

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

РусБизнесПрайсИнформ

Справочник корректировок на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости

Часть 2

ДЕМО ВЕРСИЯ

2013 год

12 крупнейших
городов России

Регионы
России
Часть 2

Оглавление

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	3
Введение.....	3
Допущения и ограничительные условия использования данных справочника.....	3
Предлагаем Вашему вниманию другие наши материалы.....	4
Пример использования справочника в расчетах.....	5
КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	7
г. Архангельск.....	7
г. Барнаул.....	12
г. Ижевск.....	17
г. Казань.....	22
г. Калининград.....	27
г. Курган.....	32
г. Омск.....	37
г. Пермь.....	42
г. Тольятти.....	47
г. Тюмень.....	52
г. Ульяновск.....	57
г. Хабаровск.....	62
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	67

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.

При расчете стоимости объекта коммерческой недвижимости, в рамках сравнительного подхода, перед практикующим оценщиком становится вопрос введения в расчеты поправки на разницу в площадях объекта оценки и объектов-аналогов.

В данном справочнике сделана попытка решить вопрос вычисления данных корректировок по 12 крупнейшим городам Российской Федерации. Нами были собраны данные по объектам различного коммерческого назначения, расположенных в центральных районах городов и на окраинах.

Была выведена зависимость стоимости однородных объектов коммерческой недвижимости от их площади в месте расположения. Таким образом, по каждому из 12 городов мы получили 5 зависимостей удельных стоимостей объектов от их площадей: для административных (офисных) и торговых площадей в центре города и на окраинах, для производственно-складских помещений – по всему городу. На основании зависимостей были составлены матрицы поправочных коэффициентов. В справочнике приведен пример расчетов с использованием представленных данных по каждому из пяти возможных вариантов.

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».

Предлагаем Вашему вниманию другие наши материалы

1. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» и «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» (часть 2).

В данных справочниках представлены расчетные данные по крупнейшим городам 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 наших Справочниках мы попытались решить эти две задачи, собрав и изучив большую базу предложений объектов земельного рынка.

2. «Справочник корректировок для оценки стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения в зависимости от численности населения».

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

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.

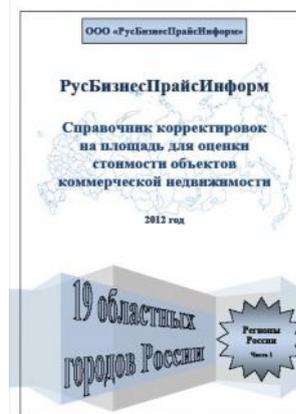
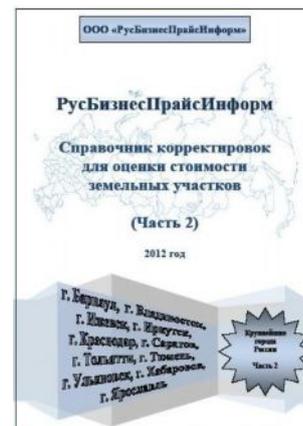
3. «Справочник корректировок на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости».

В данном справочнике представлены расчетные данные по городам 19 областей Российской Федерации.

При расчете стоимости объекта коммерческой недвижимости, в рамках сравнительного подхода, перед практикующим оценщиком становится вопрос введения в расчеты поправки на разницу в площадях объекта оценки и объектов-аналогов.

Нами были собраны данные по объектам различного коммерческого назначения, расположенных в центральных районах городов и на окраинах и была выведена зависимость стоимости однородных объектов коммерческой недвижимости от их площади в месте расположения. Таким образом, по каждому из 19 областных центров мы получили 5 зависимостей удельных стоимостей объектов от их площадей: для административных (офисных) и торговых площадей в центре города и на окраинах, для производственно-складских помещений – по всему городу.

С уважением, ООО «РусБизнесПрайсИнформ»



Пример использования справочника в расчетах

Пример использования таблиц

На оценку представлено здание складского назначения в г. Архангельск площадью 4 000 кв.м. В открытых источниках найдены предложения по четырем объектам-аналогам в г. Архангельск того же назначения, но различных площадей.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	15 000 000	6 000 000	23 000 000	49 000 000
Площадь, кв.м.	4 000	2 500	900	4 000	9 000
Цена предложения, руб./кв.м.		6 000	6 667	5 750	5 444

Площадь, кв.м.	4 000	2 500	900	4 000	9 000
Корректировка на площадь		-5%	-13%	0%	7%
Источник корректировки		Таблица №1 справочника	Таблица №1 справочника	Таблица №1 справочника	Таблица №1 справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 700	5 800	5 750	5 826
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	5 769				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	23 075 556				

Таблица 1

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500	0%	-5%	-14%	-18%	-23%	< -30%	< -30%	< -30%
500 - 1 000	6%	0%	-9%	-13%	-19%	-28%	< -30%	< -30%
1 000 - 3 000	16%	10%	0%	-5%	-11%	-21%	-25%	< -30%
3 000 - 5 000	22%	15%	5%	0%	-7%	-17%	-22%	-28%
5 000 - 10 000	>30%	23%	12%	7%	0%	-11%	-16%	-23%
10 000 - 30 000	>30%	>30%	26%	20%	12%	0%	-6%	-14%
30 000 - 50 000	>30%	>30%	>30%	28%	19%	6%	0%	-8%
50 000 - 100 000	>30%	>30%	>30%	>30%	>30%	16%	9%	0%

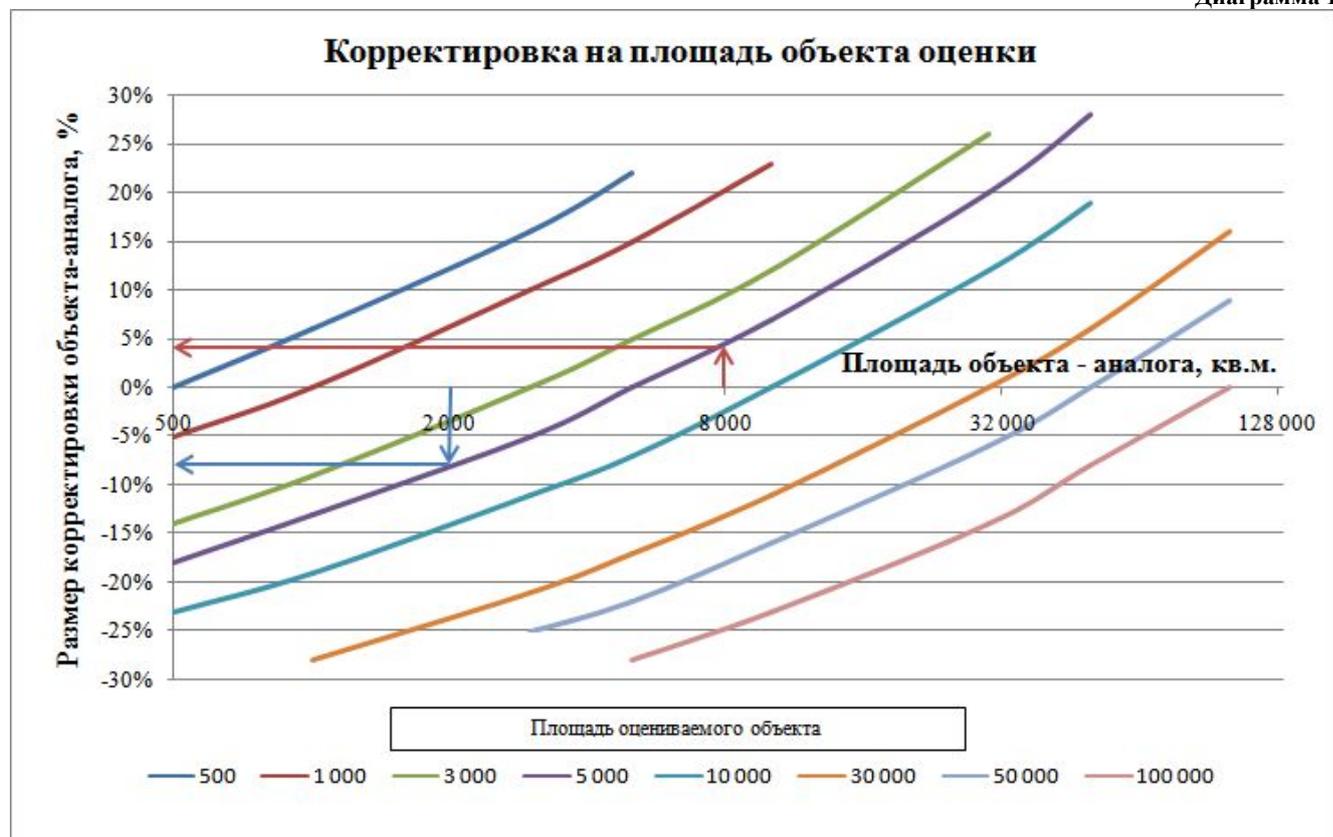
Пример использования графика

На оценку представлено здание складского назначения в г. Архангельск площадью 4 000 кв.м. В открытых источниках найдены предложения по четырем объектам-аналогам в г. Архангельск того же назначения, но различных площадей.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	?	12 000 000	44 000 000	28 000 000	12 500 000
Площадь, кв.м.	5 000	2 000	8 000	5 000	2 000
Цена предложения, руб./кв.м.		6 000	5 500	5 600	6 250

Площадь, кв.м.	5 000	2 000	8 000	5 000	2 000
Корректировка на площадь		-8%	4%	0%	-8%
Источник корректировки		Диаграмма №1 справочника	Диаграмма №1 справочника	Диаграмма №1 справочника	Диаграмма №1 справочника
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 520	5 720	5 600	5 750
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	5 648				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	28 237 500				

Диаграмма 1



Корректировки на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости

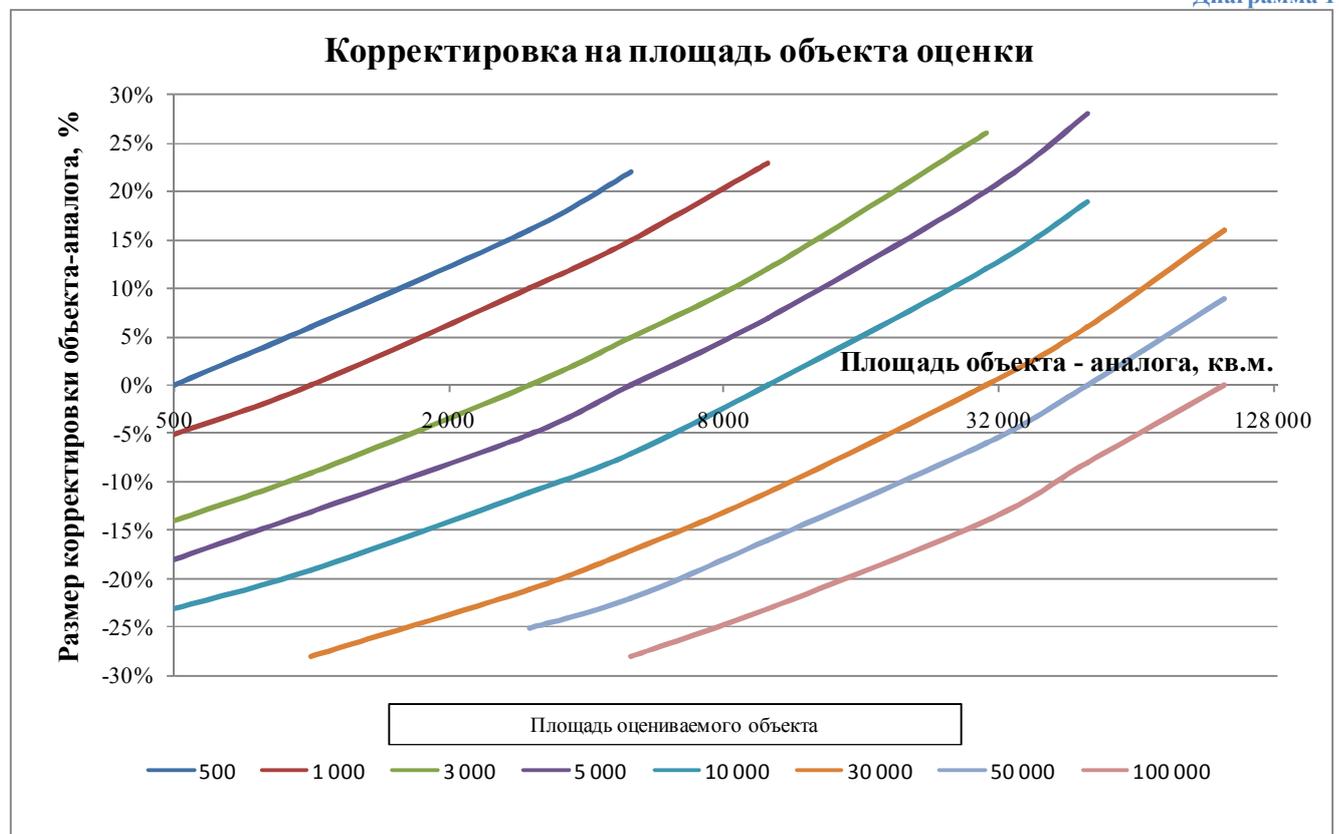
г. Архангельск

Промышленные и складские объекты недвижимости

Таблица 1

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500	0%	-5%	-14%	-18%	-23%	< -30%	< -30%	< -30%
500 - 1 000	6%	0%	-9%	-13%	-19%	-28%	< -30%	< -30%
1 000 - 3 000	16%	10%	0%	-5%	-11%	-21%	-25%	< -30%
3 000 - 5 000	22%	15%	5%	0%	-7%	-17%	-22%	-28%
5 000 - 10 000	>30%	23%	12%	7%	0%	-11%	-16%	-23%
10 000 - 30 000	>30%	>30%	26%	20%	12%	0%	-6%	-14%
30 000 - 50 000	>30%	>30%	>30%	28%	19%	6%	0%	-8%
50 000 - 100 000	>30%	>30%	>30%	>30%	>30%	16%	9%	0%

Диаграмма 1

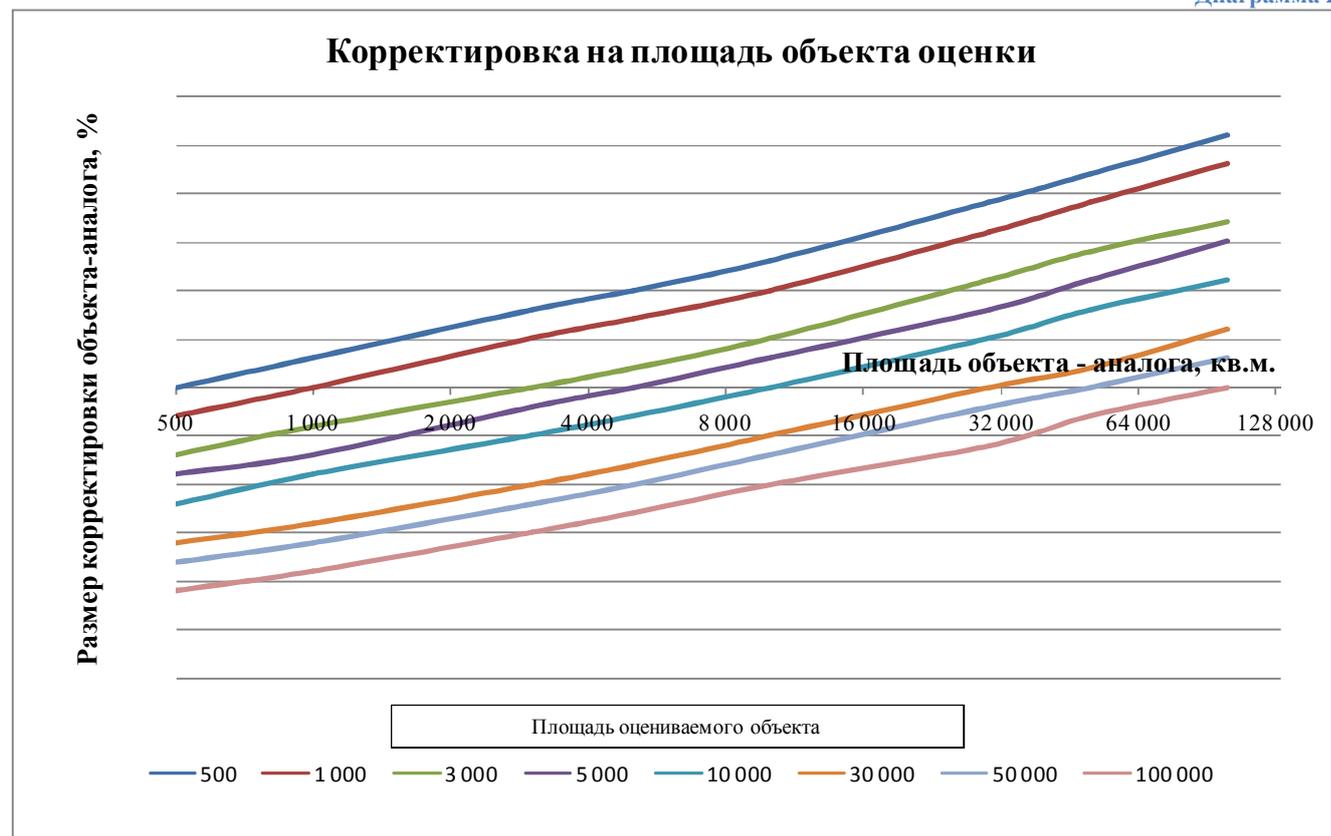


Административные объекты недвижимости в центральных районах города

Таблица 2

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500								
500 - 1 000								
1 000 - 3 000								
3 000 - 5 000								
5 000 - 10 000								
10 000 - 30 000								
30 000 - 50 000								
50 000 - 100 000								

Диаграмма 2

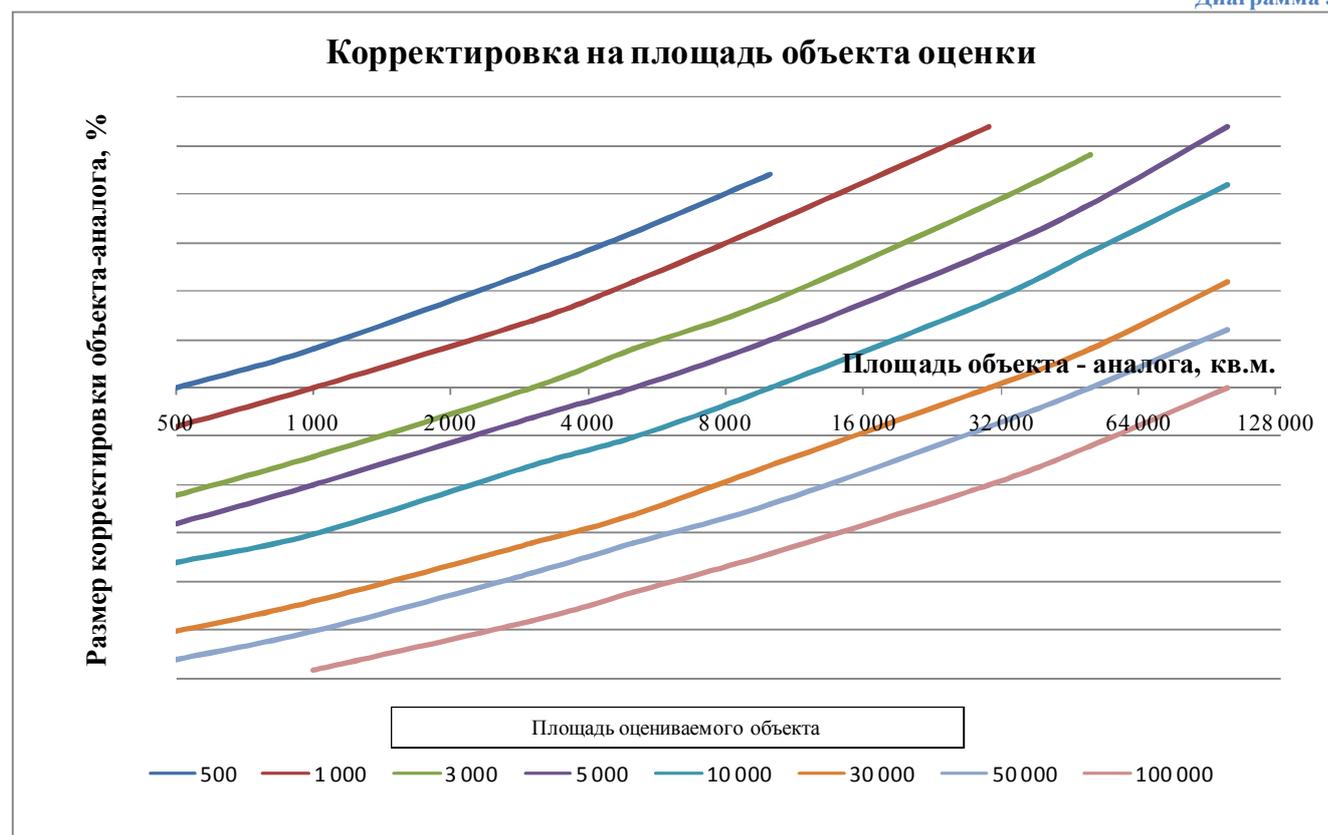


Административные объекты недвижимости на окраинах города

Таблица 3

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500								
500 - 1 000								
1 000 - 3 000								
3 000 - 5 000								
5 000 - 10 000								
10 000 - 30 000								
30 000 - 50 000								
50 000 - 100 000								

Диаграмма 3

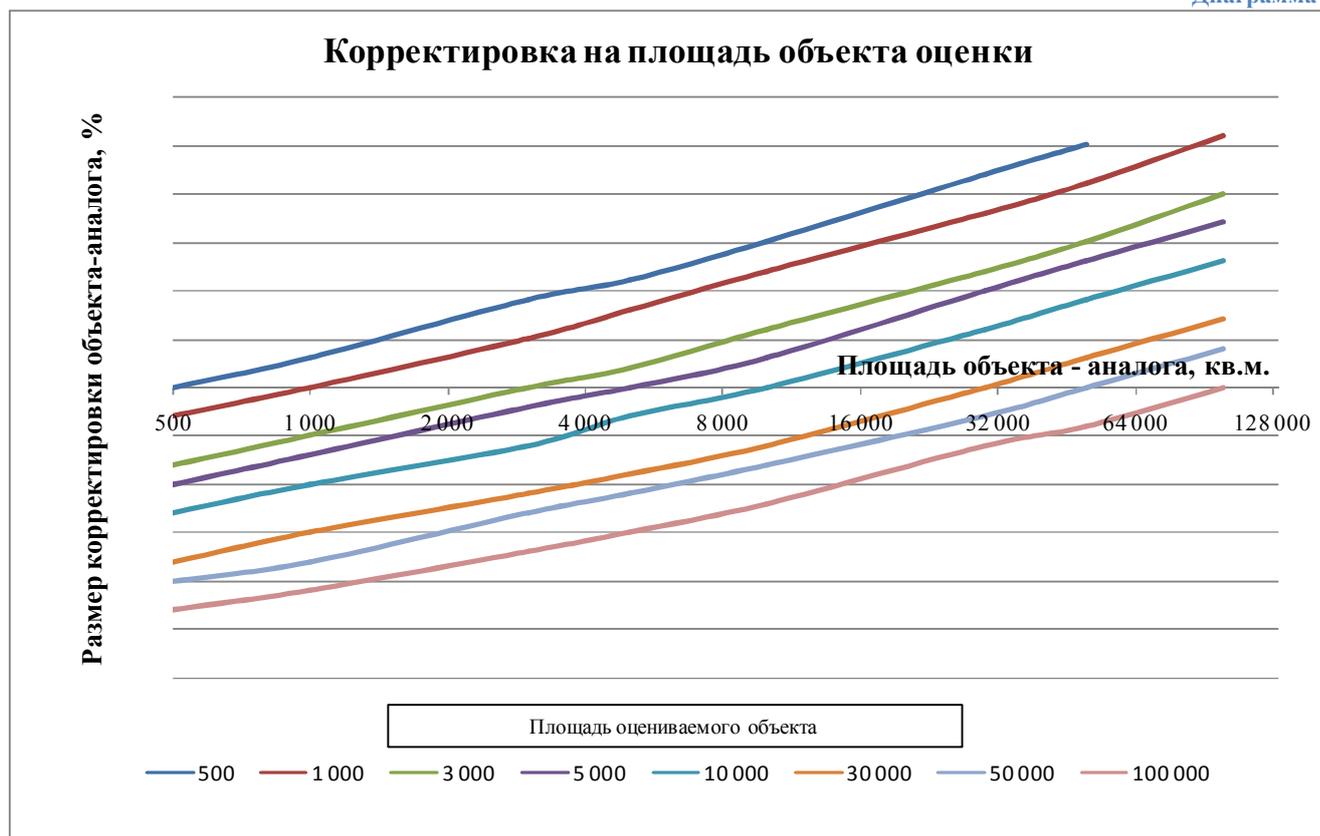


Торговые объекты недвижимости в центральных районах города

Таблица 4

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500								
500 - 1 000								
1 000 - 3 000								
3 000 - 5 000								
5 000 - 10 000								
10 000 - 30 000								
30 000 - 50 000								
50 000 - 100 000								

Диаграмма 4



Торговые объекты недвижимости на окраинах города

Таблица 5

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Размер корректировки при площади (в кв.м.) оцениваемого объекта, %							
	до 500	500 - 1 000	1 000 - 3 000	3 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 30 000	30 000 - 50 000	50 000 - 100 000
до 500								
500 - 1 000								
1 000 - 3 000								
3 000 - 5 000								
5 000 - 10 000								
10 000 - 30 000								
30 000 - 50 000								
50 000 - 100 000								

Диаграмма 5

