

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2017**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода**

Нижний Новгород 2017

Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

Авторы:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Крайникова Т.В. – разработка форм анкет, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов, изложение текста, примеров.

Данный справочник содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке недвижимости. Кроме того, в справочнике приведены дополнительные параметры для оценки недвижимости.

Справочник предназначен для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами, выполняющими стоимостную экспертизу отчетов об оценке недвижимости, Заказчиками и другими лицами, пользующимися отчетами. Он также может быть полезен специалистам, занимающимся исследованиями рынка, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

© Лейфер Лев Абрамович, 2017

© ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежат ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейферу Л.А.

О проекте «Разработка комплекта информационно-справочных материалов по оценке имущества - 2017»

Оставаясь убежденными сторонниками создания единого методического и информационного пространства в оценочной деятельности, мы в 2017 году продолжаем подготовку и издание справочных материалов, обеспечивающих единообразие и воспроизводимость результатов оценки.

С выходом справочников оценщика (2011-2016гг.) у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества. Это позволило в какой-то степени уменьшить влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечить обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки, в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка, невозможно.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке. Отвечая этой потребности, мы приступили к реализации нового проекта, целью которого является издание комплекта сборников: «Справочники оценщика-2017».

Большая часть комплекта, который планируется издать в этом году, будет представлять собой

актуализированные и расширенные издания справочников, близких по составу и структуре к справочникам, изданным в 2015-2016 годах.

Основу справочников составляют коллективные экспертные оценки характеристик рынка, корректирующих коэффициентов и различных параметров и другие расчетные данные, которые вместе с индивидуальными характеристиками объектов оценки представляют собой исходные данные для определения рыночной стоимости оцениваемых активов.

Комплект справочников 2017 имеет ряд особенностей:

1. Прежде всего, существенно расширен круг экспертов, участвующих в экспертном исследовании. Наряду с большим количеством профессиональных оценщиков в проведении экспертного опроса в 2017 года принимают участие сотрудники банковских структур. Работа по организации экспертного опроса работников залоговых служб кредитных организаций выполнялась при активной поддержке Комитетов по оценочной деятельности Ассоциации российских банков и Ассоциации банков Северо-Запада. Таким образом, в комплекте справочной информации 2017 одновременно представлено коллективное мнение оценочного и банковского сообществ. Поскольку достаточно большой объем работ по оценке выполняется в интересах банковских структур, а также, учитывая то, что банки располагают информацией о фактических продажах залогового имущества, мы считаем, что это существенно повышает качество расчетных данных, необходимых для оценки.

2. Основываясь на письмах и обращениях, которые мы получали в последние годы, справочники 2014-2016г.г. широко использовались в судебной практике. Поэтому в проекте 2017г. учитываются вопросы и замечания, которые мы получили в связи с рассмотрением упомянутых дел. В проекте 2017 года активное участие принимают судебные эксперты. Однако, поскольку в качестве судебных экспертов по вопросам оценки стоимости обычно выступают оценщики, то мы не выделяли оценки судебных экспертов в отдельную группу.
3. Комплект справочников 2017 включает расчетные данные, необходимые для определения ликвидационной стоимости, и методические разработки, позволяющие выполнить такой расчет. Также включены необходимые материалы, обеспечивающие выполнение требований Федеральных стандартов в части определения границ интервалов, в которых может находиться рыночная стоимость объектов недвижимости.
4. Наконец, следует отметить, что в новом комплекте предусмотрен параллельный выпуск бумажной и онлайн версии.

Как и предыдущие, этот проект был выполнен при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY».

Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
1.1. Классификация.....	11
1.2. АНАЛИЗ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИХ ТРЕБУЕМОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ.....	14
1.2.1. <i>Общие сведения о доходном подходе</i>	14
1.2.2. <i>Метод дисконтирования денежных потоков</i>	14
1.2.3. <i>Метод капитализации по расчетным моделям</i>	16
1.2.4. <i>Метод прямой капитализации</i>	21
1.2.5. <i>Анализ характеристик и параметров, необходимых для реализации методов доходного подхода</i>	22
1.3. НЕСКОЛЬКО ЗАМЕЧАНИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОГНОЗНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	25
2. АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ	29
3. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ	33
3.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ	34
3.1.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	34
3.1.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	40
3.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ	46
3.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	46
3.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	52
4. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА	59
4.1. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ В ПРОЦЕНТАХ ОТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД).....	62
4.1.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	62
4.1.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	68
4.2. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ В ПРОЦЕНТАХ ОТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ.....	74
4.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	74
4.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	80
5. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	87
5.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ	89
5.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ СОТРУДНИКОВ БАНКОВ	95
6. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	102
6.1. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ.....	103
6.1.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	103
6.1.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	109
6.2. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	115
6.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков</i>	116
6.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i>	122
6.3. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ ДОХОДНОСТИ	128

7. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ.....	130
7.1. Коллективное мнение оценщиков	131
7.2. Коллективное мнение сотрудников банков	145
8. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩИЕ 5 ЛЕТ	157
8.1. Коллективное мнение оценщиков	158
8.2. Коллективное мнение сотрудников банков	172
9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	184
9.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)	185
9.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	185
9.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	191
9.2. Типичная плотность застройки (коэффициент застройки)	197
9.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	198
9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	204
10. О ПРИМЕНЕНИИ ПРИВЕДЕННЫХ В СПРАВОЧНИКЕ ДАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	210
10.1. Использование характеристик рынка для прогнозирования чистого операционного дохода и реверсии.....	210
10.2. Использование характеристик рынка для определения ставки дисконтирования для оценки методом DCF (Discounted Cash Flow)	215
10.3. Об использовании характеристик рынка при реализации метода капитализации	217
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	219
ЛИТЕРАТУРА	224
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	228
<i>Приложение 1. Примеры использования приведенных данных</i>	<i>228</i>
<i>Метод прямой капитализации.....</i>	<i>228</i>
<i>Метод дисконтирования денежных потоков</i>	<i>231</i>
<i>Приложение 2. Типовые ситуации для метода капитализации по расчетным моделям.....</i>	<i>236</i>
<i>Приложение 3. Анкета для оценщиков - экспертов.....</i>	<i>248</i>
<i>Приложение 4. Перечень экспертов, принявших участие в опросе.....</i>	<i>261</i>