

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

РусБизнесПрайсИнформ

**Справочник корректировок
для оценки стоимости
объектов недвижимости
коммерческого назначения
в зависимости от численности
населения**

ДЕМО-ВЕРСИЯ

2012 год

**Центральный
Федеральный
Округ России**

16 областей

**(кроме Москвы
и Московской
Области)**

Оглавление

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
Введение.....	3
Допущения и ограничительные условия использования данных справочника.....	4
Предлагаем Вашему вниманию другие наши материалы	4
Пример использования справочника в расчетах	5
КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	7
Белгородская область.....	7
Брянская область	Ошибка! Закладка не определена.
Владимирская область	Ошибка! Закладка не определена.
Воронежская область	Ошибка! Закладка не определена.
Ивановская область	Ошибка! Закладка не определена.
Калужская область	Ошибка! Закладка не определена.
Костромская область.....	Ошибка! Закладка не определена.
Курская область.....	Ошибка! Закладка не определена.
Липецкая область	Ошибка! Закладка не определена.
Орловская область.....	Ошибка! Закладка не определена.
Рязанская область	Ошибка! Закладка не определена.
Смоленская область	Ошибка! Закладка не определена.
Тамбовская область.....	Ошибка! Закладка не определена.
Тверская область	Ошибка! Закладка не определена.
Тульская область	Ошибка! Закладка не определена.
Ярославская область	Ошибка! Закладка не определена.
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	54

Общая часть

Введение

В нашем справочнике представлены расчетные данные, предназначенные для использования практикующими оценщиками, специалистами залоговых и кредитных управлений банков, финансовыми аналитиками.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки объектов коммерческой недвижимости. Мы не рассматривали и не приводили в тексте аспектов и вопросов касающихся теории оценки недвижимого имущества.

Разрабатывая данный справочник, мы ориентировались на специалистов-практиков, решающих задачи оценки в условиях острого временного дефицита и не всегда имеющих возможность оценить те или иные тенденции и особенности регионального рынка.

В данном справочнике представлены расчетные данные по городам 16 областей Центрального федерального округа Российской Федерации.

Достаточно часто практикующий оценщик сталкивается с проблемой отсутствия объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. Особенно характерна такая ситуация для некрупных областных городов районного подчинения. Бывает и так: один аналог найден, но этого для проведения корректных расчетов явно недостаточно. Следующим шагом становится поиск объектов-аналогов в других городах области.

Пример:

Объект оценки расположен в Старом Осколе (221 тыс.чел), а объекты-аналоги найдены в городе Губкин (100 тыс.чел) и городе Щебекино (44 тыс.чел). Одним из сложных вопросов в данной ситуации является введение корректировок на местоположение. Признаком коммерческой привлекательности объекта недвижимости является численность населения в месте его расположения (городе, поселке, селе и т.п.) и, как следствие, наличие потенциальных клиентов.

В данном справочнике сделана попытка решить вопрос вычисления данных корректировок по населенным пунктам 16 областей Центрального федерального округа. Нами были собраны данные по схожим объектами коммерческого назначения в больших и малых населенных пунктах каждой из областей. Была выведена зависимость стоимости однородных объектов коммерческой недвижимости от численности населения в месте расположения. На основании зависимостей были составлены матрицы поправочных коэффициентов. В справочнике приведен пример расчетов с использованием представленных данных.

Допущения и ограничительные условия использования данных справочника

Данный материал является экспертным исследованием (анализом) характеристик и тенденций рынка недвижимости и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Наше исследование является результатом анализа предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия в данном исследовании ошибочных или некорректных сведений. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» не несет ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании. Настоящая работа не претендует на абсолютную объективность и достоверность сделанных выводов в связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости является достаточно закрытым и большая часть сделок совершаются без обнародования информации об этом в открытых источниках. Исследование преследует исключительно информативные цели и не является публичной офертой к купле/продаже какого-либо объекта или осуществлению любых иных инвестиций. Все оценки и мнения, представленные в данном исследовании, являются независимым мнением сотрудников ООО «РусБизнесПрайсИнформ» на дату его выхода. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» оставляет за собой право вносить или не вносить в данный материал изменения без предварительного уведомления.

Перепечатка, распространение или публикация настоящего исследования не допускается без получения предварительного письменного согласия ООО «РусБизнесПрайсИнформ».

Обращаем Ваше внимание, что по отдельным показателям не было найдено информации, позволяющей корректно отразить тенденции рынка. В таких исключительных случаях, в таблице ставился прочерк. Отмечаем, что количество таких случаев незначительно.

Предлагаем Вашему вниманию другие наши материалы

Уважаемые Коллеги,
мы представляем Вашему вниманию «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков».

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки земельных участков.

Разрабатывая данный справочник, мы ориентировались на специалистов-практиков, решающих задачи оценки в условиях острого временного дефицита и не всегда имеющих возможность оценить те или иные тенденции и особенности регионального рынка.

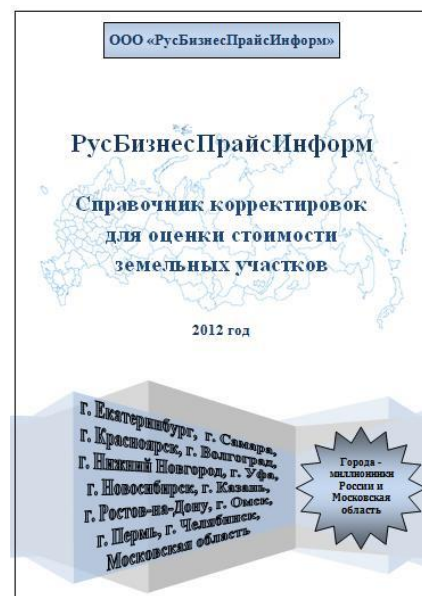
В данном справочнике представлены расчетные данные по «городам-миллионникам» Российской Федерации и Московской области (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Основной «головной болью» специалистов практикующих оценку земельных участков являются следующие проблемы:

- расчет поправки на различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов;
- различие в качестве оцениваемых прав (право собственности/право аренды).

В нашем Справочнике мы попытались решить эти две задачи, собрав и изучив большую базу предложений объектов земельного рынка.

С уважением, ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



Пример использования справочника в расчетах

Пример использования таблиц

На оценку представлено здание административного назначения в г. Губкин Белгородской области площадью 5 000 кв.м. В открытых источниках найдены предложения по четырем объектам-аналогам в различных городах Белгородской области.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	42 000 000	35 000 000	31 000 000	43 000 000
Площадь, кв.м.	5 000	5 000	5 000	5 000	5000
Цена предложения, руб./кв.м.		8 400	7 000	6 200	8 600
...	...	...	...	...	...
Местоположение (город, численность населения)	г. Губкин (100 тыс. чел.)	г. Старый Оскол (221 тыс. чел.)	г. Губкин (100 тыс. чел.)	г. Шебекино (44 тыс. чел.)	г. Старый Оскол (221 тыс. чел.)
Корректировка на численность населения		0,81	1,00	1,09	0,81
Источник корректировки		Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника	Таблица №2 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		6 804	7 000	6 758	6 966
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	6 882				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	34 410 000				

Таблица 2

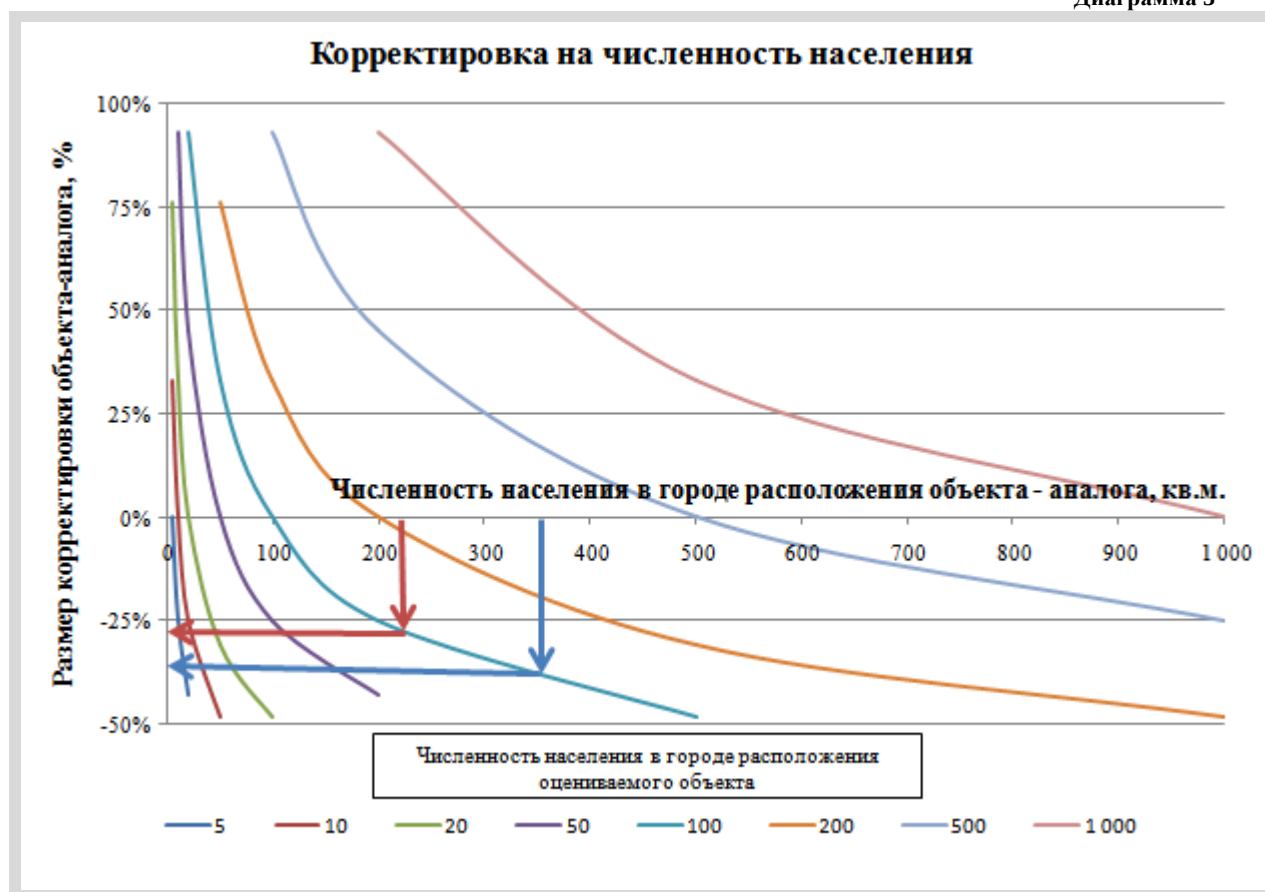
Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел.	Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта							
	до 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1000
до 5	1,00	1,09	1,20	1,35	1,48	1,62	1,82	1,99
5 - 10	0,91	1,00	1,09	1,23	1,35	1,48	1,66	1,82
10 - 20	0,84	0,91	1,00	1,13	1,23	1,35	1,52	1,66
20 - 50	0,74	0,81	0,89	1,00	1,09	1,20	1,35	1,48
50 - 100	0,68	0,74	0,81	0,91	1,00	1,09	1,23	1,35
100 - 200	0,62	0,68	0,74	0,84	0,91	1,00	1,13	1,23
200 - 500	0,55	0,60	0,66	0,74	0,81	0,89	1,00	1,09
500 - 1 000	0,50	0,55	0,60	0,68	0,74	0,81	0,91	1,00

Пример использования графика

На оценку представлен объект недвижимости торгового назначения в г. Губкин Белгородской области площадью 3 000 кв.м. В открытых источниках найдены предложения по четырем объектам-аналогам в различных городах Белгородской области.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	33 000 000	24 000 000	38 000 000	37 000 000
Площадь, кв.м.	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Цена предложения, руб./кв.м.		11 000	8 000	12 667	12 333
...	...	...	...	...	...
Местоположение (город, численность населения)	г. Губкин (100 тыс. чел.)	г. Старый Оскол (221 тыс. чел.)	г. Губкин (100 тыс. чел.)	г. Белгород (366 тыс. чел.)	г. Белгород (366 тыс. чел.)
Корректировка на численность населения		-27%	0%	-36%	-36%
Источник корректировки		Диаграмма №3 Справочника	Диаграмма №3 Справочника	Диаграмма №3 Справочника	Диаграмма №3 Справочника
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		8 030	8 000	8 107	7 893
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	8 008				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	24 022 500				

Диаграмма 3



Корректировки стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в зависимости от численности населения

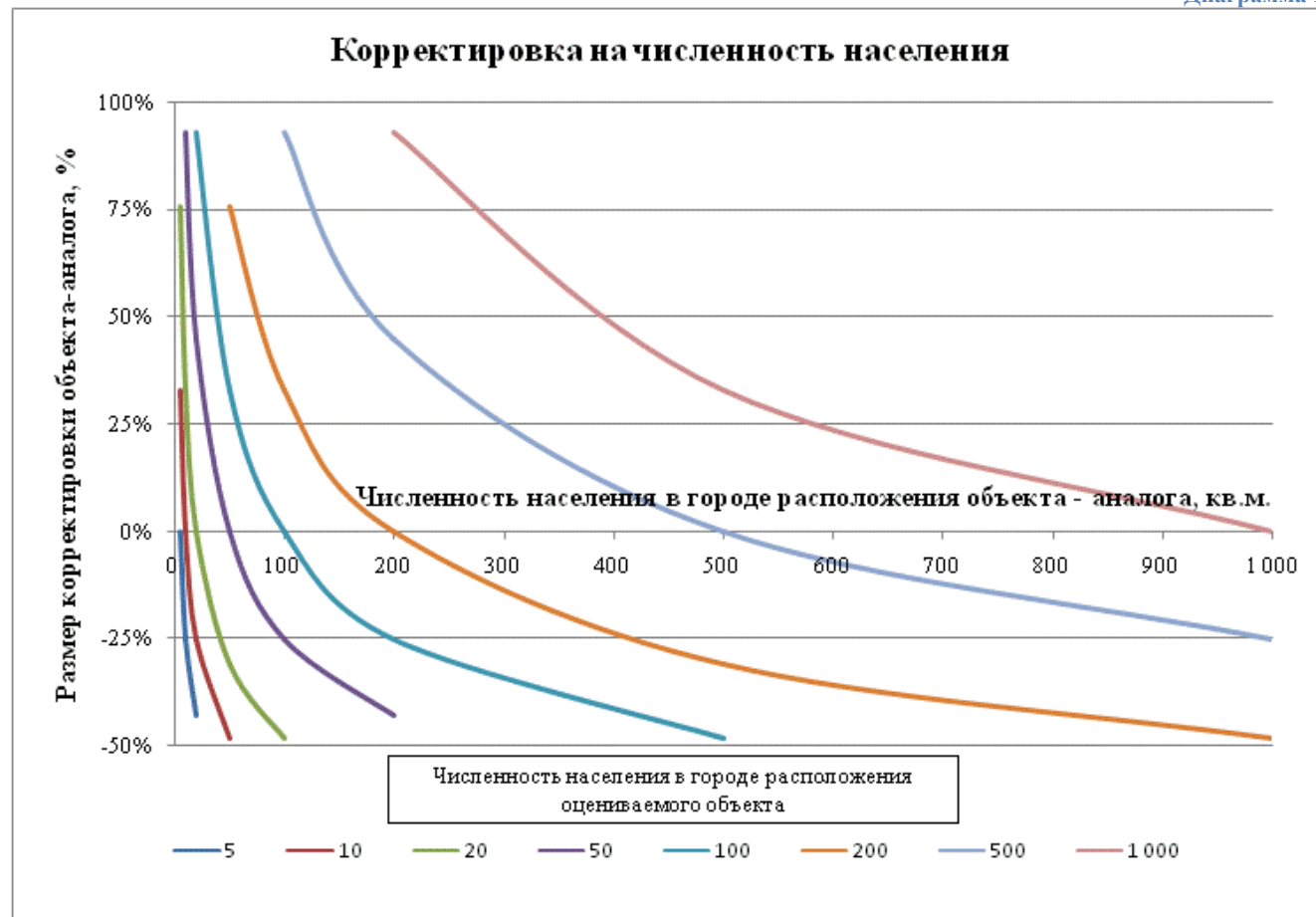
Белгородская область

Промышленные и складские объекты недвижимости

Таблица 1

Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел.	Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта							
	до 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1000
до 5				-	-	-	-	-
5 - 10					-	-	-	-
10 - 20						-	-	-
20 - 50	-						-	-
50 - 100	-	-						-
100 - 200	-	-	-					
200 - 500	-	-	-	-				
500 - 1 000	-	-	-	-	-			

Диаграмма 1

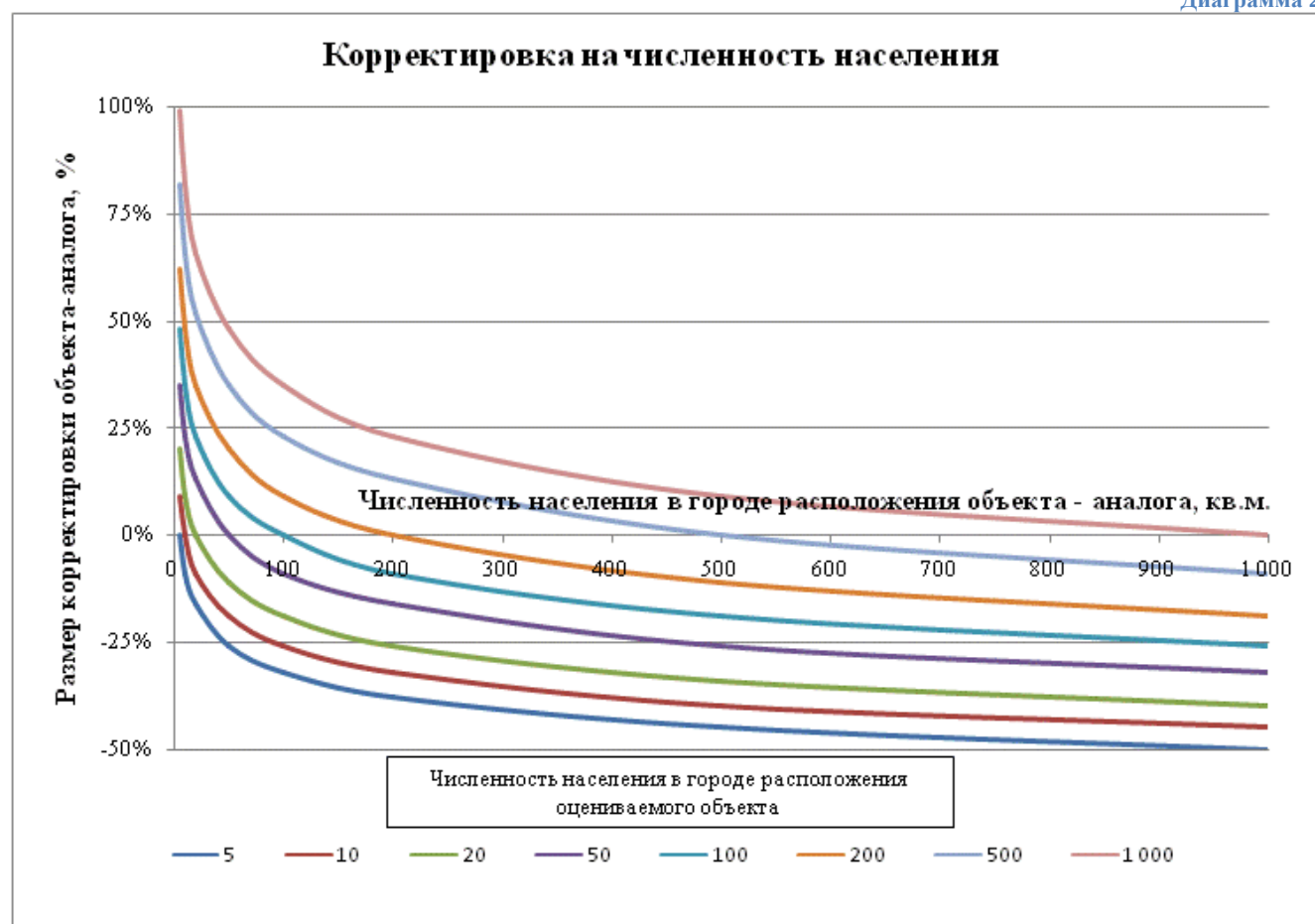


Административные объекты недвижимости

Таблица 2

Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел.	Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта							
	до 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1000
до 5	1,00	1,09	1,20	1,35	1,48	1,62	1,82	1,99
5 - 10	0,91	1,00	1,09	1,23	1,35	1,48	1,66	1,82
10 - 20	0,84	0,91	1,00	1,13	1,23	1,35	1,52	1,66
20 - 50	0,74	0,81	0,89	1,00	1,09	1,20	1,35	1,48
50 - 100	0,68	0,74	0,81	0,91	1,00	1,09	1,23	1,35
100 - 200	0,62	0,68	0,74	0,84	0,91	1,00	1,13	1,23
200 - 500	0,55	0,60	0,66	0,74	0,81	0,89	1,00	1,09
500 - 1 000	0,50	0,55	0,60	0,68	0,74	0,81	0,91	1,00

Диаграмма 2

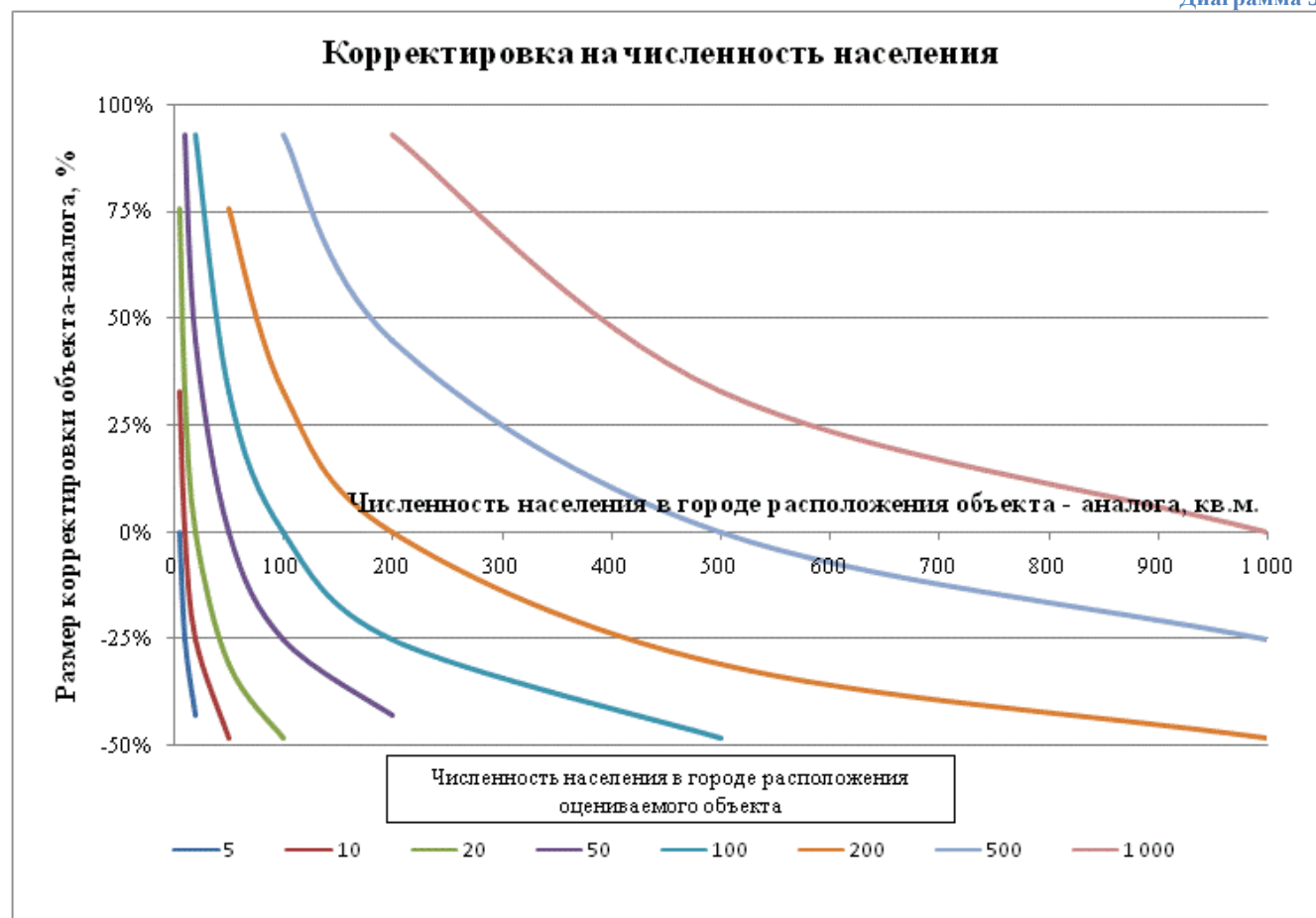


Торговые объекты недвижимости

Таблица 3

Численность населения в городе расположения аналога, тыс. чел.	Корректирующий коэффициент при численности населения (тыс. чел.) в городе расположения оцениваемого объекта							
	до 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 - 200	200 - 500	500 - 1000
до 5				-	-	-	-	-
5 - 10					-	-	-	-
10 - 20						-	-	-
20 - 50	-						-	-
50 - 100	-	-						-
100 - 200	-	-	-					
200 - 500	-	-	-	-				
500 - 1 000	-	-	-	-	-			

Диаграмма 3



[illegible]

<http://rbpinfo.ru>

<http://rbpinfo.ru>

<http://rbpinfo.ru>

☐