



Анализ основных ценообразующих факторов коммерческой недвижимости



Основные ценообразующие параметры

Принципы ценового зонирования территории оценки

Бизнес недвижимость (офисы и торговля) и земельные участки бизнес использования.

Основным принципом ценового зонирования будет являться принадлежность основным ценовым зонам (видам) и расположение относительно основных коридоров города района и улиц.

По основным видам (*классификация земельных участков населенных пунктов*: <http://34market.ru/klassifikaciya-zemelnyh-uchastkov>):

Центр (особо привлекательные) участки, расположенные в Центральных районах населенных пунктов, и (или) в зонах, в которых располагаются основные торговые коридоры городского значения.

Центральные (высоко привлекательные) – участки, расположенные в зонах и районах близлежащим Центральным районам города. Такие зоны характеризуются расположением в них торговых коридоров районного значения как основных, так и локальных. По ценности они находятся в ранге выше среднего, но не достигают пиковых значений, закономерных для Центра. Также, к данному типу относятся участки, предрасположенные к активному развитию многоэтажного коммерческого и жилищного строительства, независимо от района.

Удаленные (средне привлекательные) – участки зон, расположенных дальше от центра, чем участки вида «Центральные», не включающих коридоров районного или городского значения, в том числе и участки близлежащих к городскому центру районов, но расположенные на их окраинах с ярко выраженными характеристиками не самых востребованных «спальных районов» и (или) промзон.

Окраинные (слабо привлекательные) – участки зон, расположенных на окраинах населенных пунктов, по основным своим характеристикам не соответствующие явно признакам остальных видов

При расположении объектов недвижимости в одной из указанных зон и сопоставимости локального положения относительно основных коридоров и улиц, ценообразующие факторы местоположения будут сопоставимы.

При расположении объектов недвижимости в одной из указанных зон и сопоставимости локального положения относительно основных коридоров и улиц, ценообразующие факторы местоположения будут сопоставимы.

Как в отношении бизнес недвижимости, так и в отношении земельных участков рассматриваемой категории, при сопоставлении следует всегда применять первично корректировку на расположение в ценовых зонах (виду)

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

Как правило, приемлемые периоды сроки окупаемости колеблются в пределах 7-10 лет окупаемости. Инвестиционная привлекательность в сегменте так называемых скупщиков (при вынужденной продаже) не будет превышать 5 лет. Типичная ставка доходности в сегменте – ** -14% годовых.



Скидка на торг

Тип объекта	Аренда	продажа
офисная недвижимость		
Встроенные офисы	**%	**%
Офисы особняков	**%	**%
Профессиональные офисы	**%	**% ¹
Неспециализированные офисы	**%	**%
торговая недвижимость		
Торговые и торгово-развлекательные центры	**%	0-10% ¹
Встроенные магазины	**%	**%
Маркеты	0-5%	**%
Внутриквартальные магазины	**%	**%

Комментарии к таблице:

- Для подобных объектов подразумевается только продажа целиком всего объекта, как бизнеса. Продажи помещений в них на рынке практически отсутствуют.

Земельные участки

Основополагающим является именно принадлежность участка к той или иной категории – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Коммерческие земли

	МЖЗ, коммерческая, авто сервис			ИЖС			Социальные		
	min	медиана	max	min	медиана	max	min	медиана	max
Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района	5%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%
Расположение на красной линии в локальных коридорах районного значения	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	40%
Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%
Расположение внутри квартала	15%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	50%

Факторы, влияющие на доходные характеристики

Недозагрузка

В анализе не участвовали объекты, относящиеся к типу монополий и действующих предприятий, так как показатель недозагрузки для них не носит рыночный характер, а является сугубо внутренним показателем, отражающим состояние самого бизнеса.



Средний интервал недозагрузки по всем типам объектов недвижимости получен исходя из выборки востребованных объектов в рамках вышеописанных типов.

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	максимум
офисная недвижимость			
Встроенные офисы	**%	**%	**%
Офисы особняков	**%	**%	20%
Профессиональные офисы	**%	**%	15%
Неспециализированные офисы	**%	**%	**%
торговая недвижимость			
Торговые и торгово-развлекательные центры	0%	**%	**%
Встроенные магазины	2%	**%	**%
Маркеты	**%	**%	**%
Внутриквартальные магазины	2%	**%	**%

Комментарии к таблице:

1. Для профессиональных объектов не учитывается фактор степени ввода (частичного) в эксплуатацию. Подразумевается заполняемость запущенных в эксплуатацию площадей по истечении разумного срока рыночной экспозиции..

Экспозиция.

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	Максимум
офисная недвижимость			
Встроенные офисы	**	5	**
Офисы особняков	3	**	**
Профессиональные офисы ¹	**	6	12
Неспециализированные офисы	6	**	**
торговая недвижимость			
Торговые и торгово-развлекательные центры ¹	**	**	**
Встроенные магазины	3	5	**
Маркеты	**	6	**
Внутриквартальные магазины	4	**	**

Комментарии к таблице:

1. Для профессиональных объектов подразумевается время. Необходимое для продажи бизнеса, при условии нормального его функционирования. Для частей таких объектов экспозиция не рассматривается, так как сделки с их частями на рынке практически отсутствуют.



Коммерческие земли

	МЖЗ, коммерческие			ИЖС			Социальные		
	min	медиа на	max	min	медиа на	max	min	медиа на	max
Расположение на красной линии в коридорах города или основных коридорах района	6	**	18	**	**	**	12	**	**
Расположение на красной линии в локальных коридорах районного значения	**	**	**	**	**	**	12	**	30
Расположение на улице, не относящейся к городским или районным коридорам	**	**	30	12	**	30	15	**	**
Расположение внутри квартала	12	**	**	**	**	**	15	**	**