



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ



ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



СОВЕТ
ЭКСПЕРТОВ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

arodall

продвижение
недвижимости

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК



Проф
признание
RGR

FACT

REAL ESTATE

RECOMENDED

by

EXPERTS

ORIGINAL

100%

SCAN
ME!



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ 20 24

ОГЛАВЛЕНИЕ

Исследование рынка индивидуальной жилой недвижимости.....	6
Методология исследования.....	9
Рекомендации по работе с рыночной информацией.....	19
Описание сегмента рынка.....	22
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики.....	27
Условия сделки.....	27
1.1. Торг.....	27
1.2. Ликвидность объектов	29
1.3. Период экспозиции.....	30
1.4. Тип сделки	31
1.5. Расходы на продажу объекта	31
1.6. Границы интервала нахождения рыночной стоимости.....	33
Рыночная доходность объектов.....	34
1.7. Валовый рентный мультипликатор (BPM).....	34
1.8. Доля и состав коммунальных платежей	34
Состав арендной ставки	34
1.9. Отношение чистого операционного дохода к потенциальному валовому доходу.....	35
1.10. Коэффициент капитализации.....	35
1.11. Прибыль инвестора	36
Права и обременения.....	36
1.12. Доля в праве на объект	36
1.13. Правовой статус земельного участка в составе единого объекта недвижимости	37
1.14. Реконструкция, пристрой, изменение габаритов строений.....	38
1.15. Соответствие градостроительному регламенту	38
II. Вид использования. Межсегментные характеристики.....	40
2.1. Формат объекта	41
2.2. Стадия готовности	41
2.3. Вспомогательное назначение площадей строений.....	42
2.4. Класс качества дома	42
2.5. Сегменты и подсегменты рынка земли.....	43
2.6. Вспомогательное назначение земельного участка	44
2.7. Доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости	45
III. Местоположение.....	48
3.1. Ценовое зонирование, градостроительный функционал и уровень престижности зоны.....	49
3.2. Качество подъездных путей	62
3.3. Расположение объекта в населенном пункте	63
3.4. Удаленность от объектов социальной и коммерческой инфраструктуры	63

3.5.	Остановки общественного транспорта	64
IV.	Физические и другие характеристики.....	67
4.1.	Архитектурный облик здания	67
4.2.	Год постройки здания.....	68
4.3.	Материал стен	69
4.4.	Техническое состояние	71
4.5.	Этажность здания	73
4.6.	Общая площадь (фактор масштаба).....	74
4.7.	Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости	74
4.8.	Площадь незастроенного земельного участка.....	76
4.9.	Состояние земельного участка.....	77
4.10.	Уровень ремонта	79
4.11.	Техническое состояние внутренней отделки.....	81
4.12.	Формат санузла.....	81
4.13.	Инженерные коммуникации единого объекта недвижимости.....	82
4.14.	Инженерные коммуникации земельного участка	86
4.15.	Дополнительные улучшения, строения и принадлежности домовладения.....	88
	Выводы.....	89

Многофакторный анализ рынка индивидуальных жилых домов и
уникальный состав ценообразующих факторов и корректировок



Корректировки между сегментами и подсегментами рынка частных домов



Наиболее точная корректировка на местоположение.
Универсальная методология ценового и оценочного зонирования



Широкий спектр дополнительных улучшений, строений и
принадлежностей домовладения



Рыночно-ориентированные модели шкал ценообразующих факторов



Все права на тиражирование и распространение данного Сборника и любых содержащихся в нем материалов принадлежат НП «Евразийский союз экспертов» (Обладатель информации).©

Данные представленные в настоящем Сборнике являются, в том числе, учебными материалами и используются в практических занятиях в рамках образовательных курсов НП Российской гильдии риэлторов и Ассоциации Русского общества оценщиков, являются базовыми основами для подготовки специалистов рынка недвижимости и эффективными инструментами в профессиональной деятельности.

Любые материалы, опубликованные в данном Сборнике, могут быть использованы в коммерческих и иных целях, в т.ч. в аналитической, оценочной, экспертной и прочих видах деятельности, цитированы, перепечатаны, переведены, переработаны или воспроизведены любыми средствами только с письменного разрешения НП «Евразийский союз экспертов» и с обязательной ссылкой на Обладателя Информации, как источник Информации.



Использование материалов Сборника без письменного разрешения Обладателя Информации и/или доведение до всеобщего сведения запрещено.

01.01.2024 г.



Рекомендательное письмо по применению исследований ценообразующих факторов рынка недвижимости!

Детальный анализ ценообразующих факторов является уникальным инструментом при подготовке и сопровождению операций на рынке недвижимости и позволяет не только эффективно вести процессы ценообразования объектов, но и максимально аргументированно обосновать цену объекта для всех сторон вовлеченных в сделку.

Сравнение объектов недвижимости с применением различных практик и методов используют в профессиональной деятельности практически все участники рынка, что требует общего научного подхода в разработке практико-ориентированной методологии и исследований ценообразующих факторов в различных сегментах недвижимости.

Комитет по аналитике Ассоциации «Негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Российская гильдия риэлторов» (далее – РГР), на протяжении многих лет, ведет активную работу по обобщению данных о ценообразующих факторах, действующих на рынке недвижимости, а также организует проведение исследований и с большим вниманием и одобрением относится к исследованиям региональных рынков недвижимости. Одним из результатов этих работ являются, в том числе, Сборники корректировок, разрабатываемые под эгидой Омского совета экспертов рынка недвижимости с участием профессионалов из многих регионов России.

Сборники корректировок Совета экспертов содержат наиболее полный состав практически значимых ценообразующих факторов (в том числе, экономические и правовые, межвидовые и межсегментные, пространственные и параметрические), имеют универсальную, высокоточную систему определения корректировки на местоположение, а также коэффициенты аренды для земли и другие уникальные исследования, которые чрезвычайно необходимы профессиональным участникам рынка недвижимости.

Отмечаем глубокую проработку сегментирования рынка недвижимости, типизации и классификации объектов, использование перспективной методики построения шкал ценообразующих факторов, а также возможность применения данных сборников в различных регионах России и вовлечения в их создание экспертов из разных городов.

Данные, представленные в Сборниках корректировок Совета экспертов, являются еще и учебными материалами и используются в качестве примеров на практических занятиях в рамках образовательных курсов в Учебных центрах, аккредитованных в РГР, и выступают базовыми основами для подготовки специалистов рынка недвижимости и эффективными инструментами в профессиональной деятельности.

Уважаемый Максим Александрович, благодарим за качественное и глубокое выполнение поручений комитета по аналитике РГР, связанных с исследованиями рынка недвижимости и изучением ценообразующих факторов, надеемся на системное вовлечение членов РГР, как непосредственно в проведение самих исследований, так и в образовательные мероприятия в сфере подготовки профессиональных участников рынка недвижимости.

Высоко оцениваем качество материалов, представленных в Сборниках корректировок Совета экспертов, и рекомендуем их к профессиональному применению участниками рынка недвижимости во всех регионах России.

Руководитель комитета по аналитике РГР

Епишина Э.Д.

Согласовано:

Президент РГР

15 апреля 2024

Зырянова И.Л.