



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



Правительство
Омской области



Администрация
города Омска



РОССИЙСКАЯ
ФИЛИАЛ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



РОССИЙСКАЯ
ФИЛИАЛ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

НАШИ ПАРТНЕРЫ:



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ОМСКИЙ СОЮЗ
РИЭЛТОРОВ



Омская торгово-
промышленная палата



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОМСКА



УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:

Недвижимость
Новый Адрес

likado .RU

omskrielt.com

НЕДВИЖИМОСТЬ
РОССИИ
STRANAESTATE .RU

APPRAISER .RU
ВЕСТИЯ ОЦЕНЩИКА

ОЦЕНЩИК .RU

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости

Сборник корректировок Сегмент «Квартиры»



г. Омск, 01.01.2020

Исследование рынка жилой недвижимости.....	4
Методология исследования	5
Описание сегмента рынка.....	9
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики	10
1.1. Уторговывание.....	10
1.2. Ликвидность объектов	11
1.2.1. Период экспозиции.....	11
1.2.2. Тип сделки.....	12
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	12
1.3. Доля в праве собственности	12
1.4. Величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка	13
1.5. Величина прибыли инвестора	14
1.6. Границы интервала нахождения рыночной стоимости	14
II. Вид использования. Межвидовые характеристики.....	15
2.1 Соотношение стоимости общей площади жилых помещений к общедомовому пространству 16	
2.2 Соотношение стоимости квартир малосемейного типа и комнат к квартирам класса «стандарт» и «комфорт»	17
2.3 Соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства	17
2.4 Соотнесение сегментов и подсегментов рынка земельных участков.....	17
2.5 Доля земельного участка в едином объекте недвижимости.....	18
III. Местоположение.....	18
3.1 Ценовое зонирование населенного пункта (уровень престижности зоны).....	19
3.2 Расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне	24
3.3 Вид из окна.....	24
3.4 Удаленность от остановок общественного транспорта	26
IV. Физические и другие характеристики	26
Физические характеристики здания	26
4.1. Архитектурный облик здания	26
4.2. Год постройки здания	26
4.3. Техническое состояние здания.....	27
4.4. Капитальный ремонт МЖД	27
4.5. Материал стен.....	28
4.6. Места общего пользования.....	29



Параметры квартиры.....	31
4.7. Этаж расположения.....	31
4.8. Техническое состояние квартиры	32
4.9. Уровень отделки	32
4.10. Общая площадь объекта	33
4.11. Площадь кухни	34
4.12. Наличие балкона (лоджии)	35
4.13. Формат санузла	36
4.14. Угловая / неугловая	36
4.15. Замена коммуникаций на объекте.....	37
4.16. Соотношение стоимости машино-мест	37
4.17. Наличие мебели и техники	38
Выводы:.....	39

Исследование рынка жилой недвижимости

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 квартир в многоквартирных домах 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 (элементов сравнения), удобной в использовании профессионалами: риэлторам при сравнении объектов между собой и удобства работы с клиентами, аналитикам для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщикам при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7 для г.Омска и Омской области.

Значения, полученные в результате исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2020 г. и далее в случае отсутствия резкой смены фазы развития рынка или публикации более актуальной версии исследования. В случае смены фазы рынка с перехода от периода стабильности в зону турбулентности динамичные факторы, тесно связанные с изменением ценовых показателей смежных рынков (как рынок отделочных материалов и стоимости отделочных и монтажных работ, например) исследование будет актуализировано в соответствии с изменяющейся конъюнктурой.

Значения, полученные в результате исследования, актуальны и применимы для объектов, расположенных в различных населенных пунктах на территории региона.

Значения для ценообразующих факторов, не исследовавшихся ранее, но полученные в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.

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 от какой-либо его характеристики, 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, не исследовавшиеся ранее, но полученные 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, сопоставлены 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 сопоставленность 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 Приказа 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 полным набором значений основных (значимо влияющих) факторов, соответствующих «типичным», а значит 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

Данное исследование 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 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 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", а также корректировки, полученные расчетным путем на основании выборки квартир в многоквартирных домах.

Данное 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 закона стоимости, законов 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);

Пунктом 22е) ФСО 7 регламентированы следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

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 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, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- III. Местоположение — факторы, учитывающие экономический потенциал 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 дела 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 показателя отражает наиболее вероятную (среди рыночную) величину его значения.

В случае отклонений характеристики объекта в рамках интервала фактора значение корректировки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться экстремальные ситуации и состояния объекта, при которых значение корректировки может выходить за пределы указанного Экспертами диапазона.

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 пп. 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, межвидовыми 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, выбирая аналоги из иных сегментов, проводя коррекцию, 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, т.е. определять максимально вероятную величину рыночной стоимости.

В практике оценки объектов рынка жилой недвижимости эксперты рекомендуют приоритетность метода сравнения продаж (метод корректировок) в случае выполнения условий п. 22 ФСО №7 (достаточно рыночной информации) в выборе оценщиком метода оценки, как наиболее точного и эффективного. 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. С учетом указанного 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.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Корректировки представлены в табличном виде.

Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления (вычитания) корректировки к цене. Представление корректировок произведено в матричном виде и рекомендуется к применению.

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). Однако на неактивных рынках, 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 и обогащение информации из заслуживающих доверия объективных источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п. 13 ФСО №3.

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. Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых значения фактора может выходить за пределы рыночного диапазона. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора нельзя считать рыночной.

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 специфических 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 ofertах 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 признаются 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 требования, аренды или не упоминается вид права.
2. при указании в офerte наиболее эффективного вида возможного использования объекта (коммерческий потенциал стрит-ритейла, например), относительно которого установлена цена предложения, именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения.
3. место расположения объекта, как правило, указывается с точностью до номера дома. В случае отсутствия точного адреса необходимо (и в большинстве случаев возможно) его уточнение в ходе телефонного интервьюирования продавца. Необходимость идентификации номера дома обусловлена не только определением его нахождения на карте населенного пункта, но и возможностью уточнения основных характеристик здания (внешний вид на панорамах, а также материал стен, год постройки, этажность, данные о конструктивных элементах, наличии и наборе инженерных коммуникаций, аварийности и пр. на специализированных сайтах - например, "Реформа ЖКХ" <https://www.reformagkh.ru/>).
4. площади объекта недвижимости (общая, жилая, кухни) не всегда указываются точно, значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или привлечения покупателей (общая часто включает площади летних помещений). Согласно статье 15 ЖК РФ (в общую площадь жилого помещения не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас и для объекта оценки определяется именно так) рекомендуется достоверно уточнить площади (а также их техническое состояние, уровень отделки, наличие дополнительных улучшений) объектов-аналогов, в чем корректно могут позволить фотоматериалы ofert (план, экспликация из технических документов, фотографии помещений и т.д.) и телефонное интервьюирование продавца при необходимости. При невозможности достоверного уточнения площади данным искажением или округлением для объектов вторичного рынка возможно пренебречь и использовать указанные в офerte данные, так как в большинстве случаев они не приводят к увеличению погрешности в расчётах. Для объектов первичного рынка жилой недвижимости типичными могут являться общие площади с летними помещениями с учетом коэффициента (как правило, 0,5 их площади), тогда к расчету возможно (при условии соответствующего допущения) принять общие площади с учетом летних помещений и для объекта оценки, и для объектов-аналогов.

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 может выходить за пределы рыночного диапазона. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора, возможно рассматривать как экстремальную, что требует дополнительных исследований.

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

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется мультипликативно, произведением цены и соответствующего коэффициента. Применение процентных или рублёвых корректировок осуществляется аддитивно, путем прибавления/вычитания корректировки к цене.

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка квартир в многоквартирных жилых домах и схожих с ними объектов, 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>).

Сегментация рынка недвижимости отстраивается по типу операции (аренда/продажа и т.п.), стадии строительства/эксплуатации (строящееся/первичное/вторичное/ветхое, аварийное и т.п.), статусу целевой аудитории субъектов и сегменту/подсегменту непосредственно объектов недвижимости.

Определение сегмента/подсегмента для объектов недвижимости – это формирование групп однородных объектов по природе их происхождения (земельные участки/объекты капитального строительства), типу формата (здание/строение/помещение), а также виду/подвиду использования, классу качества (элиты/бизнес/комфорт/стандарт) и основным ценообразующим факторам (комнатность, площадь, этаж расположения и т.п.).

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных оферт, в которых, следует заметить, продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования, закреплённый документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, обладающее, как правило, большей ценностью.

В ходе исследования сегмента рынка «квартиры» выявлены следующие типы объектов (подсегментов), которые встречаются на открытом рынке:

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

Комната – термин, встречающийся на рынке недвижимости и обозначающий объект, не имеющий обособленных помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении, данные помещения находятся в совместном пользовании с другими собственниками аналогичных помещений. Комнаты делятся на 2 основных типа:

Гостинка (комната гостиничного типа) – тип жилого помещения, представляющего собой либо малометражную однокомнатную квартиру, либо комнату с кухонной нишей и санузлом. Также гостинкой называют здание, состоящее из таких квартир или комнат — дом гостиничного типа.

Подселение – в коммунальной квартире (секции) комната жильца, который не является основным квартиросъемщиком.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Наиболее типичные: одно-, двухкомнатные, комнатностью от трех- и более комнат и квартиры классов «бизнес» и «элиты».

Выводы:

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.

Принятый в Сборнике стандарт формирования интервалов шкал факторов позволяет наиболее 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 $y = a \cdot f(x)$.

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).