стоимость инженерных систем на единицу площади зданий, укрупненные показатели стоимости систем водоснабжения, канализации, пожаротушения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, электроснабжения;
- прочая информация.

В заключение можно сказать, что; Промышленное предприятие является сложным производственно-техническим организмом, который объединяет комплекс зданий и сооружений, машин, необходимое сырье, материалы, топливо и другие средства производства. Форма организации производственного процесса определяет производственную структуру, которая выражается в планировке предприятия, т.е. в территориальном размещении цехов, служб и хозяйств.

Для обеспечения экономически целесообразного технологического процесса необходимо исключить возможность пространственного пересечения потоков материалов и обеспечить кратчайшую их протяженность. Для каждого цеха сначала разрабатывают четкие производственные потоки, затем предварительно определяют габаритные размеры и расположение станков, машин и другого оборудования.

Бесперебойная работа любого промышленного предприятия немыслима без обеспечения его территории удобных подходов, работающих к своим цехам и ритмичной доставки грузов к производственным участкам; нельзя, в частности, допускать пересечения в одном уровне людских и грузовых потоков, встречных и обратных направлений движения этих потоков.

Основные источники информации.

1. Специализированные справочники и программные комплексы (Сборники: Укрупненные показатели восстановительной стоимости; Укрупненные

показатели стоимости строительства; Справочник оценщика: «Промышленные здания», «Жилые дома» и Справочник «Современные инженерные системы зданий» компании КО-ИНВЕСТ).

2. Использование электронных средств коммуникации в поиске информации возможно по прямым (on-line) каналам информационных агентств REUTERS, АК&М, РосБизнесКонсалтинг и др.
3. С помощью различных поисковых систем, например, RAMBLER., <https://www.arendator.ru/> можно просмотреть электронные странички (сайты) ведущих риэлторских компаний, содержащих информацию о ценах спроса и предложения различных сегментов рынка недвижимости.
4. <http://www.e-biblio.ru/>