

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И ЭКСПЕРТА ЧЕРНОЗЕМЬЯ

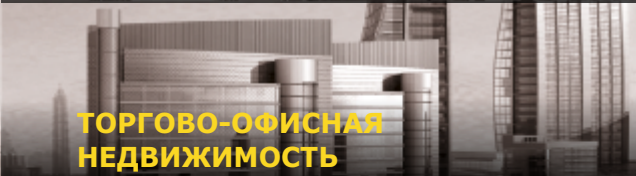
РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ ПОПРАВКИ, ЦЕННОСТНЫЕ
КОЭФИЦИЕНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



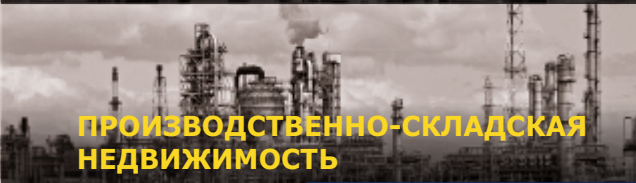
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ




ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**ТОРГОВО-ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



**СВОД
РЕЗУЛЬТАТОВ
ЭКСПЕРТНО-
АНАЛИТИЧЕСКИХ
ИССЛЕДОВАНИЙ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
ЗА 2013-2018 ГГ.**

УДК 657.92

ББК 65

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И ЭКСПЕРТА ЧЕРНОЗЕМЬЯ: рыночные корректировочные поправки, ценностные коэффициенты и показатели рынка недвижимости. Свод результатов экспертно-аналитических исследований рынка недвижимости за 2013-2018гг. / Авторы: Москалёв А.И., Задоркин А.А. / Под ред. А.И. Москалёва. – Воронеж: Союз оценщиков и Экспертов Черноземья, 2018. – 408с.

Разработка концепции Справочника, общее редактирование, контроль качества:

А.И. МОСКАЛЁВ – президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья, руководитель Аналитического центра ООО «АКГ «ИнвестОценка», сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, член Совета и представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Центрально-Черноземном регионе, представитель Союза Финансово-экономических судебных экспертов в Воронежской области, сертифицированный оценщик недвижимости и бизнеса, судебный эксперт, MBA, CCIM, CPM

Сбор, анализ и обработка рыночной информации и экспертных опросов, IT-обеспечение и работа с базами данных недвижимости, верстка и дизайн результатов исследования, маркетинг:

А.А. ЗАДОРКИН – заместитель руководителя Аналитического центра ООО «АКГ «ИнвестОценка», сертифицированный Российской Гильдией Риэлторов аналитик-консультант рынка недвижимости, член экспертного совета Саморегулируемой организации Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Справочник содержит рыночные корректировочные поправки, ценностные коэффициенты и показатели рынка недвижимости Центрально-Черноземного региона, рекомендуемые к применению оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами (в т.ч. судебными) в рамках выполнения экспертизы по установлению стоимости недвижимости и рецензирования отчетов об оценке, кадастровыми оценщиками ГБУ в рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценке, представителями корпоративных заказчиков оценочных услуг, залоговых служб банков и органов власти, осуществляющих контроль качества отчетов об оценке, а также специалистами, занимающимися исследованиями рынка недвижимости.

Справочник может быть полезен для студентов, магистрантов и аспирантов экономических специальностей, а также специалистов, проходящих профессиональную переподготовку по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Ни одна из частей материалов, опубликованных в данном Справочнике, не может быть перепечатана, включена в автоматизированные системы или воспроизведена в какой-либо иной форме либо с помощью иных средств без предварительного письменного разрешения правообладателей. Исключению подлежит использование копий отдельных страниц данного справочника в качестве источника информации для проведения оценки и экспертизы стоимости недвижимости в рамках действующего законодательства РФ. **При перепечатке и цитировании материалов Справочника ссылка на правообладателей обязательна.**

Все права на тиражирование и распространение данного справочника принадлежат авторам, ООО «АКГ «ИнвестОценка» и Союзу Оценщиков и Экспертов Черноземья.

© Москалёв Алексей Игоревич, 2018

© Задоркин Андрей Алексеевич, 2018

© ООО «АКГ «ИнвестОценка», 2018

© Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья, 2018

Содержание

Предисловие	8
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СПРАВОЧНИКЕ, АКТУАЛЬНОСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ И УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	12
2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СПРАВОЧНИКЕ	18
3. РЕЗУЛЬТАТЫ ЦЕННОСТНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ РЕГИОНОВ ЧЕРНОЗЕМЬЯ В РАЗРЕЗЕ ТИПОВЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ГРУПП НЕДВИЖИМОСТИ	21
3.1. <i>Воронеж и Воронежская область</i>	22
3.2. <i>Прочие регионы Черноземья</i>	38
4. РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ ПОПРАВКИ И ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИПОВОЙ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ГРУППЕ «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»	40
4.1. <i>Воронеж и Воронежская область</i>	41
Скидки на торг	41
Средний срок экспозиции	42
Ставки капитализации	43
Передаваемые имущественные права	44
Наличие и состав коммуникаций	46
Наличие ж/д ветки	49
Форма и рельеф	50
Возможность застройки	52
Визуализация и доступность	53
Общая площадь	59
4.2. <i>Прочие регионы Черноземья</i>	99
Скидки на торг	99
Средний срок экспозиции	100

Ставки капитализации.....	101
Передаваемые имущественные права.....	102
Наличие и состав коммуникаций	103
Наличие ж/д ветки	106
Форма и рельеф.....	107
Возможность застройки	109
Визуализация и доступность	110
Общая площадь	116

5. РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ ПОПРАВКИ И ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИПОВОЙ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ГРУППЕ «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»156

<i>5.1. ВОРОНЕЖ И ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ.....</i>	<i>156</i>
Скидки на торг.....	156
Средний срок экспозиции	157
Основной материал стен.....	158
Этаж расположения.....	164
Наличие балкона/лоджии	168
Общая площадь	169
Состояние внутренней отделки	185
<i>5.2. ПРОЧИЕ РЕГИОНЫ ЧЕРНОЗЕМЬЯ</i>	<i>189</i>
Скидки на торг.....	189
Средний срок экспозиции	189
Основной материал стен.....	190
Этаж расположения.....	196
Наличие балкона/лоджии	200
Общая площадь	201
Состояние внутренней отделки	217

6. РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ ПОПРАВКИ И ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИПОВОЙ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ГРУППЕ «ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»221

<i>6.1. ВОРОНЕЖ И ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ.....</i>	<i>222</i>
Скидки на торг (продажа/аренда)	222
Средний срок экспозиции	224
Величина операционных расходов	225
Прибыль предпринимателя	226

Уровень недозагрузки арендопригодной площади	227
Ставки капитализации.....	228
Визуализация и доступность	229
Этаж расположения.....	230
Физическое состояние	236
Общая площадь	244
6.2. ПРОЧИЕ РЕГИОНЫ ЧЕРНОЗЕМЬЯ	284
Скидки на торг (продажа/аренда)	284
Средний срок экспозиции	286
Величина операционных расходов	287
Прибыль предпринимателя	288
Уровень недозагрузки арендопригодной площади	289
Ставки капитализации.....	290
Визуализация и доступность	291
Этаж расположения.....	292
Физическое состояние	298
Общая площадь	306

**7. РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ ПОПРАВКИ И ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИПОВОЙ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ГРУППЕ
«ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

7.1. Воронеж и Воронежская область	347
Скидки на торг (продажа/аренда)	347
Средний срок экспозиции	348
Визуализация и доступность	348
Основной материал стен	349
Ставки капитализации.....	349
Уровень недозагрузки арендопригодной площади	350
Прибыль предпринимателя	350
Величина операционных расходов	351
Наличие ж/д ветки	351
Вид склада (отапливаемый/неотапливаемый)	352
Физическое состояние	353
Общая площадь	357
7.2. ПРОЧИЕ РЕГИОНЫ ЧЕРНОЗЕМЬЯ	373
Скидки на торг (продажа/аренда)	373
Средний срок экспозиции	374

Визуализация и доступность	374
Основной материал стен	375
Ставки капитализации	375
Уровень недозагрузки арендопригодной площади	376
Прибыль предпринимателя	376
Величина операционных расходов	377
Наличие ж/д ветки	377
Вид склада (отапливаемый/неотапливаемый)	378
Физическое состояние	379
Общая площадь	383
Заключение	399
Литература и источники информации	401