

Коммерческая недвижимость – это дорогостоящий актив, для продажи которого, как правило, требуются продолжительные сроки рыночной экспозиции.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости:

1. Месторасположение объекта. Любой объект, находящийся на территории с высокой деловой активностью, даже не смотря на «низкокачественность», с точки зрения потребительских свойств, будет иметь высокую рыночную стоимость. И наоборот – новый объект, построенный с учетом высоких современных требований, но расположенный на депрессивной территории, при попытке его продажи не сможет окупить всех затрат на строительство.
2. Затраты на занятие аналогичного по свойствам земельного участка и строительство объекта.
3. Деловая активность при купле-продаже недвижимости, а также сдаче ее в аренду или ином доходном использовании.
4. Индивидуальные характеристики конкретного объекта.

Учет всех вышеперечисленных фундаментальных, а также текущих факторов – сложная аналитическая задача, результатом выполнения которой становится величина рыночной стоимости, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

Для качественного выполнения задачи по оценке необходимы [определенные сведения об объекте недвижимости или незавершенного строительства](#)

Мнения наших специалистов:

*Игорь Лисицын:* Необходимым условием для существования цивилизованного рынка недвижимости является принятие единой классификации объектов, выработка четких критериев соответствия объекта определенному сегменту рынка. Определенное место объекта в четко структурированном рынке коммерческой недвижимости позволит в полной мере справедливо оценить как его рыночную стоимость, так и его

инвестиционный потенциал. Соотношение доходности и стоимости одного квадратного метра коммерческой недвижимости находятся в тесной взаимосвязи, их обособленные значительные изменения на протяжении длительного времени не возможны.

*Артур Мосгольд:* Я чаще проверяю уже выполненные отчеты, нежели создаю их сам. Почти в каждой работе мне есть чему поучиться у своих же коллег. Очень часто встречаются объекты с интересной индивидуальностью, требующие более тщательной проработки. К тому же, наши специалисты стараются смотреть по-новому на уже устоявшееся мнение, чтобы не упустить из вида важные детали. И, главное, на что мы обращаем внимание в работе – это быстро меняющаяся среда рынка недвижимости, которая иногда заставляет «ломать голову» над возникающими диспропорциями и искать новые приемы в оценке.

*Ольга Попова:* На рыночное ценообразование на производственные здания и помещения в большей степени влияют потребительские характеристики объекта, а такой фактор как престижность местоположения отходит на второй план. Сооружения производственного назначения как отдельно взятые объекты недвижимости, как правило, не способны самостоятельно приносить доход и имеют ценность только в составе имущественного комплекса. Поэтому, при оценке сооружений почти всегда используется затратный подход.