

Экспертная оценка индексов рынка Новосибирской области и Алтайского края в IV квартале 2015 г.

В 4 квартале 2015 г. Некоммерческое партнерство «Алтайская Региональная Коллегия Оценщиков» (НП «Алтайская РКО») провело ежегодный опрос профессиональных участников рынка движимого и недвижимого имущества, специалистов в области оценки, анализа и кредитования.

Фактически, опрос является логическим продолжением опросов, проводившихся в Новосибирской области в 2011-2014 г.

В опросе приняли активное участие 28 человек - все профессиональные участники рынка недвижимости, оценщики, риэлторы, специалисты в области залога имущества. 15 опрошенных работают преимущественно на территории Алтайского края, 13 – на территории Новосибирской области. Вопросы, поставленные перед участниками, связаны с аналитическими показателями и индексами рынка коммерческой и жилой недвижимости, транспортных средств и оборудования, имеющими практическое значение в процессе оценки объектов недвижимости. 27 из 28 опрошенных имеют опыт практической работы более 3 лет.

Аналогичные опросы были проведены в 2011-2014 г. (результаты опубликованы на сайте НП Алтайская РКО – НП Новосибирская РКО www.altrko.ru, в Бюллетене RWAY и на сайте НП СОО СИБИРЬ). Полученные результаты позволяют увидеть не только существующее положение на рынке, но и проанализировать изменения за прошедшие годы, а также сопоставить ситуацию на рынке соседних регионов – Алтайского края и Новосибирской области. Обработка результатов проведена по каждому региону отдельно, чтобы пользователи сами могли принять решение о степени сходства и различий на рынках недвижимости и оборудования двух достаточно близких областей.

Экспертная оценка индексов рынка

Опрос показал, что мнения относительно возможного снижения цены предложения в процессе **торга при продаже объектов** различаются не существенно для различных типов недвижимости, стандартное отклонение выборки среднего значения от 2 до 5%. Среднее значение скидки на торг составляет от 6% для жилой недвижимости, до 14% для производственных объектов в Алтайском крае, от 7% до 12% соответственно в Новосибирской области. Следует отметить, что мнения о скидках при торге достаточно близки – в Алтайском крае несколько выше оценивается торг для офисов и индустриальной недвижимости, по сравнению с соседней Новосибирской областью, и ниже оценивается возможность торга по жилой недвижимости и земельным участкам. Наиболее существенное изменение за год – увеличение среднего значения снижения цены при торге по всем сегментам рынка. Максимально возможное значение снижения цены в результате торга увеличилось по мнению всех участников опроса, минимальное значение существенно не изменилось.

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, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область										
1	Торговая недвижимость	6	5	5	13	15	18	9	8	10
2	Офисная недвижимость	6	6	5	13	16	18	8	9	9
3	Производственно-складская недвижимость	10	7	7	22	19	21	15	10	13

4	Жилая недвижимость	2	3	4	8	8	12	4	6	7
5	Земельные участки	8	8	6	20	22	21	13	11	12
Алтайский край										
1	Торговая недвижимость	-	-	5	-	-	18	-	-	10
2	Офисная недвижимость	-	-	5	-	-	20	-	-	11
3	Производственно-складская недвижимость	-	-	8	-	-	23	-	-	14
4	Жилая недвижимость	-	-	3	-	-	9	-	-	6
5	Земельные участки	-	-	6	-	-	16	-	-	11

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

Тем вариации на рынке недвижимости (нестандартный сегмент), %							
№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала, %			абсолютное максимальное значение интервала, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область							
1	Торговая недвижимость	1	0	0	30	20	35
2	Офисная недвижимость	2	0	0	20	30	35
3	Производственно-складская недви- мость	3	0	0	50	30	35
4	Жилая недвижимость	2	0	0	15	20	30
5	Земельные участки	3	0	0	30	40	40
Алтайский край							
1	Торговая недвижимость	-	-	0	-	-	30
2	Офисная недвижимость	-	-	0	-	-	30
3	Производственно-складская недви- мость	-	-	0	-	-	30
4	Жилая недвижимость	-	-	0	-	-	15
5	Земельные участки	-	-	0	-	-	30

Торг при аренде, по мнению экспертов, также возможен и его возможности выше по сравнению с 2014 годом, хотя он оценивается ниже, чем возможность торга при сделках купли-продажи. Разброс мнений экспертов невелик – стандартное отклонение выборки средних значений составляет 1-4 % в Новосибирской области, 2-6% в Алтайском крае. Возможности торга при аренде в Новосибирской области оцениваются ниже чем в Алтайском крае, вероятно это связано с уже зафиксированным снижением цен предложения к аренде в Новосибирской области. В целом за прошедший год отмечается рост скидок для цены аренды во всех сегментах рынка и существенное увеличение возможного диапазона скидок.

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, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область										
1	Торговая недвижимость	3	4	4	9	20	16	6	7	7
2	Офисная недвижимость	3	4	5	10	20	16	6	7	8
3	Производственно-складская недвижимость	6	6	7	14	20	20	9	8	11
4	Жилая недвижимость	3	3	3	9	15	9	5	4	5
5	Земельные участки	6	6	6	13	30	18	9	9	11
Алтайский край										
1	Торговая недвижимость	-	-	4	-	-	13	-	-	9
2	Офисная недвижимость	-	-	4	-	-	14	-	-	10

3	Производственно-складская недвижимость	-	-	7	-	-	23	-	-	13
4	Жилая недвижимость	-	-	3	-	-	9	-	-	5
5	Земельные участки	-	-	6	-	-	14	-	-	9

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, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область							
1	Торговая недвижимость	0	0	0	15	20	40
2	Офисная недвижимость	0	0	0	25	20	40
3	Производственно-складская недви- жимость	0	0	0	25	20	40
4	Жилая недвижимость	0	0	0	25	15	15
5	Земельные участки	0	0	0	20	30	40
Алтайский край							
1	Торговая недвижимость	-	-	0	-	-	30
2	Офисная недвижимость	-	-	0	-	-	30
3	Производственно-складская недви- жимость	-	-	0	-	-	30
4	Жилая недвижимость	-	-	0	-	-	20
5	Земельные участки	-	-	0	-	-	30

Наблюдаются колебания оценки экспертами годовой прибыли предпринимателя. Разброс мнений достаточно высок в Новосибирской области – стандартное отклонение выборки при расчете среднего значения составляет от 5 до 14%, большее единодушие у экспертов Алтайского края, разброс мнений составляет 8-10%. Оценка средней прибыльности инвестиций в строительство в Алтайском крае также более умеренная по всем сегментам рынка за исключением производственно-складского сегмента, где строительство чаще ведется для обеспечения собственных нужд, чем для последующей сдачи в аренду.

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

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала, %			среднее максимальное значение интервала, %			точечная оценка, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область										
1	Торговая недвижимость	25	18	19	54	37	39	38	25	27
2	Офисная недвижимость	19	16	18	43	32	38	28	22	26
3	Производственно-складская недвижимость	14	12	12	31	25	27	21	18	18
4	Жилая недвижимость	23	16	20	49	35	37	35	27	28
Алтайский край										
1	Торговая недвижимость	-	-	16	-	-	35	-	-	24
2	Офисная недвижимость	-	-	14	-	-	31	-	-	21
3	Производственно-складская недвижимость	-	-	11	-	-	25	-	-	18
4	Жилая недвижимость	-	-	16	-	-	35	-	-	25

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

№	Сегмент рынка	абсолютное минимальное	абсолютное максимальное
---	---------------	------------------------	-------------------------

п/ п	недвижимости	значение интервала, %			значение интервала, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область							
1	Торговая недвижимость	5	5	5	100	70	70
2	Офисная недвижимость	5	5	5	80	60	70
3	Производственно-складская недви- мость	5	0	5	70	40	40
4	Жилая недвижимость	0	5	10	100	80	70
Алтайский край							
1	Торговая недвижимость	-	-	0	-	-	80
2	Офисная недвижимость	-	-	0	-	-	80
3	Производственно-складская недви- мость	-	-	0	-	-	40
4	Жилая недвижимость	-	-	0	-	-	80

Наиболее вероятное значение **внешнего (экономического) устаревания** для объектов недвижимости, расположенных в отдаленных или экономически депрессивных районах, по мнению опрошенных, как и в прежде проводимых опросах, стабильно и составляет в среднем 38-40% и практически не зависит от регионального расположения. Наиболее вероятный диапазон внешнего износа от 22-27% до 58-59%. Абсолютный диапазон значений наиболее широк и составляет от 10% в лучшем случае, до 80% для заброшенных строений.

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

№ п/ п	районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Новосибирская область	30	22	27	60	60	58	42	38	40
2	Алтайский край	-	-	22	-	-	59	-	-	38

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	районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Новосибирская область	10	10	10	90	80	80
2	Алтайский край	-	-	10	-	-	80

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 20-30% меньше, чем цены объектов на красной линии в Новосибирской области, что соответствует корректировочному коэффициенту 0,7-0,8. В Алтайском крае снижение больше и составляет 30-40% (коэффициент 0,6-0,7). Основной круг типичных ситуаций охватывает диапазон 0-50% (коэффициент 1,0-0,5), в ряде случаев снижение может не наблюдаться вовсе (характерно для малых городов) или быть более существенным.

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, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Отношение <u>цен</u> офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к <u>ценам</u> аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	Новосибирская область								
		0,6	0,7	0,7	0,9	0,9	0,9	0,7	0,8	0,8
		Алтайский край								
		-	-	0,6	-	-	0,8	-	-	0,7
2	Отношение <u>арендных ставок</u> офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к <u>арендным ставкам</u> аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	Новосибирская область								
		0,6	0,6	0,7	0,9	0,8	0,9	0,7	0,7	0,8
		Алтайский край								
		-	-	0,6	-	-	0,8	-	-	0,7

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, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Отношение цен офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к <u>ценам</u> аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	Новосибирская область					
		0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,0
		Алтайский край					
		-	-	0,5	-	-	1,0
2	Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к <u>арендным ставкам</u> аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	Новосибирская область					
		0,3	0,6	0,5	1,0	0,9	1,0
		Алтайский край					
		-	-	0,5	-	-	1,0

Величина **расходов на содержание помещений** различается для производственно-складских и торгово-офисных помещений – таблица 11. Среднее точечное значение составляет 16% и 17% от полной ставки арендной платы для непромышленных и производственных зданий в Новосибирской области, и несколько больше -21% и 19% соответственно, в Алтайском крае. Средняя интервальная оценка находится в диапазоне 11-25% в Новосибирской области, и от 12-14% до 27-29% в Алтайском крае. При этом возможны вариации от 11-12% до 40% в Новосибирской области и от 5% до 35-40% в Алтайском крае 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 чистой арендной платы, предполагающую что расходы по содержанию помещения несет арендатор, хотя в этом случае обычно указывается, какие дополнительные расходы возлагаются на арендатора.

Таблица 11. Наиболее вероятная величина расходов на содержание объектов, %

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала,	среднее максимальное значение интервала,	точечная оценка, %
--------------	-------------------------------	--	---	--------------------

п		%			%					
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Величина расходов собственника торгово-офисных помещений (в % от полной ставки арендной платы) ¹	Новосибирская область								
		10	12	11	22	23	25	15	19	16
		Алтайский край								
		-	-	14	-	-	29	-	-	21
2	Величина расходов собственника отопливаемых производственно-складских помещений (в от полной ставки арендной платы)	Новосибирская область								
		10	11	12	21	20	25	15	16	17
		Алтайский край								
		-	-	12	-	-	27	-	-	19

Таблица 12. Возможная величина расходов с учетом вариаций (нестандартных ситуаций),

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала, %			абсолютное максимальное значение интервала, %		
		2013 г	2014 г	2015 г	2013 г	2014 г	2015 г
1	Величина эксплуатационных расходов собственника торгово-офисных помещений (в от полной ставки арендной платы)	Новосибирская область					
		3	3	11	35	30	40
		Алтайский край					
		-	-	5	-	-	40
2	Величина эксплуатационных расходов собственника отопливаемых производственно-складских помещений (в от полной ставки арендной платы)	Новосибирская область					
		5	3	12	35	30	40
		Алтайский край					
		-	-	5	-	-	35

Второй год в опрос включаются характеристики рынка транспортных средств и оборудования. Обобщение мнений экспертов относительно корректировочного коэффициента представлено в таблицах 13 и 14.

Опрос показал, что разброс мнений участников относительно возможного снижения цены предложения в процессе **торга при продаже транспортных средств и оборудования** невысок, стандартное отклонение выборки среднего значения от 3 до 12% (максимальный разброс при оценке снижения по офисной технике). Среднее значение скидки на торг увеличилось, по сравнению с 2014 годом и составляет от 8% -9% для импортных легковых автомобилей, до 10-11% в Новосибирской области и 13-14% в Алтайском крае для спецтехники и оборудования и 17% для офисной техники.

Таблица 13. Наиболее вероятная величина снижения цены предложения в процессе торга при продаже, %

№ п/ п	Сегмент рынка	среднее мини- мальное значе- ние интервала, %		среднее макси- мальное значе- ние интервала, %		точечная оценка, %	
		2014 г	2015 г	2014 г	2015 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область							
1	Легковые автомобили отечественные	5	6	13	14	7	9
2	Легковые автомобили импортные	4	4	10	12	6	8
3	Грузовые автомобили отечественные	6	6	15	14	9	10
4	Грузовые автомобили импортные	5	5	14	13	7	9
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	5	6	15	14	7	10
6	Станки и оборудование	6	6	18	18	10	11
7	Офисная техника	7	9	22	24	12	17
Алтайский край							
1	Легковые автомобили отечественные	-	6	-	15	-	10
2	Легковые автомобили импортные	-	6	-	15	-	9
3	Грузовые автомобили отечественные	-	7	-	17	-	12

¹ Кроме платы за телефон и интернет-

4	Грузовые автомобили импортные	-	7	-	16	-	12
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	-	8	-	18	-	13
6	Станки и оборудование	-	8	-	18	-	14
7	Офисная техника	-	10	-	23	-	17

В ряде случаев торга может не быть вообще (в Новосибирской области) или он может быть минимальным (3%) в Алтайском крае, либо достигать 17-30% (60% для офисной техники) в Новосибирской области и 30% (50% для офисной техники) в Алтайском крае.

Таблица 14. Возможная величина снижения цены предложения в процессе торга с учетом вариаций (нестандартных ситуаций),

№ п/ п	Сегмент рынка	абсолютное минимальное значение интервала, %		абсолютное максимальное значение интервала, %	
		2014 г	2015 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область					
1	Легковые автомобили отечественные	0	0	20	20
2	Легковые автомобили импортные	0	0	20	20
3	Грузовые автомобили отечественные	0	0	30	20
4	Грузовые автомобили импортные	0	0	20	17
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	0	0	30	20
6	Станки и оборудование	0	0	30	30
7	Офисная техника	0	0	50	60
Алтайский край					
1	Легковые автомобили отечественные	-	3	-	30
2	Легковые автомобили импортные	-	3	-	30
3	Грузовые автомобили отечественные	-	3	-	30
4	Грузовые автомобили импортные	-	3	-	30
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	-	3	-	30
6	Станки и оборудование	-	3	-	30
7	Офисная техника	-	3	-	50

При оценке стоимости транспортных средств и оборудования, бывших в употреблении, на основе цен на сопоставимые новые объекты возникает необходимость учесть снижение цены, связанное с переходом объекта на вторичный рынок. Обобщение мнений экспертов относительно величины данного снижения представлено ниже.

Заметим, что несмотря на ослабление рубля, подержанная техника не стала оцениваться рынком выше, устаревание выраженное в рублях увеличилось по всем сегментам рынка.

Таблица 15. Наиболее вероятная величина снижения цены при переходе объекта на вторичный рынок, %

№ п/ п	Сегмент рынка	среднее мини- мальное значе- ние интервала, %		среднее макси- мальное значе- ние интервала, %		точечная оценка, %	
		2014 г	2015 г	2014 г	2015 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область							
1	Легковые автомобили отечественные	8	8	16	19	11	13
2	Легковые автомобили импортные	7	9	16	16	10	15
3	Грузовые автомобили отечественные	7	7	17	20	10	13
4	Грузовые автомобили импортные	7	6	16	16	9	10
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	6	9	15	20	8	14
6	Станки и оборудование	6	10	20	21	10	15
7	Офисная техника	10	12	24	33	13	21
Алтайский край							
1	Легковые автомобили отечественные	-	7	-	18	-	12
2	Легковые автомобили импортные	-	6	-	15	-	10

3	Грузовые автомобили отечественные	-	9	-	21	-	14
4	Грузовые автомобили импортные	-	8	-	19	-	13
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	-	10	-	21	-	16
6	Станки и оборудование	-	10	-	20	-	15
7	Офисная техника	-	14	-	28	-	21

В отличие от возможности торга, устаревание при переходе на вторичный рынок существует всегда, в минимальном размере 1-5% и может достигать 30%-40% для машин и оборудования и 50% для быстроустаревающей офисной техники и практически мало зависит от региона в котором расположено оборудование или транспортное средство.

Таблица 16. Возможная величина снижения цены при переходе объекта на вторичный рынок с учетом вариаций (нестандартных ситуаций), %

№ п/ п	Сегмент рынка	абсолютное минимальное значение интервала, %		абсолютное максимальное значение интервала, %	
		2014 г	2015 г	2014 г	2015 г
Новосибирская область					
1	Легковые автомобили отечественные	0	5	25	30
2	Легковые автомобили импортные	0	3	20	30
3	Грузовые автомобили отечественные	0	5	30	30
4	Грузовые автомобили импортные	0	5	25	30
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	0	5	25	40
6	Станки и оборудование	0	5	25	40
7	Офисная техника	0	5	50	50
1	Легковые автомобили отечественные	-	1	-	30
2	Легковые автомобили импортные	-	2	-	30
3	Грузовые автомобили отечественные	-	3	-	30
4	Грузовые автомобили импортные	-	3	-	30
5	Спецтехника (в т.ч. строительная)	-	3	-	40
6	Станки и оборудование	-	3	-	40
7	Офисная техника	-	3	-	50

Члены комиссии НП «Алтайская РКО» по обработке результатов:

Гладкая Дарья Андреевна

Бабушкина Ольга Анатольевна

Казанцев Игорь Васильевич

Председатель НП «Алтайская РКО»

Е.С.Госьков