

Особенности оценки коммерческой недвижимости производственного назначения

Абрамчук Ольга Валентиновна,
генеральный директор

ООО Консалтинговая группа «Экономист»

Преподаватель ЧОУ ПО Институт недвижимости

**7-11
ОКТАБРЯ**



Объект оценки



Объект оценки

➤ **Что продаем-покупаем?**

- Имущественный комплекс
- Бизнес
- Земельный участок

➤ **А что посчитали?**



Выбор подхода к оценке

Затратный подход

Доходный подход

Сравнительный подход

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты
для воспроизводства
либо замещения
объекта с учетом
износа и устаревания

Доходный подход

Сравнительный подход

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты
для воспроизводства
либо замещения
объекта с учетом
износа и устаревания

*лучше конечно построить
новое, но в конкретном
месте может не быть
незастроенных земельных
участков*

Доходный подход

Сравнительный подход

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты для воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа и устаревания

лучше конечно построить новое, но в конкретном месте может не быть незастроенных земельных участков

Доходный подход

определяем доход, который объект может приносить

Сравнительный подход

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты для воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа и устаревания

лучше конечно построить новое, но в конкретном месте может не быть незастроенных земельных участков

Доходный подход

определяем доход, который объект может приносить

а можно вложиться в что-то более перспективное и рисковое, чем производство

Сравнительный подход

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты для воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа и устаревания

лучше конечно построить новое, но в конкретном месте может не быть незастроенных земельных участков

Доходный подход

определяем доход, который объект может приносить

а можно вложиться в что-то более перспективное и рисковое, чем производство

Сравнительный подход

информации о рыночных ценах на объекты, идентичные объекту оценки

Выбор подхода к оценке

Затратный подход

определяем затраты для воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа и устаревания

лучше конечно построить новое, но в конкретном месте может не быть незастроенных земельных участков

Доходный подход

определяем доход, который объект может приносить

а можно вложиться в что-то более перспективное и рисковое, чем производство

Сравнительный подход

информации о рыночных ценах на объекты, идентичные объекту оценки

не забываем про корректировку, простое среднее – это как средняя температура по больнице

Виды стоимости

Рыночная оценка



2 000 000

Оценка банка для залога



500 000

Оценка БТИ



200 000

Кадастровая оценка для целей налогообложения



10 000 000

Оценка покупателя



900 000

Выбор подхода к оценке: затратный подход

- ✓ Назначение объекта соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного
- ✓ Есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов недвижимости (моральный износ?)
- ✓ Для редких, узко специализированных или находящихся на этапе строительства объектов – это самый точный подход



Выбор подхода к оценке: затратный подход

- ✓ Назначение объекта соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного
- ✓ Есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов недвижимости (моральный износ?)
- ✓ Для редких, узко специализированных или находящихся на этапе строительства объектов – это самый точный подход



- *затраты при создании объекта далеко не всегда соответствуют его рыночной стоимости (могут быть как выше, так и ниже)*
- *при оценке крупных и сложных объектов метод предусматривает большие затраты труда (и денег)*
 - *техническая экспертиза объекта оценки*
 - *смета затрат на восстановление, новое строительство*

Выбор подхода к оценке: затратный подход

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания *точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий*

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания *аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки*



Выбор подхода к оценке: затратный подход

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания *точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий*

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания *аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки*



➤ **Могут отличаться в разы!!!**

Выбор подхода к оценке

Доходный подход



- **будущие доходы**
- **ставка капитализации**
- **инвестиционная привлекательность**

Выбор подхода к оценке

Доходный подход



- **будущие доходы**

Проблематично собрать информацию о доходе от аналогичных объектов и прогнозировать будущие доходы от этого объекта!

- **ставка капитализации**
- **инвестиционная привлекательность**

Выбор подхода к оценке

Доходный подход



- **будущие доходы**

Проблематично собрать информацию о доходе от аналогичных объектов и прогнозировать будущие доходы от этого объекта!

- **ставка капитализации**

*Не брать среднерыночную, а посчитать по арендным ставкам объектов-аналогов
Под свой бизнес- дисконтирование денежных потоков*

- **инвестиционная привлекательность**

Выбор подхода к оценке

Доходный подход



- **будущие доходы**

Проблематично собрать информацию о доходе от аналогичных объектов и прогнозировать будущие доходы от этого объекта!

- **ставка капитализации**

*Не брать среднерыночную, а посчитать по арендным ставкам объектов-аналогов
Под свой бизнес- дисконтирование денежных потоков*

- **инвестиционная привлекательность**

Затраты на реконструкцию (снос) могут в разы превышать стоимость нового строительства!

Выбор подхода к оценке: Сравнительный подход

Объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

- ✓ Точное определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
- ✓ Объекты сопоставимы по ценообразующим факторам
- ✓ Правильно провести корректировку



Выбор подхода к оценке: Сравнительный подход

Объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

- ✓ Точное определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
- ✓ Объекты сопоставимы по ценообразующим факторам
- ✓ Правильно провести корректировку

Если недостаточно данных

- расширить территорию исследования?
- расширить сегмент?
- расширить перечень характеристик?



Выбор подхода к оценке: Сравнительный подход

Объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

- ✓ Точное определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
- ✓ Объекты сопоставимы по ценообразующим факторам
- ✓ Правильно провести корректировку

Если недостаточно данных

- расширить территорию исследования?
- расширить сегмент?
- расширить перечень характеристик?



Цена в базе продаж (рекламе) \neq реальная цена сделки

Факторы, влияющие на стоимость

- Местоположение
- Категория, целевое назначение земель
- Характеристики земельного участка
- Инженерные системы



Факторы, влияющие на стоимость

- Местоположение
 - не всегда важно для недвижимости производственного назначения, в отличие от других видов
- Категория, целевое назначение земель
- Характеристики земельного участка
- Инженерные системы



Факторы, влияющие на стоимость

- Местоположение
 - не всегда важно для недвижимости производственного назначения, в отличие от других видов
- Категория, целевое назначение земель
 - назначение существующего объекта недвижимости может не соответствовать
- Характеристики земельного участка
- Инженерные системы



Факторы, влияющие на стоимость

- Местоположение
 - не всегда важно для недвижимости производственного назначения, в отличие от других видов
- Категория, целевое назначение земель
 - назначение существующего объекта недвижимости может не соответствовать
- Характеристики земельного участка
 - форма, площадь застройки
- Инженерные системы



Факторы, влияющие на стоимость

- Местоположение
 - не всегда важно для недвижимости производственного назначения, в отличие от других видов
 - Категория, целевое назначение земель
 - назначение существующего объекта недвижимости может не соответствовать
 - Характеристики земельного участка
 - форма, площадь застройки
 - Инженерные системы
 - коммуникации
- (диапазон цен различается от 10 до 25%, и вообще есть перспектива подведения коммуникаций?)



Факторы, влияющие на стоимость

- Инженерные системы
 - подъездные пути

А бывает и наоборот: покупателю не нужна эта железнодорожная ветка!



Цель продавца



Цель продавца

➤ **Вернуть вложенные средства**

Затратный подход

Издержки на создание этого объекта недвижимости – **нижний предел**, за который он готов продать

Сравнительный подход

Все равно буду продавать по **этой цене** – объект находится в экспозиции годами!



Цель покупателя



Цель покупателя

Сравнительный подход

Цены на объекты-аналоги и ещё минус износ – **верхний предел**, за который он готов купить

Доходный подход – окупаемость вложенных средств

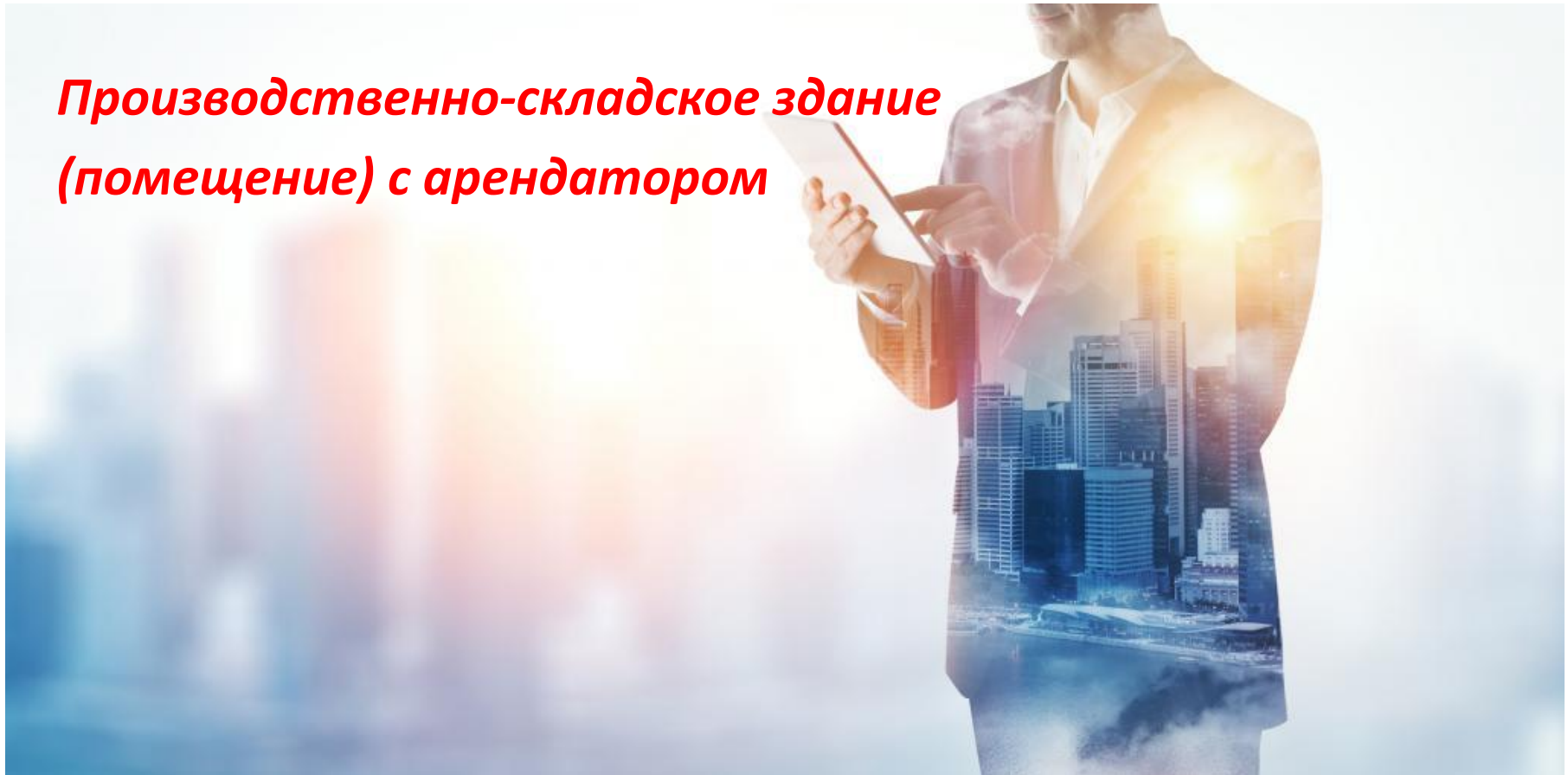
- ✓ Реконструкция и перепродажа
- ✓ Реконструкция и сдача в аренду
 - недвижимость
 - готовый бизнес
- Окупаемость зависит от **цен на рынке недвижимости**

- ✓ Ведение собственного бизнеса
- окупаемость зависит от **бизнеса**



Готовый арендный бизнес

*Производственно-складское здание
(помещение) с арендатором*



Готовый арендный бизнес

Здание (помещение) с арендатором

Если существующий арендатор съедет

- как быстро найдете нового?
- по какой арендной ставке?
- будете сдавать не здание целиком, а отдельными помещениями – арендная площадь уменьшится (кто захочет оплачивать коридор, лестницу и санузел, если они в общем пользовании?)

Эти риски необходимо учитывать при расчете срока окупаемости и денежного потока!



Спасибо за внимание!

Абрамчук Ольга Валентиновна,
генеральный директор ООО Консалтинговая группа «Экономист»
Преподаватель ЧОУ ПО Институт недвижимости
Доцент кафедры Менеджмента в строительстве СПбГАСУ
Доцент кафедры Торгового дела и товароведения СПбГЭУ

Тел.8(931)236-82-85

E-mail: info@b-plan.ru

www.b-plan.ru

https://vk.com/economist_b_plan

<https://www.facebook.com/economist.b.plan/>

https://www.instagram.com/5oclock_club/



ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ

Тел. 717-09-59, 717-79-48

E-mail: uch@nouin.ru

www.nouin.ru

