



**ar@all**

продвижение  
недвижимости



# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальное жилищное  
строительство»

01.01.2020

Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками рынка  
недвижимости



Исследование рынка индивидуальной жилой недвижимости .....	4
Методология исследования .....	5
Описание сегмента рынка.....	9
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики .....	12
1.1. Уторговывание.....	13
1.2. Ликвидность объектов .....	13
1.2.1. Период экспозиции.....	14
1.2.2. Тип сделки.....	14
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	15
1.3. Правовой статус объекта .....	16
1.4. Доля в праве собственности .....	16
1.5. Правовой статус земельного участка в составе единого объекта недвижимости .....	17
1.6. Величина прибыли инвестора .....	17
1.7. Валовый рентный мультипликатор .....	17
1.8. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости.....	18
1.9. Границы интервала нахождения рыночной стоимости .....	18
II. Вид использования. Межвидовые характеристики .....	19
2.1. Формат объекта.....	20
2.2. Стадия готовности.....	21
2.3. Вспомогательное назначение площадей строений.....	21
2.4. Вспомогательное назначение земельного участка .....	21
2.5. Доля земельного участка .....	22
III. Местоположение.....	22
3.1. Ценовое зонирование населенного пункта (уровень престижности зоны).....	23
3.2. Расположение объекта в населенном пункте.....	28
3.3. Качество подъездных путей .....	29
3.4. Расстояние до остановок общественного транспорта.....	29
3.5. Расстояние до объектов социальной и коммерческой инфраструктуры.....	30
3.6. Административное (территориальное) зонирование .....	30
IV. Физические и другие характеристики .....	31
4.1. Материалы стен здания.....	31
4.2. Этажность здания .....	32
4.3. Общая площадь (фактор масштаба).....	33
4.4. Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости .....	34



4.5.	Площадь земельного участка .....	35
4.6.	Состояние земельного участка.....	35
4.7.	Инженерные коммуникации объектов .....	36
4.7.1.	Наличие коммуникаций единого объекта недвижимости .....	37
4.7.2.	Наличие коммуникаций земельного участка.....	40
4.8.	Параметры индивидуального строения.....	43
4.8.1.	Техническое состояние здания (индивидуального строения).....	43
4.8.2.	Уровень отделки .....	43
4.8.3.	Техническое состояние внутренней отделки .....	44
4.8.4.	Формат санузла .....	45
4.8.5.	Наличие дополнительных улучшений строения .....	45
Выводы:	.....	47

Все права на тиражирование и распространение данного Сборника и любых содержащихся в нем материалов принадлежат ООО «ОМЭКС».

Любые материалы, опубликованные в данном Сборнике, могут быть использованы в коммерческих целях, в т.ч. в оценочной, экспертной и иных видах деятельности, цитированы, перепечатаны, переведены, переработаны, или воспроизведены любыми средствами только с письменного разрешения ООО «ОМЭКС» и с обязательной ссылкой на Обладателя Информации как источника Информации. Использование материалов Сборника без письменного разрешения Обладателя Информации и/или доведение до всеобщего сведения запрещено.



## Исследование рынка индивидуальной 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 земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», 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: риэлторам при сравнении объектов 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 коррективов в соответствии с п.22 ФСО №7.

Значения, полученные в результате настоящего исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2019 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, корректив 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 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 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**

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 использовалась практика применения шкалы технического состояния объекта оценки, сложившаяся в период действия 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 Совета экспертов рынка недвижимости, начиная с 2011 г.

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).

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 (среде 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 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, 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 ИЖС 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.

## 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 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 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 ofercie 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 ofercie (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 капитальность здания, техническое состояние, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций, этаж расположения. При невозможности достоверного уточнения площади данным искажением или округлением возможно пренебречь и использовать указанные в ofercie данные, так как в большинстве случаев они не приводят к увеличению погрешности в расчётах.

Если в отношении характеристик в ofercie 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](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 индивидуальных жилых объектов, а также принципы отнесения к ним объектов 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» 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 пользователя, арендатора или инвестора, виду использования объектов, локации местоположения, размеру, 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.

Например, рассматривая весь сегмент земель под индивидуальную жилую застройку можно выделить такие подсегменты как участки под индивидуальное жилье и под объекты садоводства (ранее ВРИ 2 и ВРИ 4).

Сегмент рынка «Индивидуальное жилье» включает следующие типы объектов (подсегментов), которые встречаются на открытом рынке:

- частные дома,
- части частных домов,
- коттеджи,
- таунхаусы,
- дачи,
- доли частных домов,
- усадьбы.

Определение сегментов и подсегментов рынка индивидуального жилья, 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 Совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>), в соответствии с которой все объекты сегмента «Индивидуальные жилые дома» соответствуют кодам 2.2./2.3-2 (объекты индивидуальной жилой застройки) с подсегментами 2.2/2.3.1 квартиры в ч/д, 2.2/2.3.2.2 дома, 2.2/2.3.2.3 коттеджи и 2.2/2.3.2.4 таунхаусы и 2.2-4 (объекты садового, огородного и дачного строительства) с подсегментом 2.2.4.1 дача. Что 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. 4 февраля 2019 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
1	2	3
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0
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	2.1

	раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; 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; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3

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

В практической работе наиболее распространенным среди участников рынка недвижимости является классификатор, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007г. и Приказом Минэкономразвития России № 3 от 11.01.2011г., в соответствии с которым земли населенных пунктов подразделяются на 17 видов разрешенного использования (далее – ВРИ). Анализируя схожие по функциональному назначению виды разрешенного использования, большинство профессионалов рынка недвижимости сходятся во мнении, что возможна группировка видов использования, которая позволяет объединять виды земельных участков в сегменты рынка земли со схожими факторами ценообразования. В соответствии с чем Сегмент земельных участков «Индивидуального жилья» состоит из земель ВРИ-2 под индивидуальное жилищное строительство и ВРИ-4 дачи, сады, огороды, указывая на сопоставимость земельных участков с таким назначением.

В соответствии с выше приведенными нормативными актами и учитывая опыт деятельности профессиональных участников рынка недвижимости сформированы наиболее экономически развитые, «активные» сегменты рынка земли.

Таблица 1. Сегменты рынка недвижимости

1	Сельскохозяйственная
2	Индивидуальная жилая
3	Жилая многоэтажная
4	Коммерческая
5	Производственная

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных ofert и уточненными данными. Стоит заметить, что продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования и/или закреплённый документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, обладающее, как правило, большей ценностью.

Ряд видов разрешенного использования, утвержденных Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г., являются «мультисегментными» и (или) «групповыми», так как включают в себя виды объектов, функционально относящиеся к различным сегментам рынка. Пример «мультисегментного» вида — код 1.8 в части сенокосения и выпаса относится к сельскохозяйственному сегменту, а в части размещения зданий к производственному сегменту. Пример «группового» вида — код 2 в части кодов 2.1-2.3; 2.5 – 2.7.1).

В профессиональной деятельности специалистам следует земельные участки, имеющие мультисегментные виды, относить к виду (сегменту) их фактического или наиболее эффективного использования.

В исследуемом сегменте ИЖС эксперты выделили следующие подсегменты:

**Частные дома.** Индивидуальный жилой дом на обособленном земельном участке.

Основные признаки типового объекта:

- зарегистрированная постройка XX века (ориентировочно до 2000-х годов постройки, как правило, имеющий существенный физический износ) и построенные после 2000 года;
- площадność основного строения (без учета веранд и дополнительных построек) находится в диапазоне до 100 кв.м.;
- строительство велось по типовым проектам или индивидуально без проектов, с самовольными пристроями, в большинстве с проходными комнатами и без санузлов (либо организованными в пристроенных площадях);
- этажность, как правило, один или со вторым мансардным, без подвала;
- материал стен - каркасно-насыпные/каркасные, рубленные/бревенчатые/шпальные, шлаколитые, реже панельные, кирпичные и блочные, наружные стены могут быть облицованы кирпичом, сайдингом, блок-хаусом;
- коммуникации представлены центральным электроснабжением и печным/водяным отоплением, реже дополнительно канализацией, центральными водо- и газоснабжением, с переходом на отопление от газа;
- на территории земельного участка традиционные огородно-садовые посадки, сараи/навесы, а также "пожившие" баня и/или гараж;
- земельный участок не оформлен или в собственности.

**Части частных домов** – частные дома на соответствующих земельных участках (как правило, в общей долевой собственности), разделенные на квартиры (блокированные дома). Могут представлять собой как «блокированные» дома, схожие по конструктиву с таунхаусами (имеют общую стену из несгораемого материала), так и разделение на квартиры без соблюдения условий блокированных домов (разделение производится по внутренним перегородкам, не учитывая их конструктивных особенностей).

Основными признаками схожи с "частными домами" с добавлением к типичному материалу стен ж/б панелей. Земельный участок, как правило, не оформлен или находится в долевой собственности.

**Комтеджи.** Индивидуальный жилой дом на обособленном земельном участке.

Основные признаки типового объекта:

- зарегистрированная постройка как правило, конца XX века и после 2000-го года, площадność таких объектов составляет от 100 кв.м. и более со средней площадностью 150-300 кв.м. Объекты в большинстве случаев обладают более высоким качеством строительства и степенью благоустройства, в том числе более полным набором коммуникаций, чем частные дома);
- строительство в соответствии с типовым или индивидуальным проектом с использованием высококачественных материалов, с улучшенной планировкой - изолированными комнатами, холлами, санузлами от одного и более, обособленным помещением для инженерного оборудования (чаще в подвальных помещениях) и пр.;
- этажность от одного до трех надземных и одним подземным, используемым в качестве технического (с размещением инженерного оборудования и кладовых) и частично с помещениями встроенных бань и комнат для отдыха, спортивных залов, бильярдных и пр.;
- материал стен – кирпичные, блочные, рубленные/бревенчатые из качественного (иногда оцилиндрованного) материала, наружные стены могут быть облицованы кирпичом, сайдингом, блок-хаусом;
- коммуникации представлены центральными электро-, водо- и газоснабжением автономными отоплением (чаще от газа и/или резервным электрическим) и канализацией, а также часто системами фильтрации воды, климат-контроля, системой «умный дом»;
- на территории земельного участка выложенный тротуарной плиткой двор и дорожки, пристроенный или отдельностоящий капитальный гараж на 1-2 автомобиля, отдельностоящая капитальная баня, мангальная зона, ландшафтный дизайн различной сложности и пр.;
- земельный участок в собственности.

**Таунхаусы (блокированные дома).** Малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило, с изолированными входами (то есть без общего подъезда) и выделенными для каждой квартиры изолированными земельными участками преимущественно постройки XXI века.

Основные признаки типового объекта в большей степени соответствуют характеристикам коттеджа, но на нескольких «хозяев» (блокированная застройка). Отличие может состоять в площади земельного участка, соответствующего каждому владению.

**Дача.** В данном исследовании принимается как земельный участок с имеющимися на нем капитальными (зарегистрированными или не зарегистрированными) строениями (сезонного или постоянного круглогодичного проживания) и посадками, предназначенный для отдыха, проживания и/или выращивания садово-огородных культур. В связи с проведением в садоводческие товарищества центральных коммуникаций и возможностью регистрации по месту жительства разделяются на традиционные сезонные и с возможностью круглогодичного проживания.

От городского "частного сектора" массивы дачных объединений отличаются отсутствием инфраструктуры, сложностью с подъездными и пешеходными путями (по их ширине, а вторых – и наличии, обеспеченности обслуживанием дорожными службами и пр.), ограничениями в наличии и мощностях центральных коммуникаций и др. Продажа дач практически всегда сезонна.

**Дачи с возможностью круглогодичного проживания** по сути сопоставимы с частными домами/коттеджами (в зависимости от характеристик объекта).

**Усадьба.** Имущественный комплекс капитальных зданий и сооружений, таких как дом, гостевой дом, отдельностоящие гараж, баня, мангальная зона и пр. на обособленном земельном участке большой площади (от 30 соток и более) с благоустройством зеленых насаждений в формате сада, парка с элементами и сооружениями ландшафтного дизайна.

По основным признакам, качественным характеристикам усадьба также, как и таунхаус, сопоставима с коттеджем, но относится к самому лучшему, элитному формату ИЖС и включает в себя такие разновидности объектов, как виллы, элитные шале, поместье, дворцы, замки и т.п.

Для целей настоящего исследования под **организованным жилым массивом** (в частности – «коттеджный поселок») принимается огороженный, охраняемый малоэтажный комплекс с централизованным управлением и обслуживанием, ориентированный преимущественно на постоянное проживание, который создается в соответствии с Генеральным планом застройки и состоит из домовладений, которые представляют собой жилой дом/коттедж на обособленном земельном участке. Может быть обеспечен собственной социальной инфраструктурой и находиться в пределах населенного пункта или за его границами с хорошей транспортной доступностью.

## **I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики**

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки (элементы сравнения) — это группа экономических характеристик сегмента рынка, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта), и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с сегментом рынка, параметрами совершаемых операций (сделок) и экономическими характеристиками объекта.

В состав экономических характеристик включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика и наиболее значимые факторы рынка исследуемого сегмента:

- Уторговывание.
- Ликвидность объектов
  - Типичный период экспозиции
  - Тип сделки
  - Расходы на продажу объекта
- Правовой статус объекта;
- Доля в праве собственности
- Правовой статус земельного участка в составе объекта;
- Величина прибыли инвестора



## 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.

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 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  $y = a^{f(x)}$ .

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).