



КАЧЕСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – ЗАЛОГ ОБЪЕКТИВНОЙ ОЦЕНКИ

Соловьева Вероника
начальника управления кадастровой оценки



*«Суждение» это важный элемент в
процессе оценки, но суждение не
есть объективное исследование и
не может его заменить*

Джон Дорчестер мл.

Анализ рынка недвижимости

- является **обязательным** этапом оценки объектов недвижимости
- в АРН в зависимости от методов оценки должны быть отражены
 - тенденции **изменения цен** сделок и предложений на рынке недвижимости
 - рыночная и договорная **арендная плата**
 - иные

При отсутствии информации о ценах и арендной плате на объекты-аналоги на рынке недвижимости в конкретном населенном пункте, сельсовете, оценщик проводит АРН в более крупном районе области либо **аналогичном** районе при обосновании возможности использования информации динамики цен на другом сегменте рынка недвижимости





Оценка рыночной стоимости для залога



Банк – Оценщик – Заемщик

Проблемы

- **Оценщик**

отсутствие сделок и предложений на территории расположения объекта оценки (расширение территории)

отсутствие сделок и предложений объектов аналогичного назначения (альтернативное назначение)

высокая трудоемкость АРН

- **Заемщик**



- **Банк**

формально выполненный анализ рынка и отсутствие связи с результатом оценкой

перенос тенденций с рынка жилой недвижимости как наиболее развитые на остальные сегмента



необъективная стоимость объектов залога

Использование готового независимого и объективного АРН ведет к повышению качества оценочных работ, снижению временных затрат и повышению обоснованности суждений

ОПЫТ НКА



**Более 15
лет
опыта**

Открытый доступ к
исследованиям

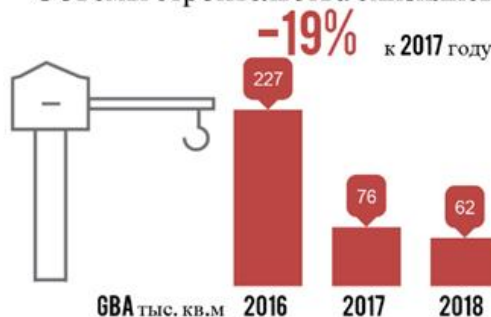
<http://analytics.nca.by/>



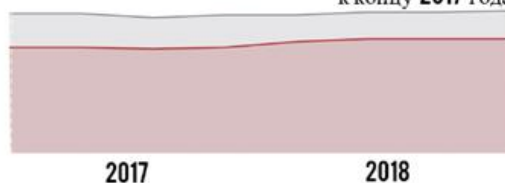
АРН Минск офисы



Объемы строительства снизились



Рынок продажи на конец 2018 года
цены предложений +5% сделок +10%
к концу 2017 года



Вакантность
Строительство
Предложения
Цены
Минск
Тенденции
Анализ
Класс офиса
2018
Сделки
Аренда
Емкость рынка
Продажи
Собственники
Доходность

Портрет нового бизнес-центра
в 2018 году



здание GBA >6 000 кв.м

Показатели 4 кв. 2018 года
предложения продажи

1 330 USD / кв.м
1 070 USD / кв.м сделки
сдается в аренду 11,3 по ставке EUR / кв.м

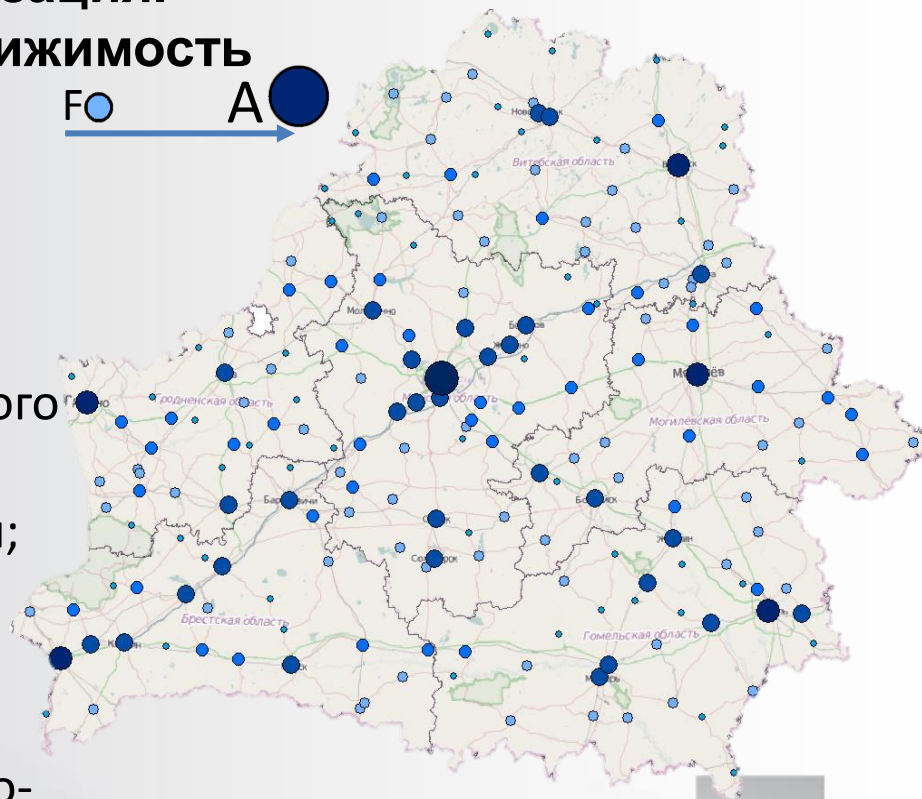


Расчет балла развития и кластеризация. Производственно-складская недвижимость



ФАКТОРЫ

- численность занятого населения;
- влияние близости автодороги республиканского и международного значения;
- влияние наличия грузовой станции;
- влияние близости крупного сопоставимого города;
- влияние объема экспорта;
- активность рынка производственно-складской недвижимости

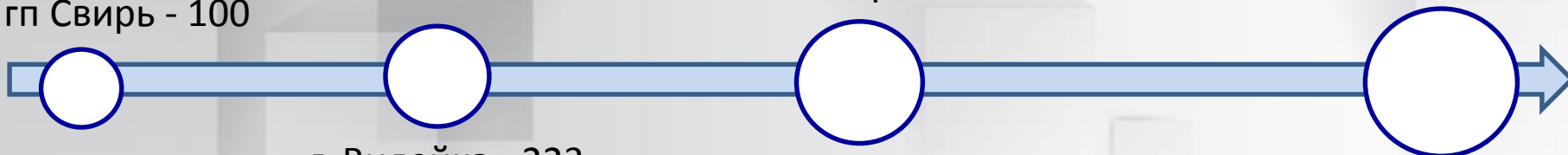


гп Свирь - 100

г. Вилейка - 223

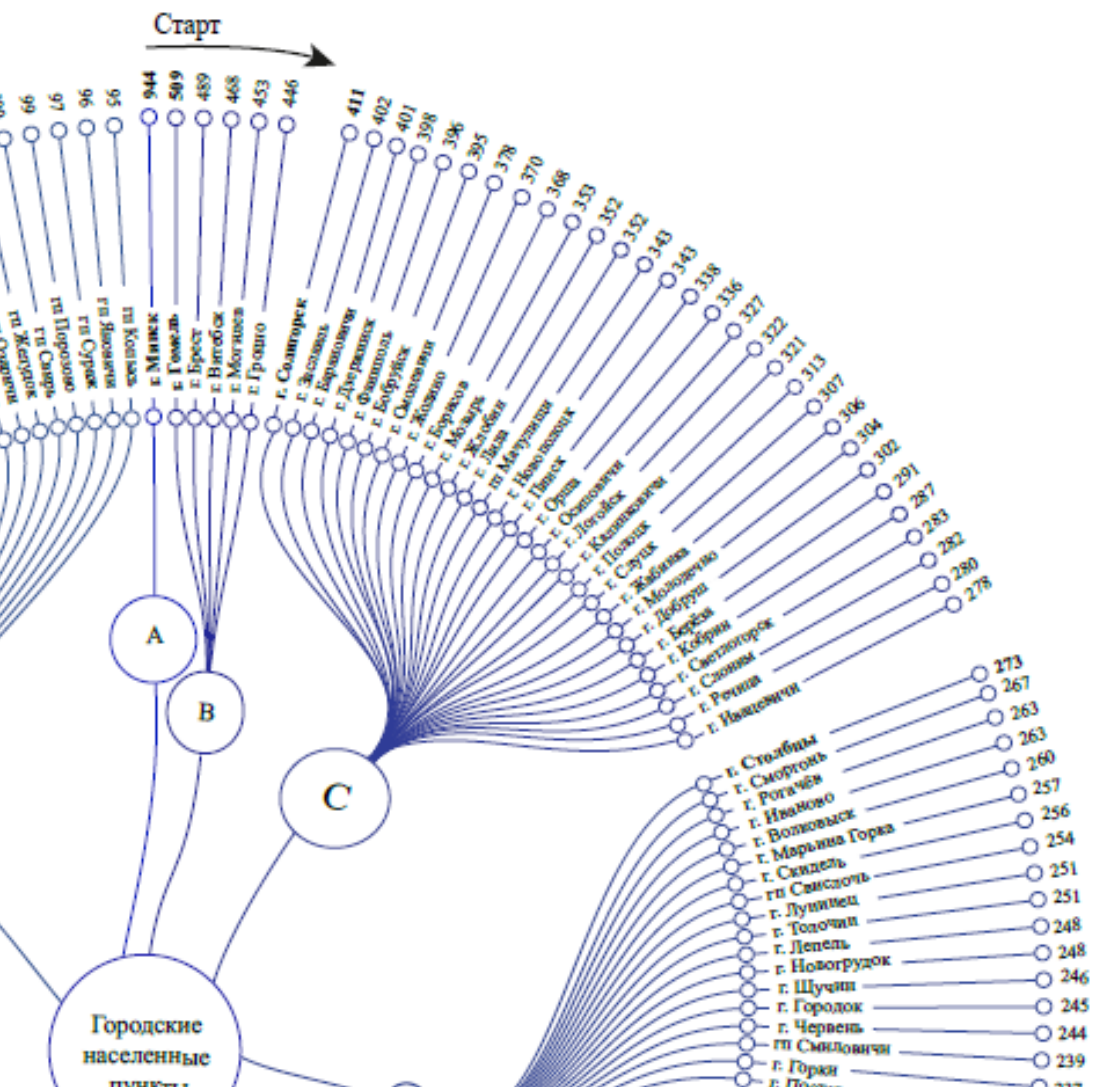
г. Солигорск - 411

г. Минск - 944



Результат кластеризации

Производственно-складская недвижимость





Как использовать?



Города-
аналоги



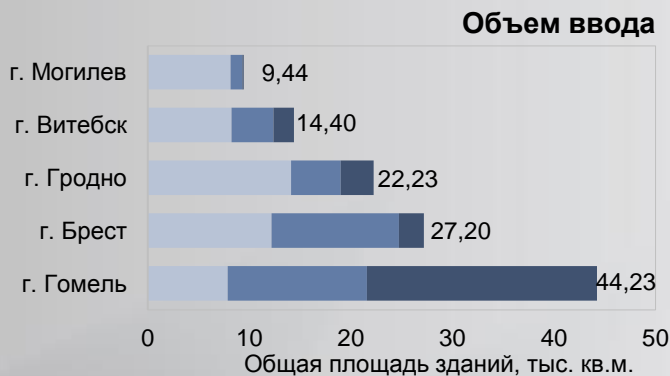
Города-
аналоги



ГОРОД	ОБЛАСТЬ	БАЛЛ РАЗВИТИЯ
г. Солигорск	Минская область	411
г. Заславль	Минская область	402
г. Барановичи	Брестская область	401
г. Дзержинск	Минская область	398
г. Фаниполь	Минская область	396
г. Бобруйск	Могилевская область	395
г. Смолевичи	Минская область	378
г. Жодино	Минская область	370
г. Борисов	Минская область	368
г. Мозырь	Гомельская область	353
г. Жлобин	Гомельская область	352
г. Лида	Гродненская область	352
гп Мачулищи	Минская область	343
г. Новополоцк	Витебская область	343
г. Пинск	Брестская область	338
г. Орша	Витебская область	336
г. Осиповичи	Могилевская область	327
г. Логойск	Минская область	322
г. Калинковичи	Гомельская область	321
г. Полоцк	Витебская область	313
г. Слуцк	Минская область	307
г. Жабинка	Брестская область	306
г. Молодечно	Минская область	304
г. Добруш	Гомельская область	302
г. Берёза	Брестская область	291
г. Кобрин	Брестская область	287
г. Светлогорск	Гомельская область	283

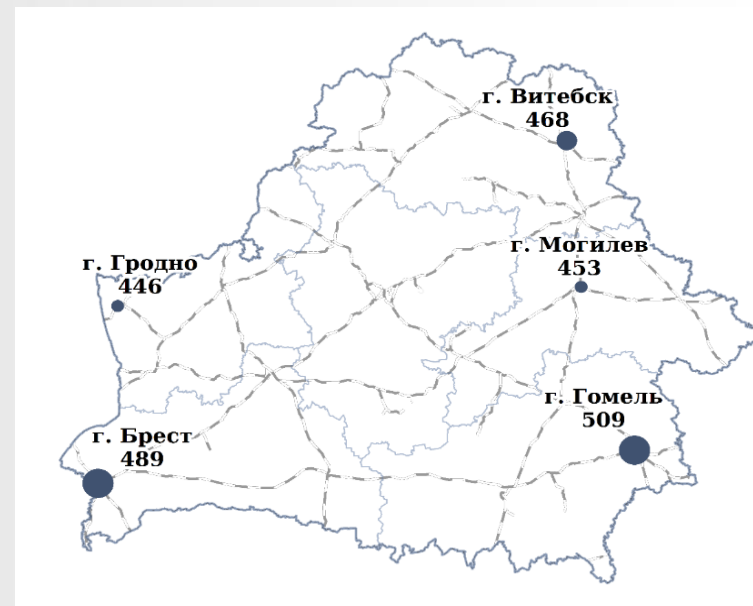


АРН кластер В производственно-складские объекты



Средние цены сделок по областным центрам**

Город/Период	2014	2015	2016	2017	2018
г. Гродно	190	170	150	130	130
г. Брест	190	150	120	115	120
г. Гомель	180	150	110	110	115
г. Витебск	130	110	90	90	95
г. Могилев	100	90	90	90	90



Динамика средних цен в кластере





Тренинг «Готовая аналитика – проводник по рынку недвижимости»





В процессе обучения:

- ✓ Вы научитесь пользоваться результатами кластерного анализа рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости и станете легко ориентироваться в уровне цен на нее во всех регионах страны.
- ✓ Вы узнаете, какие характеристики и как влияют на стоимость коммерческой и производственно-складской недвижимости, и с легкостью научитесь пользоваться инструментами коррекции.
- ✓ Вы узнаете, какие показатели рынка и как влияют на возможный срок реализации недвижимости.

Тренинг проводят специалисты, имеющие обширный практический опыт в области анализа рынка недвижимости и оценки рыночной стоимости объектов.

На тренинге мы даем минимум теории и максимум практики.

Контакты

Аналитика рынка недвижимости	Ольга Дедкова	analitika@nca.by	+375 (17) 288 10 35 (доп. 371) +375 (29) 220 66 63
---------------------------------	------------------	--	---

Тренинги и семинары	Оксана Саянко	salianka@nca.by	+375 (17) 233 93 82 (доп. 406) +375 (29) 822 14 61
------------------------	------------------	--	---



*Когда задумываются об аналитике,
выбирают НКА!*



220005, г. Минск, пер. Красноезвездный, 12-320

+375 (17) 285-39-26, 294-81-53

www.nca.by, nca@nca.by