

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

## **Справочник оценщика недвижимости-2017**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
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

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.

## **Предисловие к Справочнику оценщика недвижимости - 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 и изданию комплекта справочников оценщика-2017.

Большая часть многотомного справочника, 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.

Учитывая то, что материалы справочников используются оценщиками при подготовке отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федеральных стандартов, мы придаем особое значение вопросам обеспечения достоверности представленных в Справочнике материалов. С этой целью мы включили в состав экспертов большое количество профессиональных оценщиков из различных городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества. Однако, 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 посчитали необходимым не ограничиваться сбором мнений оценщиков, а предложить участие в экспертных исследованиях банкам. В ответ на наше предложение Комитет по оценочной деятельности **Ассоциации Российских банков** и Комитет по оценочной деятельности **Ассоциации банков Северо-Запада** поддержали участие сотрудников банков в экспертном опросе, проводимом в рамках проекта по формированию коллективных экспертных оценок. Поэтому в комплекте справочной информации 2017 планируется представить одновременно коллективное мнение оценочного и банковского сообщества. Кроме того, идя навстречу пожеланиям оценщиков, которые были заявлены в письмах, которые мы систематически получаем, в данный комплекс были включены несколько новых параметров, в том числе, параметры, относящиеся к оценке ликвидационной стоимости: типовой срок экспозиции, коэффициенты, характеризующие требуемый дисконт для

срочной продажи, индикаторы рынка, отражающие уровень активности рынка (приведены в следующем томе).

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

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017 ГГ. ....</b>	<b>10</b>
1.1. Участники проекта.....	10
1.2. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ.....	12
1.3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ .....	16
<i>Точечная оценка и доверительный интервал.....</i>	<i>17</i>
<i>Матрицы коэффициентов .....</i>	<i>18</i>
<i>Толерантный (расширенный) интервал.....</i>	<i>20</i>
<i>Гистограммы.....</i>	<i>22</i>
<i>Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы.....</i>	<i>23</i>
<i>Зависимости.....</i>	<i>25</i>
1.4. АКТИВНЫЕ И НЕАКТИВНЫЕ РЫНКИ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ.....	25
<i>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку.....</i>	<i>27</i>
1.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ К ЦЕНАМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	31
1.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СПРАВОЧНИКЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ .....	33
<i>География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследованиях.....</i>	<i>34</i>
1.7. ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КЛАССИФИКАЦИЯ .....	38
<i>Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам.....</i>	<i>40</i>
<b>2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ .....</b>	<b>44</b>
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ .....</b>	<b>47</b>
<i>Предварительные замечания .....</i>	<i>47</i>
3.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	50
3.2. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА .....	68
3.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	<i>71</i>
3.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	<i>83</i>
3.3. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ .....	94

3.3.1.	<i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	96
3.3.2.	<i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	111
<b>4.</b>	<b>ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>122</b>
	<i>Предварительные замечания.....</i>	<i>122</i>
4.1.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА .....	122
4.2.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ .....	142
4.3.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ .....	147
4.4.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ .....	151
<b>5.</b>	<b>ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>155</b>
	<i>Предварительные замечания .....</i>	<i>155</i>
5.1.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА) .....	155
5.2.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА.....	167
5.3.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОТОПЛЕНИЯ .....	172
5.4.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - РАСПОЛОЖЕНИЕ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЗДАНИИ (ЭТАЖ).....	177
5.5.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МАТЕРИАЛ СТЕН .....	189
5.6.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ГРУЗОПОДЪЕМНЫХ МЕХАНИЗМОВ .....	197
5.7.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - НАЛИЧИЕ ХОЛОДИЛЬНЫХ КАМЕР.....	202
5.8.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА .....	208
5.9.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ .....	217
<b>6.</b>	<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ.....</b>	<b>225</b>
6.1.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА .....	225
6.2.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - НАЗНАЧЕНИЕ ЧАСТЕЙ ПРОМБАЗЫ .....	242
6.3.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - НАЗНАЧЕНИЕ ЧАСТЕЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА .....	245
6.4.	ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ .....	255
<b>7.</b>	<b>ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ .....</b>	<b>258</b>
7.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	258
7.2.	ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ.....	260
7.2.1.	<i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	<i>260</i>
7.2.2.	<i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	<i>277</i>
7.3.	ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	294
7.3.1.	<i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	<i>294</i>
7.3.2.	<i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	<i>311</i>
7.4.	ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ.....	329
7.5.	АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ .....	332
	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>335</b>
	<b>ЛИТЕРАТУРА .....</b>	<b>337</b>



**ПРИЛОЖЕНИЯ..... 341**

*Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов..... 341*

*Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в опросе..... 358*