



aroball
продвижение
недвижимости

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
Правительство
Омской области
Администрация
города Омска
Совет экспертов
рынка недвижимости

Агентство
развития и инвестиций
Омской области

ГРУППА
КОМПАНИЙ
ОМЭКС



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

РСО
Российское
Общество Оценщиков



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Гаражи. Индивидуальные объекты хранения»

01.01.2020

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками рынка
недвижимости

likado RU

ОМСКРИЭЛТ.КОМ
ПОРТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость
Новый Адрес

APPRAISER RU
ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК.РУ

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE.RU

Исследование рынка.....	3
Методология исследования	4
Описание сегмента рынка.....	7
I. Условия прав, сделки и рынка	13
1.1. Уторговывание.....	13
1.2. Ликвидность.....	14
1.2.1. Типичный период экспозиции.....	14
1.2.2. Тип сделки.....	15
1.2.3. Расходы на продажу	15
1.3. Правовой статус объекта	16
1.4. Валовый рентный мультипликатор	17
1.5. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости.....	17
1.6. Величина прибыли инвестора	18
1.7. Границы интервала нахождения рыночной стоимости	18
II. Вид использования. Межвидовые характеристики	19
2.1. Формат объекта.....	20
2.2. Величина влияния стадии готовности	21
2.3. Класс качества здания	21
2.4. Различное назначение площадей	22
2.5. Сравнение обслуживающих и основных помещений	22
2.6. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.....	23
III. Местоположение.....	23
3.1. Ценовое зонирование	24
3.1. Качество подъездных путей	29
3.2. Расстояние до жилых объектов.....	30
3.3. Расстояние до остановок общественного транспорта.....	30
IV. Физические и другие характеристики	30
4.1. Материал стен, капитальность	31
4.2. Площадь (фактор масштаба)	32
4.3. Техническое состояние объекта.....	33
4.4. Уровень отделки	34
4.5. Техническое состояние внутренней отделки	34
4.6. Наличие коммуникаций	35
4.7. Этаж расположения объекта.....	37
4.8. Дополнительные улучшения	37
4.9. Дополнительная инфраструктура	38
Вывод:.....	39

Исследование рынка

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка объектов недвижимости, предназначенных для хранения индивидуального автотранспорта (гаражей), а также иных индивидуальных объектов хранения, в т. ч. ячейки, кладовые, овощехранилища, погреба и прочее, приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: риэлторами при сравнении объектов и удобства работы с клиентами, аналитиками для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщиками при применении метода сравнения продаж и, в частности, при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7.

Значения, полученные в результате настоящего исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2020 год и далее при условии сохранения фазы развития рынка или до публикации более актуальной версии исследования.

Фаза рынка, как период, характеризующий определенную равномерность в динамике показателей рынка недвижимости, может служить ориентиром сохранения или изменения величин ценообразующих факторов. Например, при переходе фазы рынка в период кризиса, спада или стагнации, торг значительно возрастает и, соответственно, корректировка по данному фактору смещается внутри его интервала от среднего значения к максимальному.

Ценообразующий фактор, как относительный показатель взаимосвязи ценности объекта с какой-либо его характеристикой, имеет устойчивую природу и может сохранять свои значения в условиях значительной динамики рынка и даже смены фазы его состояния.

В том числе поэтому значения ценообразующих факторов, неисследованных ранее, но полученных в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.

Исследование Омского совета экспертов возможно использовать для различных регионов Российской Федерации, так как основные тенденции на локальных рынках недвижимости в основном сонаправлены, и многие зависимости повторяются, особенно в тех случаях, когда интересующая характеристика рынка ранее не исследовалась, либо исследование не имеет удовлетворяющей глубины. Омский регион является «среднестатистическим» и показателен для других регионов, а сам город Омск можно сопоставлять как с городами-миллионниками России, так и с другими городами с населением менее 1 млн. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (согласно Приказу Минэкономразвития №226 от 12.05.2017 г. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортной инфраструктуры, степень подключения к объектам инженерных коммуникаций, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

Типовой (эталонный) объект недвижимости – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов сегмента рынка.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» (модальным) интервалам шкал, может считаться типовым (эталонным) для сегмента рынка.

Сделать выводы о фактических характеристиках типового объекта в сегменте можно, рассмотрев максимальные интервалы гистограммы количественного распределения объектов в шкале каждого ценообразующего фактора, т.е. наиболее соответствующие спросу и предложению на рынке.

Вышеуказанные максимальные количественные интервалы (типовое состояние) принимаются за расчетное базовое состояние, эквивалентное 1, т.е. центр координат построения шкалы фактора.

Методология исследования

В процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания в соответствии с требованиями п.22 д) ФСО №7.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от Экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Данное исследование, призванное выявить взаимосвязи, определить состав и величину ценообразующих факторов (элементов сравнения), является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений специалистов – профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил более 7 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования. Кроме экспертных оценок, также применены нормативные показатели (в части технического состояния объекта оценки) – шкала определена на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 г. N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Настоящее исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости, начиная с 2011 г., учитывая также самые современные разработки рабочей группы по исследованию рынка недвижимости Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков.

Ценообразование недвижимости — это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодействия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цены объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики и, прежде всего, законов стоимости, спроса и предложения.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- *Субъективный (субъектный) принцип* — принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену как «случайную», вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину в соответствии со своими потребностями.
- *Принцип факторного ценообразования* — принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — характеристика объекта или рынка, влияющая на формирование рыночной цены объекта в процессе экономической оценки субъектами его потребительских свойств, в т.ч. правовых, экономических, видовых, территориальных и физических.

Характеристики объектов рассматриваются Экспертами в свете действия следующих норм:

п. 10 ФСО №1 Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

п.п. ж) п. 8 ФСО №3 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки...

п.п. г) п. 11 ФСО №7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

п. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений;

п.п. б) п. 22 ФСО №7 В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

п. 10 ФСО №3 В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Основной принцип построения шкалы каждого ценообразующего фактора заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наилучшего по потребительским свойствам до наихудшего и, соответственно, от наибольшей цены к наименьшей. Для каждого ценообразующего фактора определено типичное состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Корректировка — это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты недвижимости, Эксперты выделяют 4 группы характеристик, относящихся к ценообразующим, а также к внешним факторам (элементам сравнения), в соответствии с п.п. з) п. 8 ФСО №3 и п.п. е) п. 22 ФСО № 7:

- I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики — показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- II. Вид использования. Межвидовые характеристики — факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видами фактического или наилучшего использования, частями или долями объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- III. Местоположение — факторы, учитывающие характеристики местоположения.
- IV. Физические и другие характеристики — факторы, учитывающие характеристики конкретных объектов, их параметрические характеристики, техническое состояние и улучшения объекта.

Настоящее исследование выполнено в формате фокус-групп. Метод фокус-группы (или, как его еще называют, фокусированное интервью) представляет собой по сути групповую дискуссию, в ходе которой выясняется отношение участников к тому или иному виду деятельности или продукту этой деятельности. Исследуемые показатели определялись как наиболее соответствующие типичным (модальным) значениям.

Определенное Экспертами типичное значение характеристики отражает показатель, присущий типовому объекту.

В случае отличий объекта от типового состояния значение корректировки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному).

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а), д) п. 22 ФСО №7).

При подборе аналогов, учитывая п.п. б) п. 11 ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет

территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Эксперты рекомендуют следующий последовательный алгоритм «расширения» значений характеристик аналогов относительно объекта оценки (подбор аналогов «снизу вверх»):

во-первых, подбирая объекты со сходными экономическими, видовыми характеристиками, расположенные в одной локации, при этом физические характеристики которых входят в другие интервалы шкал факторов;

во-вторых, расширяя локацию и подбирая подобные объекты в иных территориях со схожим потенциалом местоположения;

в-третьих, возможно расширение рыночной информации за счет схожих видов объектов, смежных, более развитых сегментов с применением межвидовых и межсегментных корректировок;

в-четвертых, расширяя временной интервал подбора, виды передаваемых прав и иных экономических характеристик.

При этом, при проведении коррекции, выбирая аналоги из иных сегментов, экономические корректировки следует применять из «родного» сегмента, затем проводить межвидовую / межсегментную коррекцию, и только после их приведения к сегменту объекта оценки вводить корректировки на местоположение и физические характеристики из одного сегмента с объектом оценки (введение корректировок «сверху-вниз»).

Адекватное применение вышеуказанных алгоритмов позволяет методу сравнения продаж опережать все иные методы по точности оценки и соответствию реальному рынку.

В практике оценки гаражей и индивидуальных объектов хранения Эксперты рекомендуют следующую приоритетность в выборе оценщиком метода оценки: наиболее точным и эффективным методом является метод сравнения продаж (метод корректировок) в случае выполнения условий п. 22 ФСО №7 (достаточно рыночной информации). При возможности корректного применения метода сравнения продаж применение иных подходов и методов считается нецелесообразным в связи с их меньшей точностью и потенциально возможным искажением оценки, и их дополнительное применение не рекомендуется.

Точность результатов применения метода сравнения продаж зависит от качества рыночной информации и погрешности, которая вносится корректировками и появляется в процессе согласования.

Рекомендации по работе с рыночной информацией

На практике в профессиональной деятельности, связанной с исследованием рынка недвижимости и непосредственным применением рыночной информации для оценки стоимости объектов, в условиях неактивного рынка, в том числе при оценке на ретроспективу или для специфичных объектов недвижимости, количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) Эксперты рекомендуют рассматривать все oferty, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам, и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется формировать допущения, касающиеся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки в соответствии с п. 9 ФСО №1, и принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках в соответствии с п. 13 ФСО №3. При этом Эксперты рекомендуют в качестве отсутствующей рыночной информации принимать состояние характеристики, соответствующее типичному значению шкалы фактора для сегмента.

Эксперты провели анализ рыночной информации и, глубоко изучив процесс формирования ofert субъектами, отметили следующее:

1. в ofertax практически не содержится или редко указывается информация об условиях финансирования и продажи, возможности торга, передаваемых правах. Эти условия обсуждаются сторонами в переговорном процессе. Поскольку для расчётов используются рыночные данные об объектах недвижимости, полученные из источников массовой информации (печатные издания, специализированные порталы, официальные сайты агентств недвижимости и т.п.), которые предназначены для неограниченного круга потенциальных покупателей, условия продажи / предложения признавать рыночными, а условия финансирования – типичными. Аналоги в случае использования ofert в течение типичного срока экспозиции не нуждаются в корректировке по фактору «время продажи». Для скидки на уторговывание применять среднее значение интервала,

соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Для объекта по умолчанию принимается право собственности, если в объявлении не указано право аренды или не упоминается вид права.

2. очень часто указывают не фактический, а наиболее эффективный вид возможного использования объектов (сегмент рынка). Если в оферте указан вид использования и относительно данного вида установлена цена предложения, то именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения.
3. место расположения объекта, как правило, завуалировано, указывается только улица или ориентиры, чтобы потенциальный клиент не смог самостоятельно идентифицировать объект и обойти посредника. Редко описывается транспортная доступность, подъездные пути и наличие парковки. При применении метода корректировок, используя ориентировочные данные, а также иные характеристики объекта, приведенные в оферте (например, площадь, конфигурацию), необходимо идентифицировать объект на публичных картах по местоположению с наиболее возможной точностью: до административного округа (района), кадастрового квартала, ценовой зоны и т.п.
4. площадь объекта недвижимости не всегда указывается точно, значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или усложнения идентификации объекта. Часто отсутствуют сведения о капитальности здания, его техническом состоянии, уровне отделки, наличии инженерных коммуникаций, этаже расположения. При невозможности достоверного уточнения площади данным искажением или округлением возможно пренебречь и использовать указанные в оферте данные, так как в большинстве случаев они не приводят к увеличению погрешности в расчётах.

Если в отношении характеристик в оферте информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Наиболее типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах Сборника. Данный вопрос ранее освещался Экспертами в «Рекомендациях по определению характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов» (http://www.areall.ru/analytical_articles/35).

Однако на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых значение фактора(величина корректировки) может выходить за пределы рыночного диапазона, указанного в настоящем Сборнике. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора, возможно рассматривать как экстремальную, что требует дополнительных исследований. В таких случаях оценщик вправе самостоятельно определять значения корректировок согласно п.25 ФСО №7.+

Представление корректировок произведено в табличном виде с указанием физической и экономической шкал фактора и, для удобства применения, в матричном виде, учитывающем все возможные комбинации сравнения.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене(или вычитания из нее).

Описание сегмента рынка

Определение сегмента и подсегментов рынка гаражей и индивидуальных объектов хранения, а также отнесение к ним объектов по принципам согласно п. 116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Приказа Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226, и Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

Сегмент рынка — это однородная группа объектов, выделяемая в результате дифференциации рынка по профилю типичного арендатора (пользователя) или инвестора, виду использования объектов, экономическому потенциалу местоположения, а также иным характеристикам, и имеющая единую природу действия ценообразующих факторов.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на подсегменты и субсегменты в соответствии со спецификой вида использования.

Объекты исследуемого сегмента по объему прав подразделяются на объекты капитального строительства и временные сооружения.

Учитывая п. 4.1.3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226, содержащий перечень сегментов объектов недвижимости, в т.ч. сегмент «3. Транспорт», и в соответствии с Приложением №2, выделяют следующие основные группы объектов, предназначенных для хранения транспорта граждан:

Функциональная группа	Подгруппа
Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301
Гаражи индивидуальные отдельно стоящие	0302
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303
Паркинги	0304

Определение сегментов и подсегментов рынка гаражей и индивидуальных объектов хранения, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>), в соответствии с которой все объекты сегмента «Гаражи. Индивидуальные объекты хранения» подразделяются на следующие подсегменты:

1. гаражный бокс (металлический, кирпичный, блочный, бетонный монолитный или сборный) отдельностоящий или в составе ГСК, одноуровневые (2.1.1 / 2.2.1 / 2.3.1 / 2.4.1);
2. гаражный бокс в отдельно стоящем или встроенно-пристроенном, одно- или многоуровневом паркинге, в т.ч. подземном (2.3.2 / 2.4.2);
3. машино-место в отдельно стоящем или встроенно-пристроенном, одно- или многоуровневом паркинге, в т.ч. подземном (2.5.3);
4. многоуровневый гараж (паркинг) (2.1.4 / 2.2.4 / 2.3.4 / 2.6.4);
5. парковочное место на земле на открытых автостоянках (2.2.5);
6. автостоянка (открытая) (2.2.6 / 2.6.6);
7. индивидуальные объекты хранения (ячейки, кладовые, сараи, овощехранилища, погреба и прочее) (2.1.6 / 2.2.6 / 2.3.6 / 2.4.6).

Гаражный бокс (фр. garage, укрытие, навес, гараж) - помещение для стоянки, а иногда и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств. Различают по типу отдельно стоящий гараж или бокс в составе гаражного кооператива. По архитектурному решению может быть частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), комбинированным или отдельным строением.

Гаражный бокс имеет закрытый контур стен, что позволяет использовать функционал хранения иных вещей, кроме автотранспорта, а также реализовывать частную производственную функцию, например, авторемонт и т.п.

Гаражи, как и любые другие строения, могут возводиться как по индивидуальным и типовым проектам, так ихозспособом.

Локально сгруппированные множества гаражей могут образовывать гаражные кооперативы.

Основные признаки типового объекта «гаражный бокс отдельно стоящий или в составе ГСК, одноуровневые»:

- наличие замкнутого контура ограждающих конструкций;
- наличие гаражных ворот (закрываемый проём въезда – выезда (ворота, рольставни и т.п.);
- площадь от 17 до 25 кв.м., зависит от габаритов объектов хранения и функциональных предпочтений собственника;
- материал стен – дерево, металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон;
- коммуникации – чаще всего присутствует центральное электроснабжение, важное значение также имеет отопление, а точнее –температурный режим, обеспечивающий постоянно положительную температуру, система контроля доступа, видеонаблюдение, пожарная сигнализация;
- возможно наличие дополнительных улучшений (оборудования):
 - внутренние: смотровая яма, погреб, комната отдыха, надстройки второго этажа;

- внешние: эстакада, ограждения, оборудование контроля доступа и т.п.
- земельный участок в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен;
- расположены в жилых массивах, на границах промзон, автодорог;
- профильная инфраструктура – мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.

Основные признаки типового объекта «гаражный бокс в отдельно стоящем или встроенно-пристроенном, одно- или многоуровневом паркинге, в т.ч. подземном»:

- ограждающие конструкции могут быть не предусмотрены; материал стен – металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон;
- как правило наличие гаражных ворот;
- площадь от 17 до 25 кв.м и зависит от габаритов объектов хранения и функциональных предпочтений собственника;
- возможно наличие дополнительных улучшений (оборудования):
 - внутренние: как правило отсутствуют;
 - внешние: эстакада, оборудование контроля доступа и т.п.
- земельный участок в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен;
- профильная инфраструктура – мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.

Отдельно стоящий гаражный бокс имеет аналогию с частным домом, а гаражный бокс в многоуровневом паркинге по набору прав на места общего пользования и конструктивные элементы общего пользования, например, стены, фундаменты, проезды и т.п., имеет аналогию с квартирой в многоквартирном жилом доме.

Машино-место – это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Данное нововведение касается машино-мест только на специализированных паркингах, многоуровневых парковках, то есть, где оно представляет собой индивидуально-определенную часть здания или сооружения, предназначенную исключительно для размещения транспортного средства. Нельзя путать такие понятия как машино-место и парковочное место.

Основные признаки типового объекта «машино-место в отдельно стоящем или встроенно-пристроенном, одно- или многоуровневом паркинге, в т.ч. подземном»:

- отсутствие гаражных ворот;
- отсутствие ограждающих конструкций;
- площадность от 5,3х2,5 м. и до 6,2х 3,6 м (приказ Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 “Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места”), интервал площади от 13 до 18 кв.м;
- дополнительные улучшения (оборудование): система контроля доступа, видеонаблюдение, пожарная сигнализация;
- земельный участок в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен;
- дополнительная инфраструктура – мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.

Многоуровневый гараж (паркинг)– здание, сооружение (часть здания, сооружения) закрытого, открытого или комбинированного типа, одно- или многоуровневый, рамповые, механизированные или автоматизированные, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

Наземная стоянка автомобилей закрытого типа - стоянка автомобилей с наружными ограждающими конструкциями (СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*)

Наземная стоянка автомобилей открытого типа - стоянка автомобилей, в которой не менее 50% площади внешней поверхности наружных ограждений на каждом ярусе (этаже) составляют проемы, остальное – парапеты (СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*)

Механизированный многоуровневый гараж (паркинг)– паркинг, в котором транспортировка автомобилей в места (ячейки) хранения осуществляется специальными механизированными устройствами (без участия водителей).

Основные признаки типового объекта «многоуровневый паркинг отдельно стоящий или встроено / пристроенный»:

- отдельно стоящее здание или его часть;
- материал – металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон;
- по типу ограждающих конструкций открытые, закрытые, комбинированные;
- расположен в одном, двух или более уровнях;
- размеры площадей определяются проектом в соответствии с заданием на проектирование;
- земельный участок в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен;
- дополнительная инфраструктура - мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.

Парковка (парковочное место)– специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка; (Глава 1 п. 21 "Градостроительный кодекс РФ").

Парковочное место (на земле) – это место на земельных участках вне зданий, сооружений, помещений.

Такие объекты самостоятельными объектами недвижимости не являются, и закрепить право на парковочное место не удастся. (<https://rosreestr.ru/site/press/news/mashino-mesto-novy-y-samostoyatelnyy-obekt-nedvizhimosti/?contrast=Y>).

К парковочным местам на открытых автостоянках на земле относятся также участки, располагающиеся на придомовых территориях жилых домов, у офисных и торговых объектов.

Автостоянка (открытая) - специальная открытая благоустроенная площадка, предназначенная для хранения (стоянки) транспортных средств, преимущественно автомобилей.

Перехватывающая парковка — стоянка, располагающаяся вблизи автотранспортных путей следования населения из места проживания (как правило, периферийные, жилые зоны города) в места осуществления трудовой деятельности (если она осуществляется в деловой части города, то такие места, как правило, находятся в центре городского пространства). Перехватывающие стоянки позволяют уменьшить загруженность автотранспортной системы города, освободив её от части личного автотранспорта. Обычно размещаются вблизи железнодорожных станций, станций метрополитена, остановок иного общественного транспорта, расположенных на подъезде к центральной части города.

Перехватывающая стоянка предназначена для того, чтобы владелец транспортного средства, оставив его на стоянке, пересел на общественный транспорт.

К индивидуальным объектам хранения относят ячейки хранения, кладовые, сараи, овощехранилища, погреба.

Ячейки хранения – специальные помещения, предназначенные для хранения различного имущества. Такое помещение, как правило, оборудуется полками, стеллажами, ящиками для размещения.

Кладовая – подсобное помещение для хранения предметов домашнего обихода, нескоропортящихся съестных припасов и др.

Сарай – общее название крытых неотапливаемых нежилых помещений для хранения различного имущества, содержания скота, хранения кормов и пр.

Овощехранилище – это здание или иное сооружение для хранения в свежем виде корнеплодов, капусты и лука или иной сельхозпродукции.

Погреб – отдельно стоящее или расположенное под жилым домом или хозяйственной постройкой постоянное помещение для хранения припасов, в частности, сельскохозяйственной продукции, как правило с определенным температурным режимом.

В таблице 1 представлены основные характеристики (факторы) объектов сегмента:

Таблица 1. Основные характеристики (факторы) объектов сегмента

№ п/п	Характеристики (факторы)	гаражный бокс (отдельностоящий, в составе ГСК)	гаражный бокс в паркинге	машино-место в паркинге	многоуровневый гараж (паркинг)	парковочное место на земле	автостоянка (открытая)	индивидуальные объекты хранения
1	Материал стен	дерево, металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон	металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон	-	металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон	-	-	дерево, металл (в т.ч. сэндвич-панели), ж/б панели, кирпич, блоки, монолитный бетон
2	Закрываемый проем въезда – выезда (входа - выхода)	да	да	нет	да/нет	нет	нет	да
3	Контур ограждающих конструкций	замкнутый	замкнутый	отсутствует	замкнутый / отсутствует	отсутствует	отсутствует	замкнутый
4	Коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	-	-	электроснабжение
5	Дополнительные улучшения (внутренние)	смотровая яма, погреб, комната отдыха, надстройки второго этажа	-	система контроля доступа, видеонаблюдение, пожарная сигнализация	-	-	-	-
6	Дополнительные улучшения (внешние)	смотровая яма, погреб, комната отдыха, надстройки второго этажа	смотровая яма, погреб, комната отдыха, надстройки второго этажа	-	-	-	-	-
7	Права на земельный участок	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен	долевой собственности, аренде, не оформлен	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен	в собственности, долевой собственности, аренде, не оформлен
8	Профильная инфраструктура	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	мойка, шиномонтаж, автосервис, автомагазин, дополнительные услуги и т.п.	-

Приведенное выше деление объектов исследуемого сегмента на подсегменты полностью соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённых Приказом министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 с изменениями и дополнениями в т.ч. от 04.02.2019 г.

Таблица 2. Виды разрешенного использования земельных участков сегмента

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; <u>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</u>	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; <u>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</u> содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; <u>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</u> обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; <u>размещение подземных гаражей и автостоянок;</u> обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2,5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; <u>размещение подземных гаражей и автостоянок,</u> размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6
Хранение автотранспорта	<u>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места,</u> за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, <u>хозяйственных построек и гаражей</u>	13,2

(<http://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#ixzz5m0O1RsWc>)

Вывод:

Актуальность данного исследования определяется необходимостью учитывать различие объектов не только при оценке объектов, но и при обосновании цены предложения и продажи объекта, при формировании цены оферты, т.е. как для риэлторов, брокеров и собственников, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик объектов.

В Сборнике представлены действительно значимые и наиболее влияющие на ценообразование характеристики, при этом по принципу влияния разделены на 4 основные группы: 1. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики; 2. Вид использования. Межвидовые характеристики; 3. Местоположение; 4. Физические и другие характеристики.

Представлено подробное соотнесение сегментов рынка в соответствии Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», что позволяет однозначно идентифицировать сегмент / подсегмент объекта.

Принятый в Сборнике стандарт формирования интервалов шкал факторов относительно наиболее соответствующего спросу и предложению на рынке позволяет максимально объективно выявить характеристики типовых объектов в сегменте и применять корректировки с минимальным влиянием погрешностей. Крайние интервалы представленных шкал характеристик учитывают весь спектр «наихудших» и «наилучших» характеристик объектов, что наиболее актуально в процессе проведения работ по государственной кадастровой оценке.

Исследуя графики функциональной зависимости рыночных цен внутри шкал ценообразующих факторов наглядно видно и объективно доказываются выводы о дискретности воздействия характеристик рынка и объектов на ценообразование недвижимости. При этом каждая характеристика имеет свою индивидуальную функцию влияния $f(x)$ в рамках дискретного интервала изменения, которую целесообразно учитывать при построении общей (массовой) модели рыночной стоимости. Например, в линейной регрессии $y = a + b \cdot f(x)$, экспоненциальной $y = e^{f(x)}$, степенной $y = a^{f(x)}$.

Высокий разброс мнений Экспертов обусловлен неоднородностью рыночной информации, а также разнообразием характеристик самих объектов, при этом оценщик вправе самостоятельно определять значение корректировки внутри рыночного интервала в соответствии с логическим развитием и по аналогии с п. 25 ФСО №7.

Все полученные значения исследуемых показателей прошли двухэтапную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегиального когнитивного анализа Экспертами Совета экспертов рынка недвижимости Омского региона, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок и обеспечили высокую достоверность итоговых результатов.

Значения исследованных характеристик позволяют высоко эффективно производить отбор аналогов (п. 10 ФСО №1), применять метод корректировок, а также использовать их в качестве первичной кодировки факторов при построении моделей массовой оценки (пп. д) п. 22 ФСО №7).