

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

**Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное**

**Таблицы
Графики
Гистограммы**

Нижний Новгород 2016

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.

Справочник предназначается 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».

Справочник оценщика недвижимости-2016.

Справочник состоит из 4-х томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка:

- Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Том III Земельные участки.
- Том IV Жилая недвижимость.

В свою очередь второй том разделен на две части.

Первая часть включает большое количество различных корректирующих коэффициентов, предназначенных для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки по элементам сравнения, обычно используемых при оценке объектов офисно-торгового назначения.

Вторая часть содержит характеристики рынка офисно-торговой недвижимости, отражающие условия их эксплуатации, значения скидок на торг, доходность инвестиций в недвижимость, прибыль предпринимателя, а также ожидания рынка на последующие годы.

© Лейфер Лев Абрамович, 2016

© ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016

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.

Оглавление

ЧАСТЬ I	12
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта	12
1.2. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	19
<i>Точечная оценка и доверительный интервал</i>	20
<i>Матрицы коэффициентов</i>	22
<i>Толерантный (расширенный) интервал</i>	23
<i>Гистограммы</i>	25
<i>Представление информации по отдельным городам. Коробчатые диаграммы</i>	26
<i>Зависимости</i>	28
1.4. Активные и неактивные рынки	29
1.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ К ЦЕНАМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
1.6. ОСОБЕННОСТИ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016	31
1.7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ВТОРОМ ТОМЕ СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2016	34
1.8. ОБЪЕКТЫ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КЛАССИФИКАЦИЯ	42
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	47
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	50
<i>Предварительные замечания</i>	50
3.1. Диапазоны (интервалы) ЦЕН/АРЕНДНЫХ СТАВОК НЕДВИЖИМОСТИ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	53
3.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	60
3.3. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	78
3.4. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ	82
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	88
<i>Предварительные замечания</i>	88
4.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА	88

4.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ»	109
4.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА	113
4.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ	118
4.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОХОДИМОСТЬ В ДЕНЬ (ДЛЯ ВЫСОКОКЛАССНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)	123
4.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПАРКОВКИ	126
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	130
<i>Предварительные замечания</i>	130
5.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА)	130
5.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА	145
5.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МАТЕРИАЛ СТЕН	149
5.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	157
5.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - РАСПОЛОЖЕНИЕ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЗДАНИИ (ЭТАЖ)	162
5.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА	174
5.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ	183
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	196
6.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	196
6.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	207
ЧАСТЬ II	211
<i>Предварительные замечания</i>	211
7. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	211
7.1. АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ	211
7.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ	214
7.2.1. <i>Активный рынок</i>	215
7.2.2. <i>Неактивный рынок</i>	221
7.3. ВЕЛИЧИНА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ПРОЦЕНТАХ ОТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	228
7.3.1. <i>Активный рынок</i>	229
7.3.2. <i>Неактивный рынок</i>	235
7.4. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ НА БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ	242
7.4.1. <i>Активный рынок</i>	243
7.4.2. <i>Неактивный рынок</i>	249
7.4.3. <i>Анализ текущей доходности</i>	255
7.5. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	258
7.5.1. <i>Активный рынок</i>	259
7.5.2. <i>Неактивный рынок</i>	265

8. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ.....	272
<i>Предварительные замечания</i>	<i>272</i>
8.1. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В 2016 ГОДУ	275
8.2. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОСЛЕДУЮЩИЕ 5 ЛЕТ	282
9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК.....	297
9.1. СКИДКИ НА ТОРГ	297
9.1.1. <i>Активный рынок.....</i>	<i>299</i>
9.1.2. <i>Неактивный рынок.....</i>	<i>313</i>
9.1.3. <i>Анализ скидок на торг</i>	<i>327</i>
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КО 2 ТОМУ СПРАВОЧНИКА.....	333
11. БЛАГОДАРНОСТИ	335
12. ЛИТЕРАТУРА.....	337
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	343
<i>Приложение 1. Анкета, разосланная оценщикам - экспертам</i>	<i>343</i>

Предисловие к Справочнику оценщика недвижимости - 2016

Начиная с 2011 года, до 2015 года, в свет вышли три издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества. Это позволило 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 справочника оценщика недвижимости - 2016. 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».

Справочник оценщика недвижимости – 2016 состоит из 4-х томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка:

ТОМ I ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ.

ТОМ II ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ.

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

ТОМ IV ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

По каждому из перечисленных сегментов рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации. При этом, однако, методы обработки и способы представления итоговой информации остаются одинаковыми для каждого тома. Поскольку информация по каждому тому собирается отдельно, мы приняли решение издавать каждый том отдельно, не дожидаясь получения информации по всем сегментам рынка. Это позволяет ускорить подготовку каждого тома и обеспечить оценщиков актуальной информацией.

Экспертам было предложено ответить на вопросы анкеты, касающиеся как корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода, так и текущих и прогнозных характеристик рынка для доходного подхода. Также в опрос включены вопросы, относящиеся к затратному подходу (прибыль предпринимателя и пр.). Кроме того, мы посчитали важным включить вопросы по параметрам ликвидности и интервалам неопределенности. В процессе работы со Справочниками прошлых изданий выяснилось, что в них отсутствуют многие характеристики из числа тех, которые необходимы оценщику в ежедневной работе по оценке объектов недвижимости. Не только наш опыт, но и отзывы пользователей Справочника убедили нас в необходимости расширить круг характеристик, которые следовало бы включить в новую редакцию, что мы и сделали в этом издании. Поэтому объем справочной информации, включенной в справочник, существенно возрос. В частности, включены данные, которые могут быть использованы для предварительного анализа рынка офисно-торговой недвижимости с указанием интервала цен в соответствии с ФСО №7. Эти данные позволили также установить зависимость цен офисно-торговой недвижимости от характеристик населенного пункта: численности и уровня доходов населения.

Как и в предыдущем сборнике, все представленные в справочнике параметры (корректирующие коэффициенты и характеристики рынка) представлены в виде таблиц, содержащих точечные и интервальные значения указанных параметров, и гистограмм, показывающих, как распределены эти характеристики внутри обозначенных интервалов. Кроме того, отдельно приведены обобщенные характеристики в виде коробчатых диаграмм с привязкой к отдельным городам Российской Федерации. Сохраняется также

дифференциация характеристик рынка по степени активности (развитости) рынка.

Учитывая то, что материалы справочников используются оценщиками при подготовке отчетов по 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. В качестве обоснования достоверности характеристик рынка и корректирующих коэффициентов в справочнике приведены доверительные интервалы, а также гистограммы, построенные на основе фактических данных. Возможность проверки представленных материалов обеспечивается приведением в справочнике полного списка всех экспертов, участвующих в опросе.

Тем не менее, считаем нужным обратить внимание оценщиков, 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.

Этот том справочника не мог бы быть написан, если бы более 200 наиболее квалифицированных оценщиков из 63 городов России не откликнулись на наше предложение и, пожертвовав своим временем, не приняли участие в формировании коллективного мнения. Отдельно хотелось бы выделить участие в этой работе команды сотрудников банка - ВТБ-24 во главе с Русаковым П. В. Авторы приносят им глубокую благодарность.

Авторы признательны также сотрудникам Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, которые принимали активное участие в подготовке опросных анкет и обсуждении результатов экспертного опроса. Наконец, особая благодарность генеральному директору Приволжского центра финансового консалтинга и оценки Кашниковой З. А., за полезные замечания и исправления, учтенные нами при окончательном оформлении справочника.