**Некоммерческое партнерство**
**«Новосибирская региональная коллегия оценщиков»**

630064, г. Новосибирск, ул. Блюхера, 20, к.24 тел./факс (383) 201-24-96;

# Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области IV квартале 2012г.

В 4 квартале 2012 г. Некоммерческое партнерство «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков» (НП «Новосибирская РКО») инициировало проведение опроса профессиональных участников рынка недвижимости Новосибирска и специалистов в области оценки, анализа и кредитования.

В опросе приняли активное участие профессиональные участники рынка недвижимости Новосибирска: **10** специалистов-оценщиков и **6** представителей кредитных организаций, работающих непосредственно с залогом объектов недвижимости. Вопросы, поставленные перед участниками, связаны с аналитическими показателями и индексами рынка коммерческой и жилой недвижимости, имеющими практическое значение в процессе оценки объектов недвижимости.

Аналогичный опрос был проведен в октябре-ноябре 2011 г (результаты опубликованы на сайте НП Алтайская РКО – НП Новосибирская РКО www.altrko.ru и в Бюллетене RWAY №205, апрель 2012 г.), поэтому полученные результаты позволяют увидеть не только существующее положение на рынке, но и проанализировать изменения за прошедший год.

**Цель проекта**

Сформулировать обобщенное (коллективное) экспертное мнение по ценообразующим факторам и характеристикам объектов недвижимости в разрезе основных секторов открытого рынка. Обобщенное экспертное мнение формировалось на основе индивидуальных экспертных оценок специалистов-практиков рынка недвижимости г. Новосибирска. Экспертные оценки давались участниками на основе их профессиональных знаний и личного опыта, относительно параметров рынка на дату проведения опроса.

**Содержание проекта**:

Основу работы по проекту составляет выявление мнений активно практикующих оценщиков, и специалистов рынка недвижимости, условно приравниваемых к экспертам, относительно параметров рынка путем независимого опроса.

Перечень вопросов, их формулировки, включенные в анкету для проведения опроса, форма проведения опроса, предварительно обсуждались членами саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «НКСО»/ НП «Новосибирская РКО». Предложение по реализации проекта «Сбора и обобщения экспертных мнений по рынку недвижимости», одобрено Правлением и общим собранием членов НП «Новосибирская РКО».

Для реализации такой схемы опроса разработана анкета с вопросами. В соответствии с условиями экспертного опроса эксперты-участники представляют свои оценки в виде интервалов и точечных оценок.

**Порядок проведения опроса**

Опрос проведен путем индивидуального независимого опроса без предварительного коллективного обсуждения возможных значений в форме анкетирования. Участникам опроса было предложено в письменной форме дать оценку по 19 показателям. По всем показателям экспертам предлагалось указать точечные, наиболее вероятные, значения параметров, и дать интервальную оценку наиболее вероятного значения параметра с учетом

возможных вариаций характеристик объектов недвижимости. Предполагалось, что интервальные оценки, ограничивающие диапазон характеристики, учитывают возможные ситуации, в которых характеристики объекта недвижимости отклоняются от средних рыночных показателей (нестандартные ситуации).

**Состав экспертов**

В исследовании приняли участие 16 экспертов, работающих на рынке Новосибирска и области. В качестве экспертов участвовали:

профессиональные оценщики, имеющие практический опыт в области оценки имущества;

специалисты банков, имеющие практический опыт в области оценки имущества предоставляемого в качестве залога.

14 участников опроса имеют опыт практической работы более 5 лет.

**Основные факты и выводы**

Разброс мнений участников опроса по изучаемым параметрам достаточно широкий. Поскольку количество опрошенных не позволяет провести статистический анализ на наличие выбросов, была проведена нормализация выборки путем предварительного анализа полученных мнений. Комиссия провела нормализацию выборки, в ходе которой отказалась от учета одного элемента выборки по вопросам в строках №19 и 20, как отклоняющихся наиболее сильно от остальных элементов выборки. Итоговые результаты обработки данных экспертного опроса представлены в виде таблиц. В таблицах приведены наиболее вероятная точечная оценка каждого показателя (получена как среднее арифметическое мнений всех экспертов), средние арифметические значения минимума и максимума интервальной оценки наиболее вероятного значения, а так же абсолютные минимум и максимум интервальных значений.

Для определения динамики показателей, в таблицах приведены результаты предыдущего опроса, проведенного в октябре-ноябре 2011 года.

Согласно пункту 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Пункт 22 требует при внесении корректировок ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Во исполнение требований пунктов 19 и 22 ФСО №1 при проведении опроса и обработке результатов предполагалось, что среднее арифметическое значение точечной оценки (таблицы с нечетными номерами) отражает типичную ситуацию, характерную для объектов недвижимости, обладающих типовыми, средними характеристиками для сегмента рынка. Среднее минимальное и среднее максимальное значения (таблицы с нечетными номерами) учитывают наиболее вероятные вариации характеристик объектов недвижимости внутри сегмента рынка. Значения из указанного интервала могут применяться по усмотрению оценщика с соответствующим обоснованием для учета индивидуальных особенностей объекта недвижимости, характеристики которого все же позволяют относить его к типичным для своего сегмента.

Абсолютные минимальные и максимальные значения не отбрасывались в процессе обработки данных. Предполагается, что значения аналитических показателей в некоторых случаях могут выходить за пределы, указанные в таблицах с нечетными номерами, но не превышают абсолютных минимальных и максимальных значений, указанных в сходных по содержанию таблицах с четными номерами. Значения аналитических показателей, приближающиеся к абсолютным минимальным или максимальным значениям, могут

применяться в случае, если объект оценки обладает уникальными для своего сегмента рынка, нетиповыми характеристиками. При этом оценщику рекомендуется указать на отличия объекта оценки от типовых объектов сегмента рынка (описать условия при которых указанные характеристика достигают крайних значений).

Таким образом, результаты опроса могут иметь прикладное значение и использоваться в практике оценочной деятельности с учетом временных и технических ограничений при наличии у оценщика подтверждаемой информации о соотносимости параметров объектов-аналогов и объектов оценки с параметрами секторов рынка недвижимости, по которым проводился опрос.

**Экспертная оценка индексов рынка недвижимости**

Опрос показал, что мнения оценщиков относительно возможного снижения цены предложения в процессе **торга при продаже объектов** различаются не существенно для различных типов недвижимости, стандартное отклонение выборки среднего значения от 3 до 7%. Среднее значение скидки на торг составляет от 6% для жилой недвижимости, до 13% для земельных участков. Отметим, разброс мнений участников опроса снизился, что вызвало существенное снижение диапазона скидок, но среднее значение скидки по всем сегментам увеличилось, за исключением производственной недвижимости, скидка при совершении сделок с которыми, по мнению опрошенных, наиболее высока.

**Таблица 1.** Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при продаже, %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Торговая недвижимость | 5% | 5% | 14% | 13% | 8% | 9% |
| 2. | Офисная недвижимость | 6% | 5% | 15% | 14% | 8% | 9% |
| 3. | Производственно-складская недвижимость | 8% | 7% | 20% | 18% | 12% | 12% |
| 4. | Жилая недвижимость | 4% | 4% | 11% | 10% | 5% | 6% |
| 5. | Земельные участки | 8% | 9% | 20% | 20% | 11% | 13% |

**Таблица 2.** Возможное снижение цены предложения в процессе торга при продаже с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Торговая недвижимость | 1% | 0% | 30% | 20% |
| 2. | Офисная недвижимость | 1% | 0% | 30% | 20% |
| 3. | Производственно-складская недвижимость | 2% | 0% | 40% | 25% |
| 4. | Жилая недвижимость | 0% | 0% | 20% | 15% |
| 5. | Земельные участки | 5% | 3% | 35% | 35% |

**Торг при аренде**, по мнению практикующих оценщиков, также возможен в пределах 5 – 12%. Разброс мнений ниже – стандартное отклонение выборки средних значений составляет 3-5 %. В целом для рынка аренды недвижимости Новосибирска наиболее характерен диапазон 4-16%, хотя возможны ситуации в которых скидка при торге отсутствует (0%), либо наоборот может достигнуть 40%. Изменения за прошедший год аналогичны изменениям, отмеченным для скидок на торг при продаже: при сужении диапазона наблюдается незначительное, но все же повышение средних значений скидки.

**Таблица 3.** Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при аренде, %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Торговая недвижимость | 5% | 4% | 13% | 11% | 7% | 7% |
| 2. | Офисная недвижимость | 5% | 4% | 13% | 11% | 7% | 8% |
| 3. | Производственно-складская недвижимость | 6% | 6% | 15% | 13% | 9% | 10% |
| 4. | Жилая недвижимость | 4% | 3% | 12% | 9% | 6% | 5% |
| 5. | Земельные участки | 8% | 7% | 17% | 16% | 10% | 12% |

**Таблица 4.** Возможное снижение цены предложения в процессе торга при аренде с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Торговая недвижимость | 0% | 0% | 30% | 20% |
| 2. | Офисная недвижимость | 0% | 0% | 30% | 20% |
| 3. | Производственно-складская недвижимость | 0% | 0% | 30% | 20% |
| 4. | Жилая недвижимость | 0% | 0% | 20% | 20% |
| 5. | Земельные участки | 2% | 0% | 40% | 25% |

Разброс мнений экспертов относительно **годовой прибыли предпринимателя** при строительстве различных типов недвижимости также стал значительно меньше, по сравнению с результатами предыдущего опроса, стандартное отклонение выборки по всем сегментам 9-13% в 2012 году, 10-17% в 2011 году. Средние оценки значения прибыли предпринимателя при строительстве составляют 20-31% в год, что не отличается существенно от оценки прибыли 2011 года. Единственный сегмент, прибыль предпринимателя в котором несколько увеличилась – жилая недвижимость.

Абсолютное минимальное значение по всем сегментам рынка недвижимости составляет 5% в год (что ниже минимального уровня, отмеченного экспертами в 2011 году). Абсолютный максимум, по мнениям экспертов может достигать 100%, что соответствует наиболее успешным проектам.

**Таблица 5.** Наиболее вероятная прибыль предпринимателя (девелопера) при строительстве недвижимости, % в год

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 6. | Торговая недвижимость | 20% | 18 % | 41% | 41 % | 28% | 27 % |
| 7. | Офисная недвижимость | 20% | 18 % | 39% | 38 % | 26% | 26 % |
| 8. | Производственно-складская недвижимость | 15% | 14 % | 32% | 33 % | 21% | 20 % |
| 9. | Жилая недвижимость | 16% | 21 % | 34% | 42 % | 24% | 31 % |

**Таблица 6.** Возможная прибыль предпринимателя (девелопера) при строительстве недвижимости с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), % в год

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Торговая недвижимость | 10% | 5% | 70% | 100% |
| 2. | Офисная недвижимость | 10% | 10% | 70% | 80% |
| 3. | Производственно-складская недвижимость | 10% | 5% | 50% | 100% |
| 4. | Жилая недвижимость | 10% | 8% | 50% | 70% |

Наиболее вероятное значение **внешнего (экономического) устаревания** для объектов недвижимости, расположенных в отдаленных или экономически депрессивных районах, по мнению опрошенных, составляет в среднем 42%. Наиболее вероятный диапазон внешнего износа от 24 до 67%. Абсолютный диапазон значений наиболее широк и составляет от 10% в лучшем случае до 90% для заброшенных строений. Отметим, что вероятный диапазон данной величины стал шире за счет увеличения верхней границы диапазона, увеличилось и среднее значение экономического устаревания, что свидетельствует о нарастании различий рыночных стоимостей объектов недвижимости в областном центре и экономически развитых населенных пунктах, по сравнению со сходными объектами в отдаленных или непопулярных населенных пунктах области.

**Таблица 7.** Наиболее вероятная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах, %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Объекты недвижимости в отдаленных районах (районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра) | 23% | 24% | 56% | 67% | 34% | 42% |

**Таблица 8.** Возможная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Объекты недвижимости в отдаленных районах (районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра) | 10% | 15% | 80% | 90% |

Дополнительно рассмотрены параметры, позволяющие провести оценку объектов недвижимости **расположенных внутриквартально** с использованием аналогов, не обладающих таким свойством, путем применения корректировочных коэффициентов. Обобщение мнений экспертов относительно корректировочного коэффициента представлено в таблицах 9 и 10.

Цены продажи и аренды объектов, расположенных внутриквартально, в среднем на 20% меньше, чем цены объектов на красной линии, что соответствует корректировочному коэффициенту 0,8. Основной круг типичных ситуаций охватывает диапазон 10-30% (ко-

эффициент 0,7-0,9). Полный круг, учитывающий нестандартные случаи, описывается более широким диапазоном, величина которого, по сравнению в 2011 годом уменьшилась. Снижение различий в ставках аренды и ценах продажи объектов, расположенных внутриквартально и на красной линии отмечает большинство экспертов.

**Таблица 9.** Наиболее вероятные корректировочные коэффициенты для аналогов, имеющих преимущество по локальному расположению

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Отношение цен офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к **ценам** аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 0.8 | 0.8 |
| 2. | Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к **арендным ставкам** аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 0.7 | 0.8 |

**Таблица 10.** Возможные корректировочные коэффициенты для аналогов, имеющих преимущество по локальному расположению с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций)

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Отношение цен офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к **ценам** аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент | 0.3 | 0.5 | 1.0 | 1.0 |
| 2. | Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к **арендным ставкам** аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент | 0.3 | 0.5 | 1.0 | 1.0 |

Величина **эксплуатационных расходов на содержание здания**, по мнению оценщиков, практически не различается для производственно-складских и торгово-офисных помещений – таблица 11. Среднее точечное значение для них составляет 16% от полной ставки арендной платы. Средняя интервальная оценка находится в диапазоне 11-23%. При этом возможны вариации от 5 до 40% в зависимости от вида объекта и индивидуальных условий аренды.

Отметим, что если в предшествующий период для рынка Новосибирска была характерна публикация ставки полной арендной платы, включающей в себя все расходы на содержание здания – налоги, коммунальные и управленческие расходы, то в последнее время часть объявлений содержит ставку арендной платы, возлагающую уплату коммунальных расходов на арендатора.

**Таблица 11.** Наиболее вероятная величина эксплуатационных расходов, %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | среднее минимальное значение интервала | | среднее максимальное значение интервала | | точечная оценка | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Величина эксплуатационных расходов собственника торгово-офисных помещений (в % от полной ставки арендной платы)[1] | 13% | 11% | 24% | 23% | 17% | 16% |
| 2. | Величина эксплуатационных расходов собственника отапливаемых производственно-складских помещений (в % от **полной** ставки арендной платы) | 13% | 11% | 25% | 22% | 17% | 16% |

**Таблица 12.** Возможная величина эксплуатационных расходов с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

| № п/п | Сегмент рынка недвижимости | абсолютное минимальное значение интервала | | абсолютное максимальное значение интервала | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2011 г | 2012 г | 2011 г | 2012 г |
| 1. | Величина эксплуатационных расходов собственника торгово-офисных помещений (в % от полной ставки арендной платы | 8% | 5% | 45% | 40% |
| 2. | Величина эксплуатационных расходов собственника отапливаемых производственно-складских помещений (в % от **полной** ставки арендной платы) | 6% | 5% | 40% | 35% |

Члены комиссии НП «Новосибирская РКО» по обработке результатов:
Гладкая Д.А.
Косачев А.Г.
Яговкина Т.С.

Одобрено правлением НП «Новосибирская РКО» 21 декабря 2012 г.

Председатель НП «Новосибирская РКО» А.Ф.Гладкий

НП "Новосибирская РКО"

[1] Кроме платы за телефон и интернет