

image not found or type unknown



Используя различные методы оценки коммерческой недвижимости, можно объективно определим стоимость объекта, который вы хотите купить, продать, арендовать или сдать в аренду. В числе основных методов оценки коммерческой недвижимости:

### Затратный

Чтобы оценить коммерческую недвижимость, эксперт анализирует затраты, необходимые на приобретение или постройку аналогичного объекта.

### Сравнительный

В основе метода — анализ коммерческой недвижимости, выставленной на продажу или предложенной для аренды. Сравнение интересующего вас объекта с существующими на рынке предложениями повышает точность оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости.

### Доходный

Выполняя оценку объектов коммерческой недвижимости этим методом, специалисты проверяют, окупятся ли вложенные в покупку или аренду средства за определенный период.

Какие факторы влияют на анализ коммерческой недвижимости?

Оценка объектов коммерческой недвижимости основана на анализе технического состояния объекта (местоположения, наличия коммуникаций, инфраструктуры и др.) и его доходного потенциала — возможности получения прибыли.

Кроме того, оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости в значительной степени зависит от типа получаемой прибыли (прямой или опосредованной). Так, в случае приобретения производственных или торговых помещений (опосредованная прибыль) оценка объектов коммерческой недвижимости будет более трудоемкой, чем при варианте сдачи в аренду (прямая прибыль).

## **Особенности оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Московской области**

К объектам коммерческой недвижимости относятся нежилые объекты, которые могут использоваться ради получения дохода:

- здания и строения;
- помещения;
- сооружения;
- имущественные комплексы;
- площади под застройку.

В ходе оценки коммерческой недвижимости оценщики в обязательном порядке должны разобраться в возможном варианте использования объекта с учетом максимизации дохода, законодательной разрешенности, финансовой целесообразности и физической осуществимости. Такая процедура носит название «Анализ наиболее эффективного использования» (НЭИ).

При проведении независимой оценки коммерческой недвижимости в Москве возможные варианты использования зданий и помещений подразделяются на следующие назначения:

- офисное;
- торговое;
- офисно-торговое или свободное назначение;
- производственное;
- складское;
- производственно-складское;
- жилое.

Очень часто оценка стоимости коммерческой недвижимости необходима для получения банковского кредита под залог имущества или при совершении сделок купли-продажи. Но в практике встречаются случаи проведения оценки и по иной необходимости, например: решение материальных споров, сдача в аренду, привлечение инвесторов (оценка инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости) или принятие других управленческих решений.

Какие документы нужны для определения стоимости коммерческой недвижимости?

Для юридического лица — реквизиты, для физического лица — паспорт;

Для здания:

Свидетельство о государственной регистрации права на объект или выписка из ЕГРН.

Документ-основание приобретения права на объект, указанный в свидетельстве о регистрации права.

Технический паспорт (либо выписка из технического паспорта) БТИ, включая экспликацию и поэтажный план.

Информация об остаточной балансовой стоимости объекта (для юридических лиц).

Для земельного участка под зданием (при наличии)

Свидетельство о государственной регистрации права на землю.

Документ-основание приобретения права на участок, указанный в свидетельстве о регистрации права.

Кадастровый паспорт или выписка из кадастрового паспорта.

Информация об остаточной балансовой стоимости объекта (для юридических лиц).

### **Особенности оценки коммерческой недвижимости**

Оценка объекта коммерческой недвижимости основывается на трех подходах: затратном, сравнительном и доходном. Причем последний наиболее точно отражает ситуацию в период спада в экономике или во время кризиса. Суть доходного подхода состоит в том, что оценивается текущая стоимость будущих доходов (или выгод), полученных от использования объекта при сдаче в аренду. Иными словами, оценщик прогнозирует будущие доходы от эксплуатации объекта и приводит к текущей дате. Данная техника называется капитализацией – в случае, если прогноз осуществляется на один год, и дисконтированием – если прогноз на несколько лет, а поток доходов из года в год отличается.

Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости в рамках этого подхода осуществляется следующим образом. Прежде всего, оценщики анализируют будущие возможные доходы от сдачи объекта в аренду, учитываются риски возможного простаивания площадей, а также вычитаются расходы собственника

на эксплуатацию:

- коммунальные платежи;
- налоги;
- страхование;
- затраты на охрану, уборку;
- т. д.

Далее из прогнозируемых доходов вычитаются расходы на эксплуатацию, а полученная величина чистого дохода капитализируется (дисконтируется) в текущую рыночную стоимость на дату оценки.

## **Заключение**

Существуют два момента, усложняющие оценку коммерческой недвижимости в сравнении с жилой.

Поскольку главным признаком коммерции признают извлечение прибыли, то при установлении рыночной стоимости объекта нужно обязательно учитывать прогноз доходности в случае максимально эффективного использования. Также подлежат учету коммунальные расходы, затраты на обслуживание, оплата рабочего труда и прочие факторы, прямо или косвенно влияющие на размер дохода.

Однотипных коммерческих зданий на рынке очень мало и обычным сравнением при оценивании не обойтись. Поэтому каждый объект следует рассматривать индивидуально, учитывая различие характеристик.

При оценке стоимости коммерческой недвижимости эксперты должны учитывать не только технические характеристики, но также особенности бизнес-деятельности и сопутствующие факторы.

### **Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с последующими изменениями).
2. Кодекс административного судопроизводства РФ от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ (с последующими изменениями).
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с последующими изменениями).

4. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
7. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
8. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
9. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
10. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Утверждены приказом Минюста России от 20.12.2002г. № 347. Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.01.2003г. № 4093.
11. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации, утверждены приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 346.
12. Приказ Минюста РФ от 20.12.2002 N 346 «Об утверждении Методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации».
13. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. – 352 с.
14. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – 2 изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский – Москва: ООО «Про-Аппайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
15. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. — Москва: Маросейка, Книжная Линия, 2014. — 352 с.
16. Дамадаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамадаран ; Пер. с англ. – 10-е изд., перераб. и доп. – Москва: Альпина Паблишер, 2017. – 1316 с.
17. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. –

- Москва: КНОРУС, 2017. – 286 с.
18. Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017. – 368 с.
  19. Федотова М.А. Оценка стоимости предмета залога в нестабильной экономике: проблемы и пути решения: монография / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. – Москва: ИНФРА-М, 2018. – 196 с.
  20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
  21. Яскевич Е.Е. Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МИО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – Москва: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 299 с. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015. – 272 с.
  22. Сорокотягин, И. Н. Судебная экспертиза : учебник и практикум для бакалавриата и специалитета / И. Н. Сорокотягин, Д. А. Сорокотягина. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 288 с
  23. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе : монография / Е. Р. Россинская. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2018 – 576 с.
  24. Москвина Т.П. Возможности производства судебной экспертизы в государственных судебно-экспертных учреждениях Минюста России. Научное издание – М. : АНТИДОР, 2004. – 512 с.
  25. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / под ред. И.В.Косоруковой. - 2 изд., доп. – М.: МФПУ «Университет», 2019. – режим доступа <http://biblioclub.ru>
  26. Дамодаран А. Инвестиционная оценка инструменты и методы оценки любых активов = Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset: / А. Дамодаран, Д. Липинский, И. Розмаинский, А. Скоробогатов; науч. ред. Е. Сквирская. - 5-е изд. - М.: Альпина Паблишер, 2019. - 1339с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
  27. Игнатенко А.С. Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик / А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова. - М.: Дело, 2018. - 45с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
  28. Кацман В.Е. Основы оценочной деятельности: учебник / В.Е. Кацман, И.В.Косорукова, А.Ю. Родин, С.В.Харитонов. - 3-е изд., доп. и перераб. - М.: МФПУ «Университет», 2017.– 336 с.
  29. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2017. - 463 с. - режим доступа

<http://biblioclub.ru>

30. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / под ред. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2019. - 274с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
31. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2018. - 463 с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
32. Интернет-ресурсы