

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, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ.....	13
1.3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	18
<i>Точечная оценка и доверительный интервал.....</i>	<i>18</i>
<i>Матрицы коэффициентов</i>	<i>20</i>
<i>Толерантный (расширенный) интервал.....</i>	<i>21</i>
<i>Гистограммы.....</i>	<i>24</i>
<i>Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы.....</i>	<i>25</i>
<i>Зависимости.....</i>	<i>26</i>
1.4. АКТИВНЫЕ И НЕАКТИВНЫЕ РЫНКИ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ.....	27
<i>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку.....</i>	<i>29</i>
1.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ К ЦЕНАМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
1.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СПРАВОЧНИКЕ ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	35
<i>География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследованиях.....</i>	<i>36</i>
<i>Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам.....</i>	<i>40</i>
1.7. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. КЛАССИФИКАЦИЯ	43
1.8. ТИПОВЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	47
1.8.1. Территориальные зоны в пределах региона	48
1.8.2. Территориальные зоны в пределах города	50
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	55
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	59
<i>Предварительные замечания</i>	<i>59</i>
3.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	63
3.2. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	84
3.3. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ	98
3.4. ДВУХФАКТОРНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ И СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ	108

4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	111
<i>Предварительные замечания</i>	111
4.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА	112
4.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО АВТОМАГИСТРАЛЕЙ	134
4.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ	139
4.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ИНТЕНСИВНОСТЬ ТРАНСПОРТНОГО ПОТОКА (КАТЕГОРИЯ АВТОДОРОГИ)	142
4.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ СВОБОДНОГО ПОДЪЕЗДА К УЧАСТКУ	151
4.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ	154
4.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – АСФАЛЬТИРОВАНИЕ УЧАСТКА	157
4.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, ПОВЫШАЮЩИМ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	160
4.9. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, НАРУШАЮЩИМ ЭКОЛОГИЮ МЕСТНОСТИ	163
5. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	167
<i>Предварительные замечания</i>	167
5.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	169
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	189
<i>Предварительные замечания</i>	189
6.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА)	190
6.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	214
6.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ	220
7. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА	257
7.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	258
7.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ	265
8. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	268
8.1. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ	268
7.1.1. Коллективное мнение оценщиков	270
7.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков	280
7.1.3. Сопоставление значений коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным опроса оценщиков и представителей банковских структур 293	
9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ	295

9.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	295
9.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ.....	297
9.2.1. <i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	297
9.2.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	307
9.3. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	320
9.3.1. <i>Коллективное мнение оценщиков.....</i>	320
9.3.2. <i>Коллективное мнение сотрудников банков.....</i>	330
9.4. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ.....	344
9.5. АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ	347
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	350
ЛИТЕРАТУРА	352
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	357
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИМЕР КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	357
<i>Характеристика объекта оценки</i>	357
<i>Анализ рынка земельных участков в регионе.....</i>	359
<i>Процесс оценки.....</i>	360
<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки</i>	367
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНКЕТА ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ - ЭКСПЕРТОВ	371
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЕРТОВ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ОПРОСЕ	383