

## **Оценка стоимости объектов коммерческой недвижимости.**

Услуги по грамотной оценке коммерческой недвижимости в России в последние несколько лет требуются все чаще, и все большему количеству людей, решивших посвятить свою жизнь предпринимательству. Вложение денежных средств в недвижимое имущество является в наши дни очень выгодной инвестицией, и здесь, очень важно оценить коммерческую недвижимость (произвести оценку объектов коммерческой недвижимости) на высоком профессиональном уровне.

Оценка коммерческой стоимости недвижимости, будь то оценка нежилого помещения, которое планируется использовать под склад, или оценка встроенного помещения, или оценка коммерческой недвижимости любого другого вида является первым и одним из главнейших этапов по реализации желания приобрести недвижимость. Ведь цена на такие объекты нередко очень высока, и переплата крупных сумм за покупку недвижимых объектов способна существенно пошатнуть финансовую стабильность предпринимателя. Избежать этих проблем позволяет обращение в серьезную оценочную компанию, специалисты которой смогут грамотно оценить коммерческую недвижимость с учетом всех характеристик оцениваемого объекта, влияющих на итоговую его стоимость.

Кроме того, по результатам проведенной оценки стоимости коммерческой недвижимости оценщик оформляет специальный отчет об оценке объектов коммерческой недвижимости, который должен быть составлен по всем правилам. Если отчет об оценке коммерческой недвижимости оформлен неверно, то ни одна официальная инстанция не примет его к рассмотрению, то есть, такой отчет об оценке коммерческой стоимости недвижимости является, по сути, «филькиной грамотой», не имеющей никакого официального статуса.

Рассматривая вопросы оценки стоимости коммерческой недвижимости, необходимо, прежде всего, четко определиться с самим понятием – «коммерческая недвижимость». Под такой недвижимостью понимают те недвижимые объекты, использование которых приносит их владельцу какую-либо прибыль.

При оценке нежилого помещения или оценке складских помещений, или оценке коммерческой недвижимости любого иного типа специалист оценочной компании ориентируется именно на способность этих объектов приносить доход. То есть, при проведении оценки объектов коммерческой недвижимости функциональные и технические особенности недвижимых объектов отходят на «второй план», более важной задачей становится установление самого процесса получения прибыли от недвижимости, определение источников такой прибыли. Причем, чтобы качественно оценить коммерческую недвижимость, необходимо еще и проанализировать связь показателя прибыли от использования конкретного объекта с ценой на него, которая сложилась на рынке на данный момент времени (на момент проведения оценки объектов коммерческой недвижимости).

При оценке коммерческой стоимости недвижимости методы получения прибыли от неё принято делить на два типа – прямые и опосредованные. Прямой тип извлечения прибыли – это, к примеру, весьма распространенный случай сдачи помещений в аренду. В этой ситуации опытный оценщик достаточно быстро и с гарантированно достоверным результатом осуществит оценку стоимости коммерческой недвижимости, будь то оценка встроенного помещения или оценка нежилого помещения.

Намного сложнее производить мероприятия по оценке коммерческой недвижимости тогда, когда она сама дохода не приносит, но используется для изготовления каких-либо услуг или товаров. В этой ситуации при оценке объектов коммерческой недвижимости зачастую бывает сложно отделить, какие конкретно производственные средства принесли предприятию прибыль. Именно поэтому оценку коммерческой стоимости недвижимости следует поручать проверенным профессионалам своего дела, обладающим немалым опытом и достаточными знаниями.

Буквально несколько слов хотелось бы сказать и об оценке складской недвижимости (об оценке складских помещений), которая является частным случаем оценки коммерческой недвижимости. Оценить склад бизнесмену может потребоваться по самым разным причинам, среди которых можно выделить следующие:

- оценка складской недвижимости для привлечения инвестиций;
- оценка складских помещений для разрешения споров в суде;
- иногда необходимо оценить склад для оптимизации обложения бизнеса налогами;
- оформление кредита в банке под залог склада;

- - продажа складских помещений (в этом случае крайне важно грамотно оценить склад, принимая во внимание существующую ситуацию на рынке недвижимости);
- - оценка складской недвижимости для установления стоимости ликвидации бизнеса.

Напоследок отметим, что процесс оценки коммерческой недвижимости любого типа очень сложен и требует от оценщика знания многих нюансов. Лишь высокая квалификация эксперта и его ответственное отношение к своей работе позволят вам оценить коммерческую недвижимость максимально точно и грамотно.