

К.т.н. Яскевич Е.Е.

**МЕТОДИКА
МОНИТОРИНГА ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
(ОФИСЫ, ТОРГОВЫЕ, СКЛАДЫ, ПРОМЫШЛЕННОСТЬ, ЖИЛЬЁ),
РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГОРОДАХ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ И ИХ ОБЛАСТЯХ**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 2. ГЛОССАРИЙ	4
ГЛАВА 3. ВХОДНЫЕ ДАННЫЕ	7
ГЛАВА 4. ПРЕДПОСЫЛКИ ПОСТРОЕНИЯ МЕТОДИКИ МОНИТОРИНГА	8
4.1. ПРИЗНАКИ АКТИВНЫХ И НЕАКТИВНЫХ РЫНКОВ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ	8
4.2. ПРИЗНАКИ РОСТА И СПАДА ИНДЕКСОВ ЦЕН	9
4.3. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИОННЫХ ДАННЫХ	9
ГЛАВА 5. АЛГОРИТМЫ МЕТОДИКИ МОНИТОРИНГА ДЛЯ АКТИВНЫХ И НЕАКТИВНЫХ РЫНКОВ	10
5.1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ АЛГОРИТМЫ (ЭТАПЫ).....	10
5.2. АЛГОРИТМЫ РАСЧЕТОВ НА АКТИВНЫХ РЫНКАХ.....	14
5.3. АЛГОРИТМЫ РАСЧЕТОВ НА НЕАКТИВНЫХ РЫНКАХ.....	20
ГЛАВА 6. ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	28
ГЛАВА 7. ПРИМЕРЫ РАСЧЕТОВ ПО ИЗМЕНЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	29
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	32

ГЛАВА 1. Введение

Методика мониторинга цен позволяет устанавливать ежеквартальные индексы цен для определенных объектов недвижимости, на основании которых первоначальные рыночные стоимости объектов могут быть индексированы на определенные квартальные даты.

Расчетные индексы цен устанавливаются для активных и неактивных рынков купли-продажи прав собственности на объекты недвижимости.

В основе методики лежат элементы сравнительного и затратного подходов.

Расчетные процедуры опираются на требования ФЗ-135 и ФСО №1, 2, 3, 7. Ограничительные условия и проверочные процедуры связаны с практикой оценки, справочно-аналитической информацией, нормативно-методическими рекомендациями и определенными сайтами сети Интернет.

Каждый индекс цен привязан к определенному кварталу, сегменту рынка, местоположению и отражает изменение цен с начала до конца квартала.

Индексы цен формируются по достоверным данным вторичного рынка недвижимости.

ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О.Н.Шабалина Особенности признания рынка активным или неактивным. Классификация рынков по уровню активности (http://sroroo.ru/press_center/news/2835297/).
2. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учеб. Пособие. 4е изд., перераб., -М., 2012, 264с.
3. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №21 - 29.М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)- www.cpsra.ru
4. Яскевич Е.Е. Справочник рыночных корректировок. СРК-2018...СРК-2021 М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)- www.cpsra.ru
5. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. -М.:Техносферар. , 2011.
6. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
7. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов №1072. Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам № ВГ-21-Д. –Москва, 1997 г.
8. Сборники цен Ко-Инвест.
9. Сайты сети Интернет.