



Введение

Перед рассмотрением проблем оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Москве необходимо ввести такие понятия, как «коммерческая недвижимость» и «рыночная стоимость».

Под коммерческой недвижимостью можно понимать такие объекты нежилой недвижимости, которые используются для извлечения прибыли. Вся коммерческая недвижимость подразделяется на несколько основных типов. Это офисная недвижимость (где размещаются представительства компании), торговая (где осуществляется продажа различных товаров или услуг покупателям) и производственно-складская (где производятся и, соответственно, хранятся различные виды товаров).

Под рыночной стоимостью можно понимать наиболее вероятную цену, по которой недвижимость может быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства (стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая в своих интересах)

Структура данной работы включает в себя:

1. Определение нормативно-правовой базы по оценке коммерческой недвижимости – анализ законодательства РФ касательно оценки недвижимости в целом и определение специфики такого вида недвижимости, как коммерческая.
2. Анализ проблем, оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Москве – выявление проблем и установление факторов, вызывающих данную проблему.
3. Заключение – обобщение полученных в ходе исследования результатов по анализу проблем оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Москве.

4. Определение нормативно-правовой базы по оценке коммерческой недвижимости

Нормативно-правовое регулирование оценки коммерческой недвижимости в Российской Федерации включает в себя всю нормативно-правовую базу оценочной деятельности с учетом корректировки на специфику данного вида оценки. Иерархическую структура основных нормативно-правовых актов по оценке стоимости коммерческой недвижимости включает в себя:

1. Конституция РФ – как основной закон государства, обладающий высшей юридической силой, закрепляющий и регулирующий базовые общественные отношения.
2. Гражданский кодекс РФ – определяющий правовое положение участников гражданского оборота; устанавливающий виды прав на имущество; вводящий разделение на движимое и недвижимое имущество.
3. Налоговый кодекс РФ – позволяющий спрогнозировать денежные потоки, связанные с использованием оцениваемого имущества;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – как основной закон, регулирующий оценочную деятельность.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) – как основной стандарт, регулирующий оценку недвижимого имущества, к которому относятся коммерческая недвижимость.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» – для определения стоимости коммерческой недвижимости в случае, если рыночную стоимость определить невозможно. Кадастровая стоимость для конкретного объекта недвижимости определяется в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
7. **Анализ проблем, оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в Москве**

Для проведения анализа проблем, связанных с оценкой стоимости объектов недвижимости в Москве необходимо определить способы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости и изучить рынок коммерческой недвижимости в Москве.

Можно выделить три главных подхода для анализа и оценки коммерческих объектов: затратный подход к оценке недвижимости, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход к оценке недвижимости предлагает определение величины восстановительной стоимости или стоимость полного замещения здания, учитывая его износ. В восстановительной стоимости учитываются все издержки на возведение абсолютного аналога этого же здания, с применением одинаковых материалов, конструкций, технических особенностей и т. д.

Данный подход в наибольшей степени подходит для оценки и анализа только что построенных объектов, объектов, строительство которых еще не завершено, и инвестиционных проектов. Однако, его использование не всегда оправдано – определение стоимости затратным подходом не всегда показывает корректные результаты, для оценки доходносящих объектов недвижимости, для которых можно применить множество других методов оценок коммерческой недвижимости.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает сравнение здания, которое подлежи оценке, с аналогичными ему объектами, рыночная стоимость которых известна. В основу данного подхода входит – спрос и предложение – принцип, позволяющий связать потребность в данном объекте недвижимости с ограничением предложения ему подобных на рынке, а также принцип замещения – принцип оценки, утверждающий, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог.

Преимуществом данного подхода является точный учет изменений финансовых условий и не только ситуацию на рынке недвижимости, но и состояние в экономики страны в целом. Данный подход возможно применять практически ко всем объектам, информация о продажах которых есть на рынке, но необходимо не забывать, что точных копий объектов на рынке крайне мало, поэтому необходимо делать соответствующие корректировки при оценке коммерческой недвижимости. Однако, многое зависит и от стабильности и активности рынка.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Методика оценки сооружений и зданий при применении данного подхода считается наиболее удачным в плане оценки эффективности и выгоды инвестиций. При применении метода прогнозируются доходы за несколько лет эксплуатации объектов.

Для анализа рынка коммерческой недвижимости выбран временной интервал – третий квартал 2017 года.

Общая ситуация на рынке в данном временном интервале:

- снижение ключевой ставки – до 8,5% годовых;
- уровень инфляции с начала года (январь- август) – 1,82% против 3,81% (январь- август 2016 г). Уровень годовой инфляции – 3,3% (август);
- оборот розничной торговли Москвы вырос, как за август (104%), так и в целом за январь-август (100,6%) к аналогичному периоду 2016 г.;
- оборот общественного питания с января по август демонстрирует снижение (95,1%) по сравнению с сопоставимым периодом 2016 г., однако за август этот показатель вырос, составив 107,1% к августу 2016 г.;
- динамика реальных денежных доходов населения Москвы находится в отрицательной зоне – 95,7% к соответствующему периоду 2016 г.;

Спрос и предложение:

- объем ввода качественных торговых площадей в 3 квартале 2017 г. составил 131,5 тыс.кв.м (GLA) или 301,9 тыс.кв.м (GBA). Это на 47,3% выше показателей предыдущего квартала, но в 2 раза ниже результатов аналогичного периода 2016 г.;
- всего было введено 2 комплекса, оба расположены в ЗАО. Основным событием квартала стало открытие суперрегионального ТРК Vegas Кунцево. Заполняемость торгового центра на момент открытия составила около 85%; среди якорных арендаторов: «КАРО», «М.Видео», «Детский мир», H&M, Crocus Fitness;
- по итогам 3 квартала, уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 10,3%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,1 п.п. (или на 1,0%);
- в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) периода около 45% - строящиеся объекты (ТЦ«Энка» и «Арена Плаза»); из действующих активно заполнялся ТК«Бутово Молл», открытый в конце 2016 г.;

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости в Москве, стоит также отметить тот факт, что власти Москвы повысили кадастровую стоимость недвижимости. В итоге кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков зачастую оказывается выше реальной рыночной стоимости, и предприниматели оспаривают результаты оценки через суды. В кризисное время бизнес испытывает серьезную нагрузку, и если налоговое давление возрастет, то последствия будут весьма негативные. Пока работает процедура оспаривания результатов кадастровой оценки, с этим риском можно работать. Но последние инициативы

города настораживают. Например, мэр Москвы предложил запретить представителям малого и среднего бизнеса оспаривать цену выкупа у города помещений.

Также стоит отметить такой негативный момент для рынка коммерческой недвижимости, как валютный риск, связанный с ростом курса валют в конце 2014 г. Данный кризис затронул все сегменты коммерческой недвижимости. Выход на местный рынок федеральных и международных сетей не спасает ситуацию. Покупательская способность населения падает, снижаются обороты розничной торговли.

На основе изученных данных по подходам к оценке коммерческой недвижимости и рынка коммерческой недвижимости в Москве можно выделить следующие проблемы общие проблемы оценки объектов коммерческой недвижимости:

Проблема с выбором ставки капитализации и дисконтирования, с учетом того факта, что существует несколько рекомендаций по выбору ставки, такие как:

- стоимость ссуды (стоимость капитала) - для предприятий, не имеющих самостоятельного поведения (отсутствует рынок ценных бумаг);
- средняя маржинальная стоимость собственных финансов - для предприятий, акции которых котируются на рынке;
- на основе средней производственной рентабельности предприятия или собственной отрасли;
- доходность альтернативного вложения (например, депозитный счет в банке);
- минимальная безрисковая доходность, с точки зрения инвестора;
- реальная краткосрочная процентная ставка, определяемая как разность между доходностью казначейских векселей и индексом потребительских цен.

Для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости, требуется принятие величины сложной процентной ставки законодательно и отражение её в методике (как было в свое время, по нормативному коэффициенту эффективности капитальных вложений). Первоначально норма эффективности была разной для каждой отрасли, затем была принята одна норма для всех отраслей. Следует подчеркнуть, что нормативный коэффициент эффективности выполнял ту же роль, что и ставка капитализации (ставка эффективности, ставка сравнения, ставка помещения инвестиций).

Еще одна проблема связана с применением точечной оценкой стоимости собственности. Ситуация такая, что десять экспертов, работающих независимо

друг от друга, дадут десять разных оценок стоимости одной и той же собственности. Это связано с процедурой расчета и выбором нормативных коэффициентов.

Важна другая проблема по выбору весовых коэффициентов при согласовании расчетов стоимости собственности, выполненных по трем подходам. Каждый автор (эксперт, оценщик) принимает весовые коэффициенты (коэффициенты значимости метода расчета) по своему усмотрению, и разница между оценками бывает существенна. Одним из выходов из этой ситуации является принятие весового коэффициента, равномерно распределенного в определенном диапазоне по каждому методу (подходу) оценки.

Острая проблема возникает при сравнительной (рыночной) оценке стоимости собственности, когда необходимо вводить поправочные коэффициенты для приведения к сопоставимому виду оцениваемого объекта и рыночных аналогов. Здесь тоже имеется значительный произвол. Особенно это касается поправочных коэффициентов при сопоставлении мест территориального размещения оцениваемых объектов собственности и ряд других.

Одна из самых сложных проблем – достоверность информации. Это касается как рыночной информации о запрашиваемой и проданной цене оцениваемой стоимости собственности, так и информации по нормативам при расчете стоимости нормативным методом в затратном подходе.

Заключение

На текущий момент можно выделить несколько ключевых проблем оценки объектов коммерческой недвижимости в Москве, например такие проблемы, как:

- проблема с выбором ставки капитализации и дисконтирования;
- проблема связана с применением точечной оценкой стоимости коммерческой недвижимости;
- проблема достоверности информации о запрашиваемой и проданной цене оцениваемой стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Список литературы

1. *"Гражданского кодекса Российской Федерации"*;

2. *Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ;*
3. *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7);*
4. *Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»;*
5. *<http://www.arendator.ru> – информационно-аналитический портал по коммерческой недвижимости в РФ;*
6. *<http://www.ocenchik.ru> – информационно-аналитический портал по оценочной деятельности в РФ;*
7. *<http://real-audit.ru/> – официальный сайт Аудиторско-Оценочной фирмы ООО «Реал-Аудит».*