

Доказательственная оценка.

Анализ рынка

СЛУЦКИЙ А.А., К.Т.Н.,

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО НАУЧНЫМ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИМ
ВОПРОСАМ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОЮЗА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ (НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ)

ЗАСЕДАНИЕ СПБ НМСО, 24.08.2022

Опубликовано

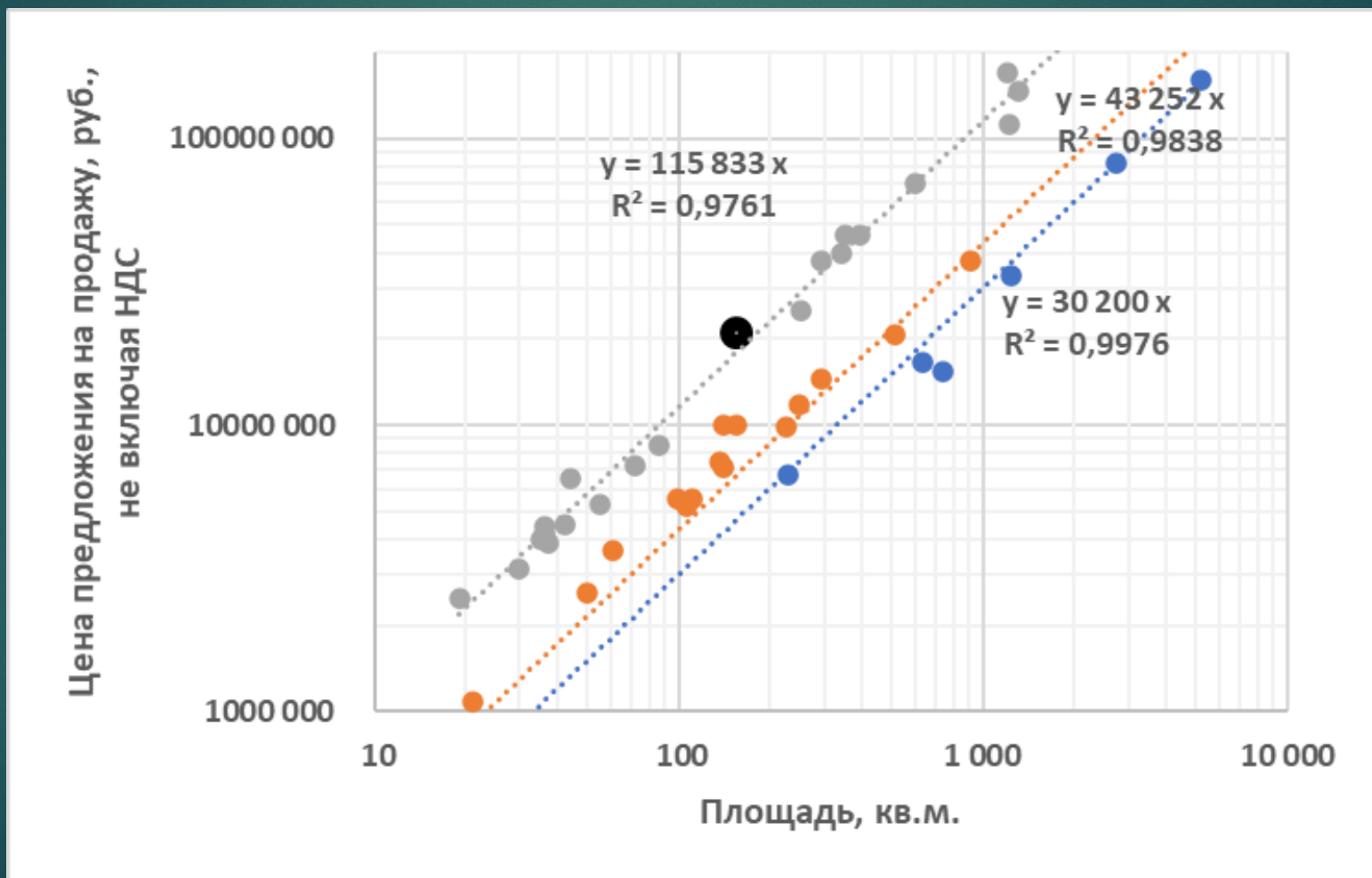
Слуцкий А.А. (2022), Доказательственная оценка. Принципы анализа рынка, Теория методология и практика оценки, 06.03.2022, <http://tμπο.su/sluckij-a-a-dokazatelstvennaya-ocenka-principy-analiza-rynka/>

Слуцкий А.А. (2022), Доказательственная оценка. Пример анализа рынка офисных объектов в гор. Калининград, Теория методология и практика оценки, 07.03.2022, <http://tμπο.su/sluckij-a-a-dokazatelstvennaya-ocenka-primer-analiza-rynka-ofisnyx-obektov-v-gor-kaliningrad/>

В настоящее время основные положения и результаты предлагаются в стандарт оценки «Оценка недвижимости».

Здесь только про практическое применение.

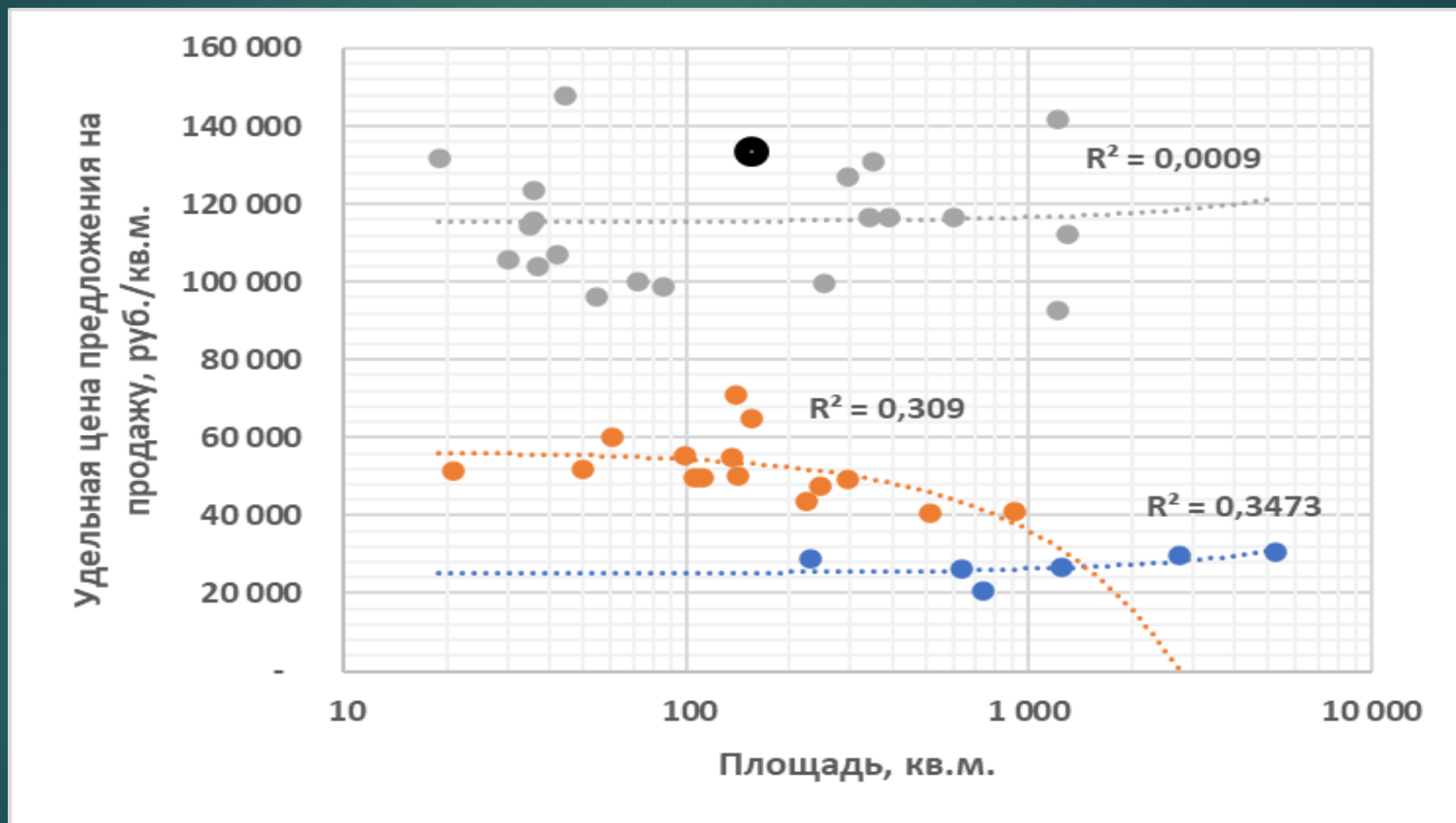
Офисы Калининград. Продажа. Выбраны вообще все предложения – помещения и ОСЗ. Выделен объект в том же БЦ, что и объект оценки



Объём информации, доступной для анализа

Использованное в анализе количество объектов - всего 42 объекта – гарантирует полноту картины рынка, представляемой пользователю отчёта об оценке, и призвано заведомо исключить возможные претензии о неполноте использования информации в оценке.

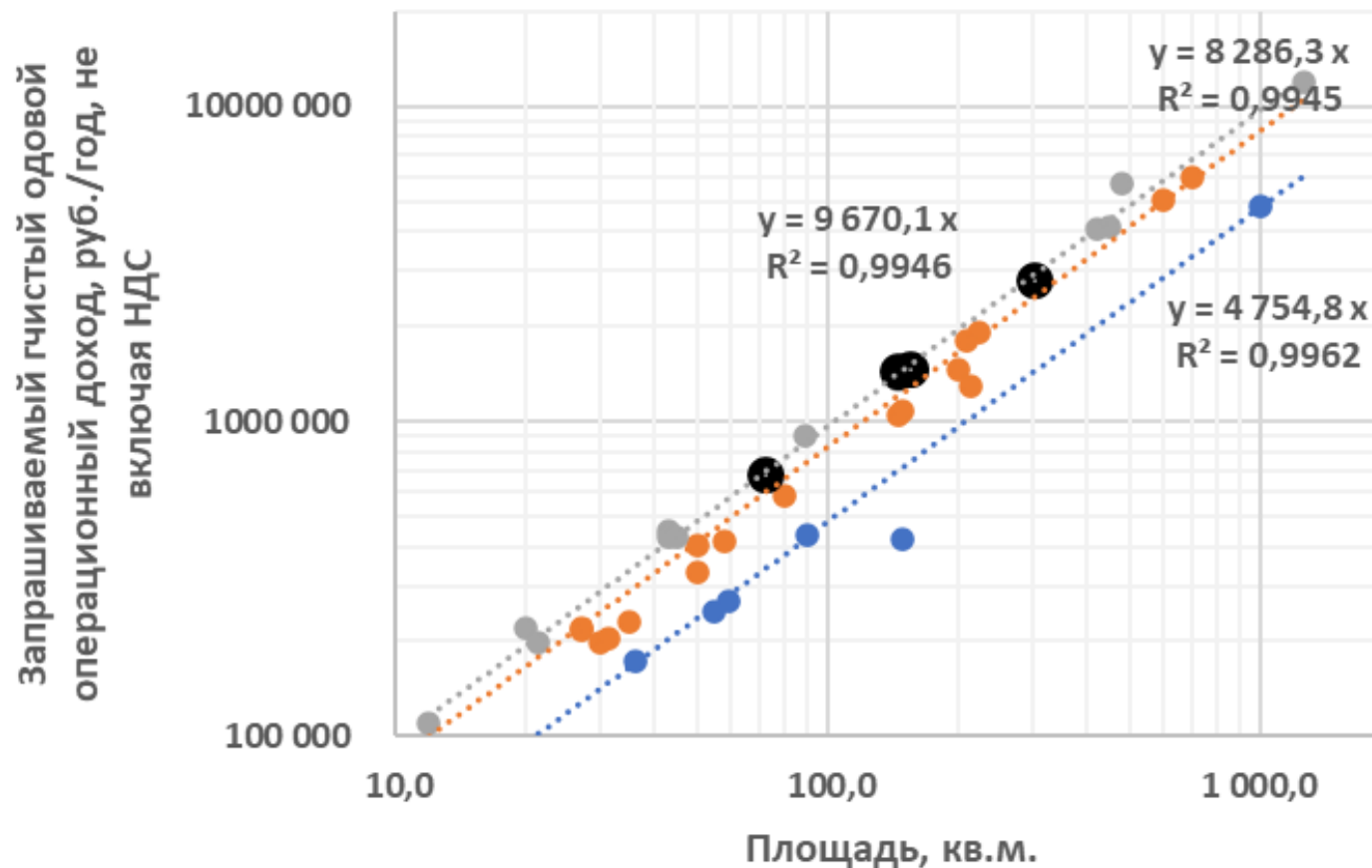
Три ценовых кластера – удельные цены



Продажа. Итого

	Удельная цена предложения на продажу, руб./ <u>кв.м.</u> , не включая НДС		
	Ценовой кластер		
	<u>нижний</u>	средний	верхний
Минимум	20 833	40 453	92 822
Согласованное значение, полученное согласованное с использованием МНК (метод наименьших квадратов)	30 200	48 252	115 833
Максимум	30 736	71 101	147 727

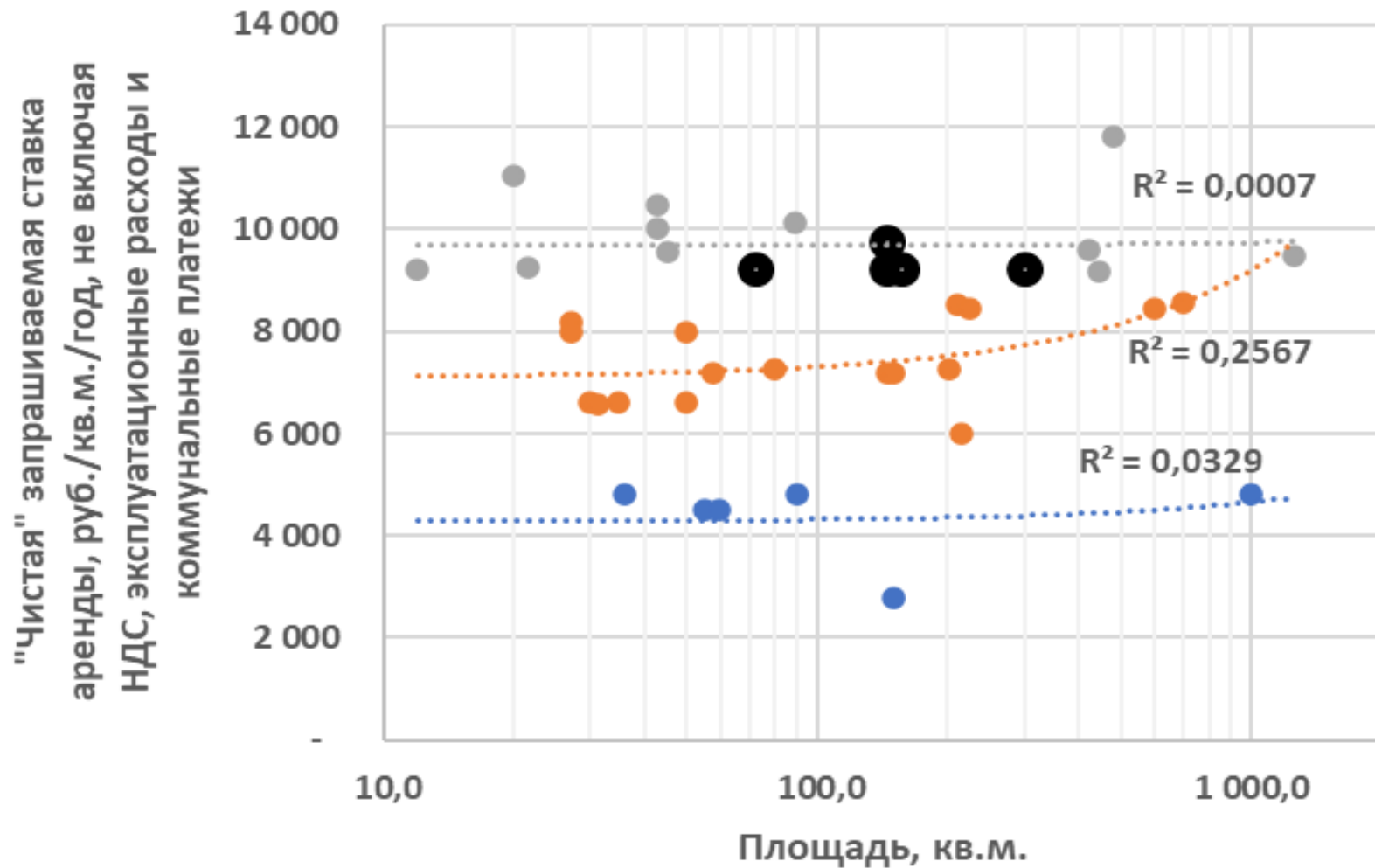
Офисы Калининград. Аренда. Выбраны вообще все предложения – помещения и ОСЗ. Выделены объекты в том же БЦ, что и объект оценки



Объём информации, доступной для анализа

Использованное в анализе количество объектов - всего 41 объект – гарантирует полноту картины рынка, представляемой пользователю отчёта об оценке, и призвано заведомо исключить возможные претензии о неполноте использования информации в оценке.

Три ценовых кластера – ставки аренды



Аренда. Итого

	Запрашиваемые ставки аренды, руб./ <u>кв.м.</u> /год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи		
	Ценовой кластер		
	нижний	средний	верхний
Минимум	2 800	6 000	9 180
Согласованное значение, полученное согласованное с использованием МНК (метод наименьших квадратов)	4 755	8 286	9 670
Максимум	4 800	8 572	11 817

Общая характеристика наблюдаемых ценовых кластеров

Ценовой кластер	Общая характеристика ценового кластера
Нижний	объекты в <u>офисно</u> – складских и <u>низкоклассных</u> административных зданиях
Средний	объекты в торговых центрах и <u>среднеклассных</u> административных зданиях и <u>бизнес - центрах</u>
Верхний	объекты в наиболее современных и высококлассных <u>торгово - офисных</u> и бизнес - центрах, а так же в высококлассных ОСЗ (банковских и т.п.)

Ставки капитализации

Серым выделены ячейки, в которых получены значения, которые нельзя назвать рыночными – либо очень малые, значительно меньше безрисковой ставки (0,04 отн. ед. на дату анализа), либо очень высокие (0,16 отн. ед. и более), что соответствует уже ликвидационным ставкам капитализации. Эти значения из анализа были исключены.

Продажа	ценовой кластер	руб./ <u>кв.м.</u> , не включая НДС	аренда		
			руб./ <u>кв.м.</u> /год, не включая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи		
			Ценовой кластер		
			верхний	средний	нижний
			9 687	8 322	4 755
верхний	115 833	<u>0,08</u>	0,07	0,04	
средний	43 252	0,22	0,19	0,11	
нижний	30 200	0,32	0,28	0,16	
Ставка капитализации, наиболее вероятное значение, <u>отн.ед.</u> в год			0,09		
Ставка капитализации, интервал, <u>отн.ед.</u> в год			0,07 ... 0,11		

Переход к собственно оценке

Идентификация ценового кластера, к которому отсится объект оценки, однозначна – верхний. Никаких оснований утверждать иное нет.

В итоге мы имеем ситуацию, когда проведённый анализ рынка позволили не только дать широкую и общую картину рынка офисных объектов гор. Калининград, но и определить круг объектов, которые могут рассматриваться в качестве объектов – аналогов для оценки помещений, входящих в состав объекта оценки, как сравнительным, так и доходным подходами.

Причём, в оценке будет показано, что количество таких объектов является более чем достаточным для того, чтобы получающийся результат оценки был практически на 100% объективным и не являлся результатом случайного стечения обстоятельств и/или фактов, или, напротив, результатом целенаправленного подбора малого количества объектов – аналогов для обеспечения заранее заданного значения рыночной стоимости.

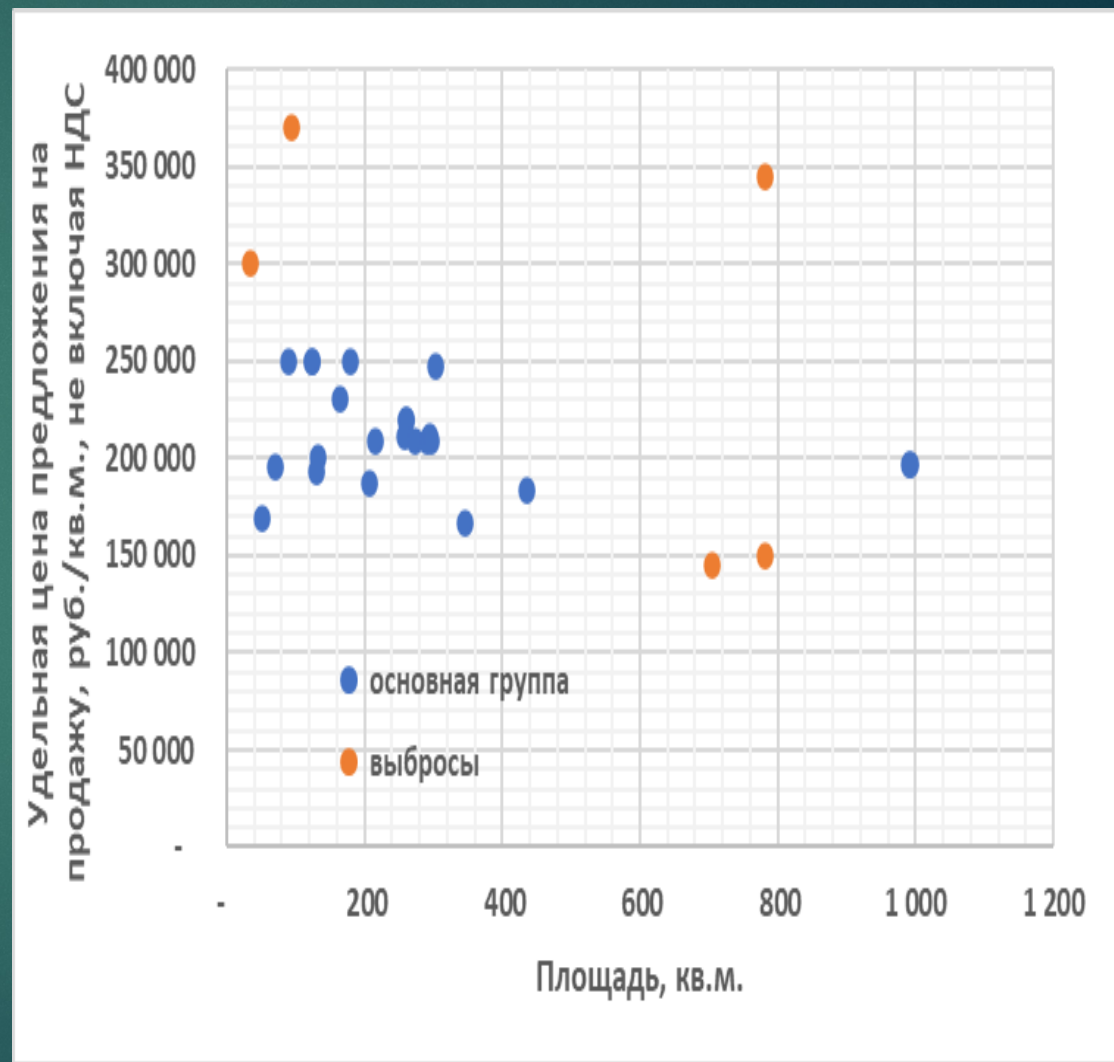
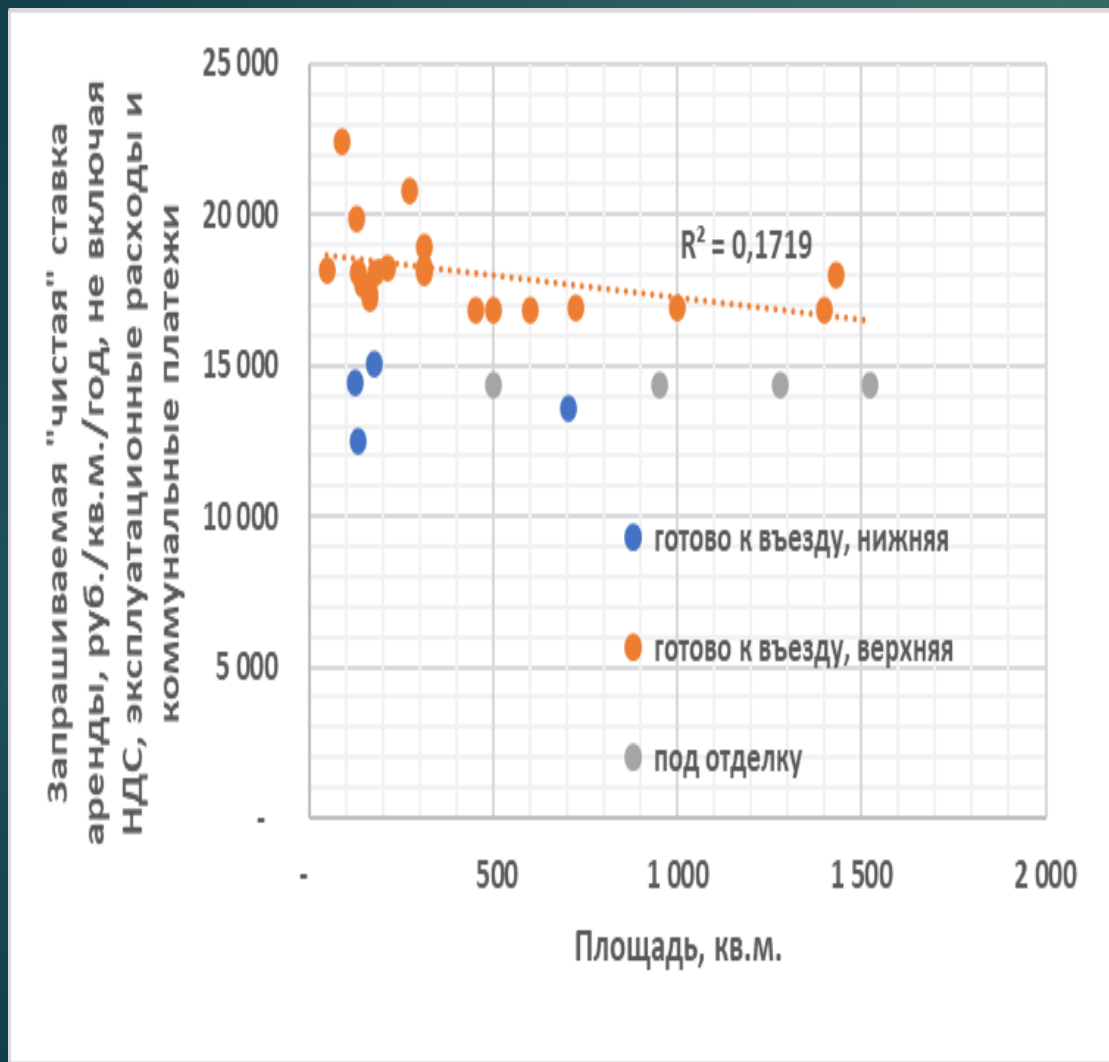
Такая кластерная ценовая структура рынка в сегменте, к которому относится объект оценки имеет место всегда, везде, для всех сегментов рынка

Область рынка – область анализа рынка, область, в которой находятся аналоги в количестве, достаточном и более, чем достаточном для оценки.

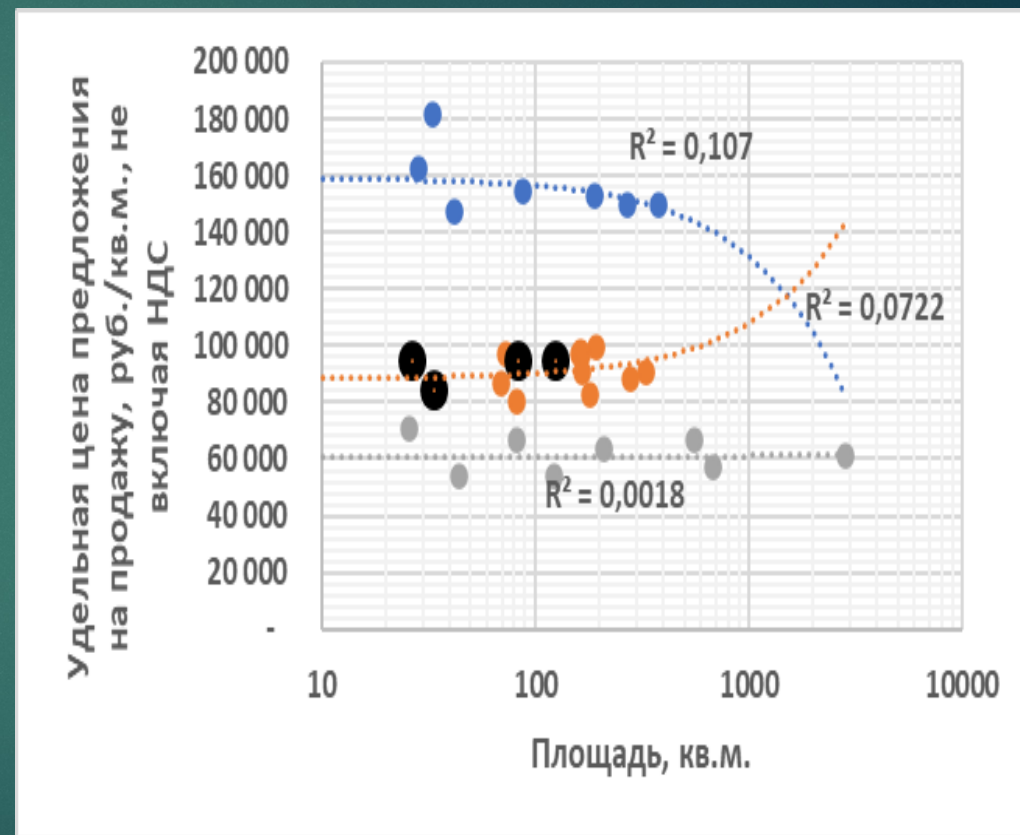
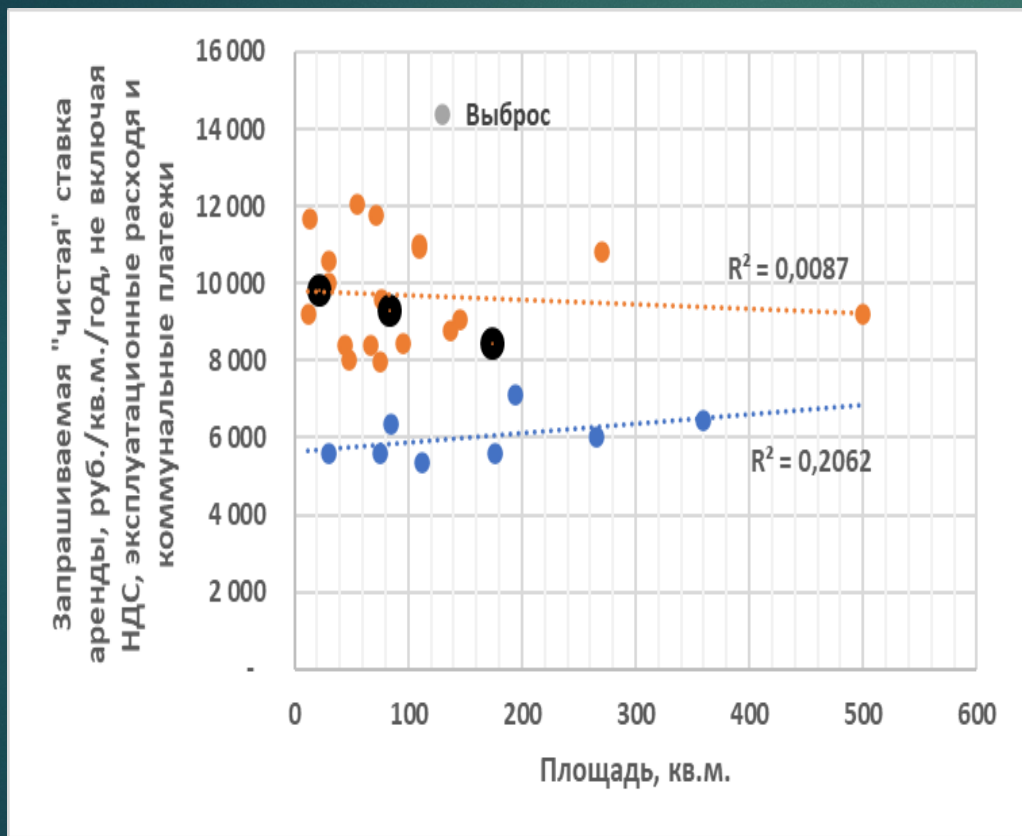
По практике,

- в одном случае это может быть одно отдельно взятое здание, в котором на продажу и/или в аренду экспонируется по десятку и более объектов (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, расположенных поблизости)**
- в другом - некоторая область вокруг объекта оценки (в этом случае в анализ необходимо включить данные по ценам и ставкам аренды объектов более высокого и более низкого классов сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки),**
- в третьем – весь субъект Федерации за исключением или без исключения регионального центра,**
- в некоторых случаях может понадобиться анализ в масштабе всей страны.**

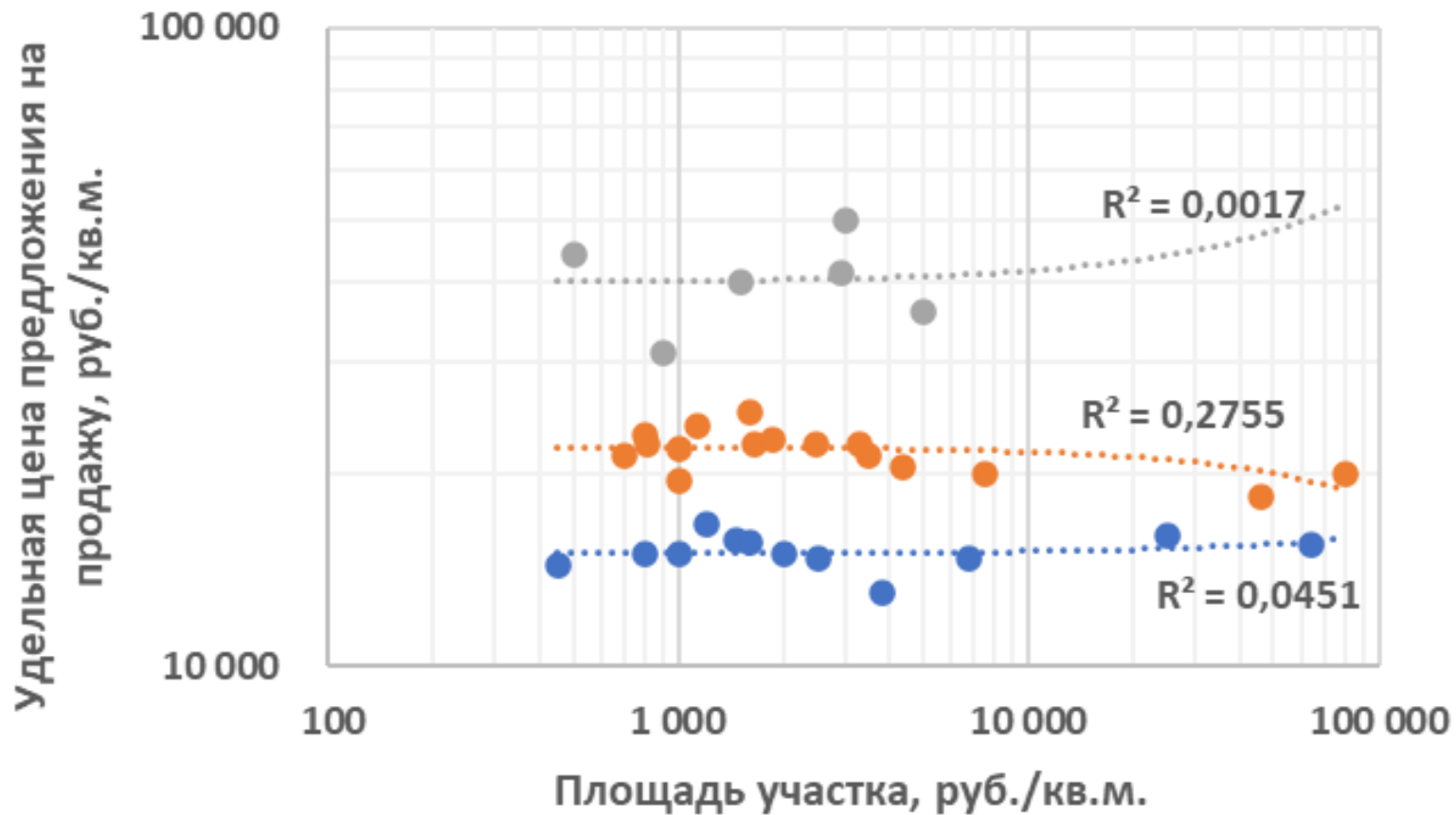
Например. Бизнес центр В+ в Москве



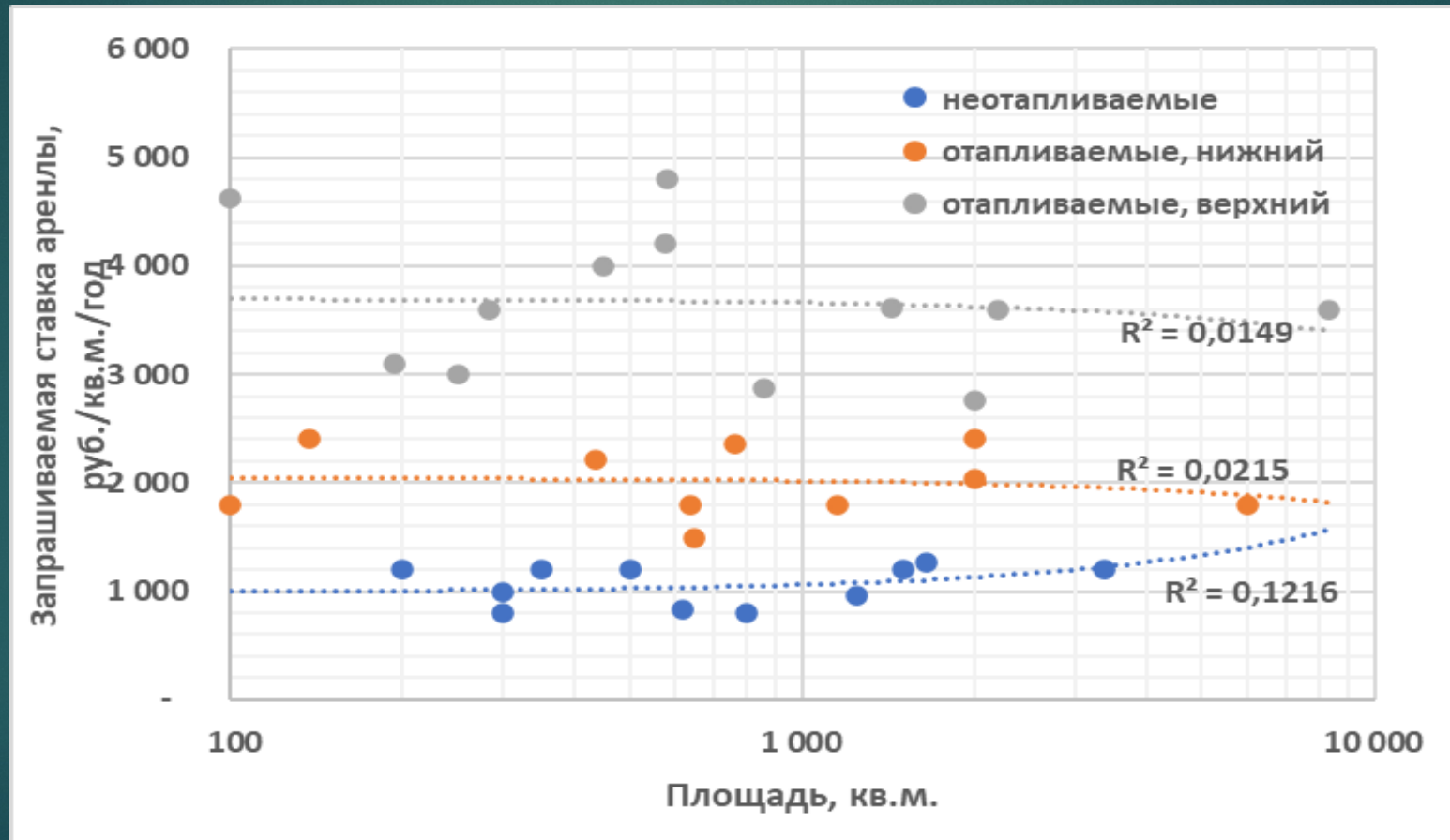
Например. Офисы. Центральный район Новороссийск. Выделены помещения в том же БЦ, что и объект оценки



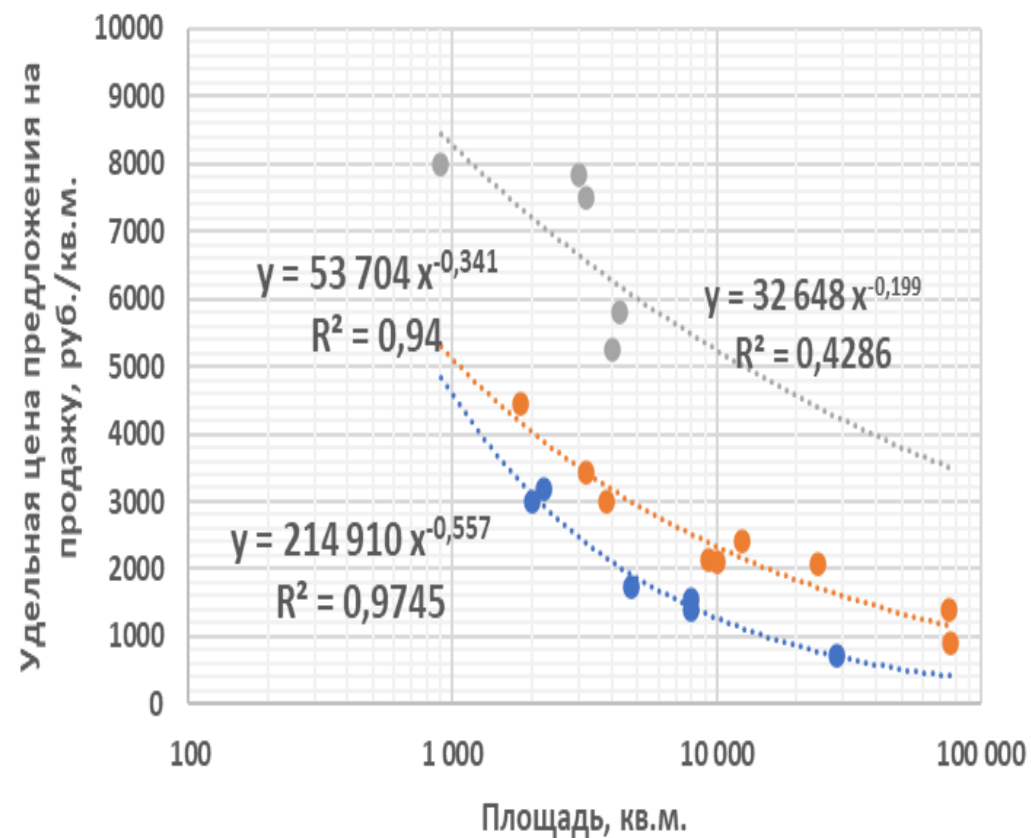
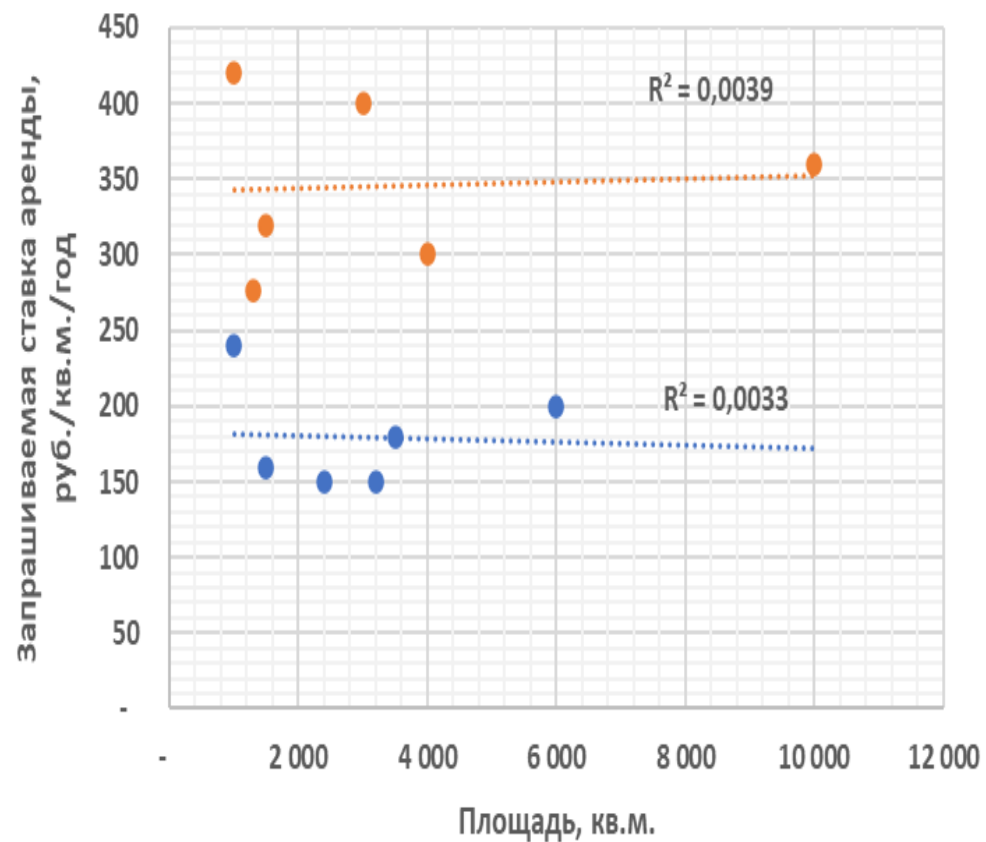
Например. Земельные участки под торговлю, офисы, многоквартирку. Весь Новороссийск.



Например. Склады. Вся Калуга с пригородами. Аренда.



Например. Производственные земельные участки. Вся Калуга с пригородами. Аренда и Продажа.



**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ**

