

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

Справочник оценщика недвижимости-2017

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

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного 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, как и предыдущие издания, содержит характеристики рынка недвижимости и корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке 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 СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017 ГГ. | 11 |
| 1.1. Участники проекта..... | 11 |
| 1.2. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ..... | 13 |
| 1.3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ | 17 |
| <i>Точечная оценка и доверительный интервал.....</i> | <i>18</i> |
| <i>Матрицы коэффициентов</i> | <i>19</i> |
| <i>Толерантный (расширенный) интервал.....</i> | <i>21</i> |
| <i>Гистограммы</i> | <i>23</i> |
| <i>Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы.....</i> | <i>24</i> |
| <i>Зависимости.....</i> | <i>26</i> |
| 1.4. АКТИВНЫЕ И НЕАКТИВНЫЕ РЫНКИ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ..... | 26 |
| <i>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку.....</i> | <i>28</i> |
| 1.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ К ЦЕНАМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 33 |
| 1.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СПРАВОЧНИКЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017 ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ | 34 |
| <i>География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследованиях.....</i> | <i>35</i> |
| 1.7. ОБЪЕКТЫ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КЛАССИФИКАЦИЯ..... | 39 |
| <i>Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам.....</i> | <i>41</i> |
| 2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ | 45 |
| 3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ | 49 |
| <i>Предварительные замечания</i> | <i>49</i> |
| 3.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА..... | 53 |
| 3.2. ДИАПАЗОНЫ (ИНТЕРВАЛЫ) ЦЕН/АРЕНДНЫХ СТАВОК НЕДВИЖИМОСТИ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ | 70 |
| 3.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков.....</i> | <i>72</i> |
| 3.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i> | <i>78</i> |
| 3.3. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА | 86 |
| 3.3.1. <i>Коллективное мнение оценщиков.....</i> | <i>89</i> |
| 3.3.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i> | <i>98</i> |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.4. | ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ | 110 |
| 3.4.1. | <i>Коллективное мнение оценщиков</i> | 112 |
| 3.4.2. | <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i> | 121 |
| 3.5. | ДВУХФАКТОРНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО- ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ И СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ..... | 132 |
| 3.5.1. | <i>Коллективное мнение оценщиков</i> | 133 |
| 3.5.2. | <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i> | 134 |
| 4. | ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА | 136 |
| | <i>Предварительные замечания</i> | 136 |
| 4.1. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА | 137 |
| 4.2. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ» | 158 |
| 4.3. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА | 162 |
| 4.4. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ | 168 |
| 4.5. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОХОДИМОСТЬ В ДЕНЬ (ДЛЯ ВЫСОКОКЛАССНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) | 172 |
| 4.6. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПАРКОВКИ | 175 |
| 5. | ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА | 180 |
| | <i>Предварительные замечания</i> | 180 |
| 5.1. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА) | 180 |
| 5.2. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА | 193 |
| 5.3. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПЛОЩАДИ..... | 199 |
| 5.4. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МАТЕРИАЛ СТЕН | 204 |
| 5.5. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА..... | 213 |
| 5.6. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - РАСПОЛОЖЕНИЕ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЗДАНИИ (ЭТАЖ)..... | 217 |
| 5.7. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА | 229 |
| 5.8. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ | 238 |
| 6. | ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ..... | 250 |
| 6.1. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА | 250 |
| 6.2. | ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ | 264 |
| 7. | ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ | 271 |
| 7.1. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 271 |
| 7.2. | ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ..... | 273 |
| 7.2.1. | <i>Коллективное мнение оценщиков</i> | 273 |
| 7.2.2. | <i>Коллективное мнение сотрудников банков</i> | 287 |

| | |
|---|------------|
| 7.3. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ..... | 298 |
| 7.3.1. Коллективное мнение оценщиков..... | 298 |
| 7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков..... | 312 |
| 7.4. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ..... | 324 |
| 7.5. АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ | 327 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 330 |
| ЛИТЕРАТУРА | 332 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 336 |
| <i>Приложение 1. Примеры корректировок цен предложений и арендных ставок ..</i> | <i>336</i> |
| <i>Корректировка цен предложений торгового объекта.....</i> | <i>336</i> |
| <i>Корректировка арендных ставок офисного объекта.....</i> | <i>341</i> |
| <i>Приложение 2. Анкета для оценщиков - экспертов.....</i> | <i>349</i> |
| <i>Приложение 3. Перечень экспертов, принявших участие в опросе.....</i> | <i>362</i> |