



Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Московской области проводится по стандартным подходам и методам. Однако, сами объекты имеют ряд особенностей, связанных с территориальным расположением в Московской агломерации. Таким образом, необходимо учитывать развитую инфраструктуру, в том числе транспортную, а также то, что ряд объектов является «модернизированной» недвижимостью из старых заводских, складских и производственных комплексов. Однако, в Московской области ведется и строительство коммерческой инфраструктуры.

Собственник любых торговых и складских, производственных помещений или офисов, которые составляют один из сегментов рынка коммерческой недвижимости рано или поздно задается вопросом о том, какова реальная рыночная стоимость принадлежащей ему коммерческой недвижимости. На расчёт стоимости такой недвижимости оказывают влияние многие факторы, такими являются:

- спрос на конкретный вид недвижимости;
- экономический и физический износ;
- характер использования рядом расположенных объектов, инфраструктура, транспортная развязка и т.д.

Объект коммерческой недвижимости - это те объект нежилых строений, которые могут использоваться с целью извлечения прибыли. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости - отдельное направление оценочной деятельности, которое представляет собой процедуру, связанную с определением стоимости объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости.

Целью определения стоимости объекта коммерческой недвижимости, как правило, являются:

- Перспектива оформления кредита под залог (ипотеку).
- Приобретение права собственности путем приватизации имущества.
- Для разрешения судебных споров.
- Для привлечения инвестиций и разработки инвестиционных проектов.

- Передача части или целой недвижимости в качестве взноса в уставной капитал юр. лица.
- Определение нанесенного имуществу вреда.
- Проведения расчёта налога на имущество.
- Определение размера арендных платежей.
- Необходимость проведения страхования.
- Определение стоимости в рамках исполнительного производства, и т. д.

На основании стандартов оценки обязательных к применению субъектами оценочной деятельности утверждены следующие подходы к оценке:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Преимущество затратного метода состоит в его пригодности для оценки имущества на малоактивных (пассивных) секторах рынка. Основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. "улучшений", с учетом всех видов износа. Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Данный метод применяется для имущества, стабильно приносящего доход на дату оценки, активно присутствующего на рынке купли - продажи, и как следствие, доход которых можно спрогнозировать на определенный период времени. Основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Данный метод используется на "активных" секторах рынка, когда имеется достаточно информации для анализа и сравнения.

Для проведения оценки обычно требуются следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права. Если право на объект еще не зарегистрировано, то потребуются документ, на основании которого такая регистрация может быть произведена (договор купли-продажи, договор совместного инвестирования в строительство, договор дарения и т.п.)
- Свидетельство о государственной регистрации права в отношении земельного участка, на котором находится объект, или договор аренды земельного участка, если земля в аренде.
- Документы, подтверждающие права третьих лиц в отношении объекта (договора, судебные решения и т.д.) – при наличии обременений.

2. Технические документы:

- Кадастровый или технический паспорт БТИ, с приложением экспликации и поэтажного плана. Если документы БТИ еще не оформлены, то можно предоставить строительную или сметную документацию.
- Справка о балансовой стоимости объекта в бухгалтерском учете собственника – если собственник объекта является юридическим лицом.

В некоторых случаях бывает невозможно представить полный комплект документов. Это не является непреодолимым препятствием для проведения оценки. В таких случаях оценку можно провести на основании определенных предположений относительно параметров объекта.

Оценка коммерческой недвижимости происходит с помощью трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта. Для каждой проблемы оценки всегда найдутся один - два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке, хотя самым "рыночным" является метод сравнения продаж объектов-аналогов, если у

Оценщика имеется достаточно надежной исходной информации.

С учетом специфики региона Московской области можно гораздо быстрее найти объект-аналог, так как инфраструктурный комплекс агломерации достаточно широкий, а также сам рынок насыщен объектами коммерческой недвижимости, что упрощает оценку и позволяет более «подробно» провести анализ по всем подходам.