

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ

**ТОМ 2.
ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

**ИЗДАНИЕ ТРЕТЬЕ
АКТУАЛИЗИРОВАННОЕ
И РАСШИРЕННОЕ**

**ТАБЛИЦЫ.
ГРАФИКИ.
ГИСТОГРАММЫ.**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2014**

Приволжский центр
финансового консалтинга и оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ.

**ТОМ 2.
ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА
ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

**Издание третье
Актуализированное
и расширенное**

**Таблицы.
Графики.
Гистограммы.**

Нижний Новгород, 2014

Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:

Лейфер Л.А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук.

Авторы:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, изложение основного текста и комментариев, интерпретация результатов.

Стерлин А.М. – разработка алгоритмов анализа данных, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов.

Гришина М. А. – разработка макросов для обработки информации, заданной в виде интервальных величин.

Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. – разработка форм анкет и перечня характеристик рынка недвижимости.

В выполнении работы также принимали участие другие оценщики Приволжского центра финансового консалтинга и оценки.

Представленная в III издании справочника информация основана на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Второй том Справочника содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке недвижимости.

Справочник предназначается для использования в процессе оценки недвижимости. Он также может быть полезен специалистам, занимающимся исследованиями рынка, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».

Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежат ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» и Лейферу Л.А.

Оглавление

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ТРЕБУЕМЫЕ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	6
1.1. Анализ методов доходного подхода с точки зрения обеспечения их требуемой информации	6
1.2. Характеристики рынка на основе экспертного опроса профессиональных оценщиков	10
1.3. Несколько замечаний относительно прогнозных характеристик рынка недвижимости.....	12
1.4. Столбчатые диаграммы («гистограммы») на основе данных, представленных интервальными числами.....	15
1.5. Активные и неактивные рынки.....	16
2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ.....	18
2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок	19
2.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Неактивный рынок	27
3. ПРОЦЕНТ ОЖИДАЕМЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	36
3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок.....	37
3.2. Процент операционных расходов. Неактивный рынок....	45
4. ПРОГНОЗ СРЕДНЕГОДОВОГО РОСТА АРЕНДНЫХ СТАВОК	54
4.1. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в текущем году.....	55
4.2. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в последующие 5 лет (2014-2018)	65
5. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	75
5.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости в текущем году.....	76
5.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости в последующие 5 лет.....	86
6. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ.....	95
6.1. Текущая доходность. Активный рынок	96

6.2. Текущая доходность. Не активный рынок	103
7. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ	110
7.1. Прибыль предпринимателя. Активный рынок.....	111
7.2. Прибыль предпринимателя. Не активный рынок.....	120
8. ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР	130
8.1. Валовый рентный мультипликатор. Активный рынок ...	130
8.2. Валовый рентный мультипликатор. Неактивный рынок	137
9. О ПРИМЕНЕНИИ ПРИВЕДЕННЫХ В СПРАВОЧНИКЕ ДАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	146
9.1. Использование характеристик рынка для прогнозирования чистого операционного дохода и реверсии	146
9.2. Использование характеристик рынка для определения ставки дисконтирования	150
9.3. Об использовании характеристик рынка при реализации метода прямой капитализации и метода валового рентного дохода	152
10. РАСЧЕТНЫЕ ФОРМУЛЫ МЕТОДОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ	155
11. НЕКОТОРЫЕ ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОЛЬЗОВАНИЮ СПРАВОЧНИКОМ	173
БЛАГОДАРНОСТИ	176
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	176
ЛИТЕРАТУРА.....	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	180
Пример оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....	180
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	185
Анкета, разосланная оценщикам - экспертам	185