

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

Справочник оценщика недвижимости-2017

Характеристики рынка недвижимости
для расчета ликвидационной стоимости

**Типичные сроки экспозиции
Коэффициенты ликвидности**

Нижний Новгород 2017

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	10
1. ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. МЕТОДЫ ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.	14
1.1. Стандарты и методические документы в части раскрытия уровня ликвидности и включения расчетного значения ликвидационной стоимости в отчеты об оценке	14
<i>Ликвидность объектов и требования стандартов по включению ее в отчеты об оценке.....</i>	<i>14</i>
<i>Факторы, влияющие на ликвидность.....</i>	<i>14</i>
<i>Классификация объектов по степени ликвидности.....</i>	<i>15</i>
<i>Ликвидационная стоимость объектов недвижимости и методология ее определения</i>	<i>21</i>
1.2. Концепция оценки ликвидационной стоимости объектов недвижимости.....	24
1.3. Характеристики рынка, используемые в расчетах ликвидационной стоимости. Экономический смысл и коллективные ЭКСПЕРТНЫЕ ОЦЕНКИ	35
<i>Типичный срок экспозиции</i>	<i>36</i>
<i>Предельная скидка</i>	<i>37</i>
<i>Предельная наценка</i>	<i>38</i>
<i>Ограниченный срок экспозиции.....</i>	<i>39</i>
1.4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ	41
<i>Участники проекта.....</i>	<i>41</i>
<i>География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследовании.....</i>	<i>43</i>
1.5. АКТИВНЫЕ И НЕАКТИВНЫЕ РЫНКИ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ.....	44
<i>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку.....</i>	<i>46</i>
1.6. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	77
<i>Точечная оценка и доверительный интервал.....</i>	<i>78</i>
<i>Представление информации по отдельным городам</i>	<i>79</i>
<i>Графики зависимости безразмерной цены продажи от безразмерного времени (кривые ликвидности).....</i>	<i>81</i>
2. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	84
2.1. КВАРТИРЫ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	86
2.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России	86
2.1.2. Сопоставление параметров, полученных в результате опроса оценщиков и сотрудников банков	89
2.1.3. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка по отдельным городам 92	
2.1.4. Кривые ликвидности (L-кривые).....	116

2.2. Жилые дома. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости	124
2.2.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России	124
2.2.2. Сопоставление параметров, полученных в результате опроса оценщиков и сотрудников банков	127
2.2.3. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка по отдельным городам	129
2.2.4. Кривые ликвидности (L-кривые)	153
3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	161
3.1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости .	161
3.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России	163
3.1.2. Сопоставление параметров, полученных в результате опроса оценщиков и сотрудников банков	167
3.1.3. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка по отдельным городам	169
3.1.4. Кривые ликвидности (L-кривые)	179
3.2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости	184
3.2.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России	186
3.2.2. Сопоставление параметров, полученных в результате опроса оценщиков и сотрудников банков	190
3.2.3. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка по отдельным городам	192
3.2.4. Кривые ликвидности (L-кривые)	198
4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	201
4.1. Земельные участки. Исходные данные для расчета ликвидационной стоимости	203
4.1.1. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка, усредненные по городам России	203
4.1.2. Сопоставление параметров, полученных в результате опроса оценщиков и сотрудников банков	207
4.1.3. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка по отдельным городам	209
4.1.4. Кривые ликвидности (L-кривые)	223
5. ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВЕ ОПУБЛИКОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	230
5.1. Жилая недвижимость	231
5.2. Коммерческая недвижимость	233
5.3. Земельные участки	236

6. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	238
6.1. Последовательность действий	238
6.2. ПРИМЕРЫ	242
<i>Пример 1</i>	242
<i>Пример 2</i>	245
<i>Пример 3</i>	249
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	254
<i>Область и условия применения материалов Справочника при подготовке отчетов по оценке</i>	254
<i>Благодарности</i>	259
ЛИТЕРАТУРА	260
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	264
ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	264
<i>Общий взгляд на проблему [12]</i>	264
<i>Статистическая модель рынка</i>	265
<i>Статистическое моделирование</i>	266
<i>Анализ результатов статистического эксперимента</i>	269
<i>Кривая ликвидности</i>	272