




Омская торгово-
промышленная палата

 НАЦИОНАЛЬНЫЙ
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
РИЭЛТОРОВ

 РИЭЛТОР

 УНИВЕРСИТЕТ
СИНЕРГИЯ

 ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

 ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

 СИБАДИ

 РОО
Российское
Общество Оценщиков

 ОМГТУ

 ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ

 ИТ-КЛАСТЕР
СИБИРИ

arall

продвижение
недвижимости

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

 АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИИ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

 ГРУППА
КОМПАНИЙ
ОМЭКС

 ISO
ГОСТ ISO 9001-2011


Профессиональное
признание РГР

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Производственно-складская
недвижимость»

01.01.2020

 ЛУЧШИХ
РГО
РОССИИ
ТОВАРОВ





ОГЛАВЛЕНИЕ

Исследование рынка.....	4
Методология исследования	5
Описание сегмента рынка.....	8
I. Условия прав, сделки и рынка.....	14
1.1. Уторговывание.....	15
1.2. Ликвидность объектов	16
1.2.1. Типичный период экспозиции.....	16
1.2.2. Тип сделки.....	17
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	18
1.3. Правовой статус объекта	18
1.4. Доля в праве собственности	18
1.5. Правовой статус земельного участка в составе единого объекта недвижимости	19
1.6. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)	19
1.7. Ставка капитализации	20
1.8. Ставка дисконтирования.....	20
1.9. Прибыль предпринимателя	20
1.10. Коэффициент загрузки.....	21
1.11. Коэффициент потерь	21
1.12. Операционные расходы	22
1.13. Состав арендной ставки	22
1.14. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости.....	23
1.15. Границы интервала нахождения рыночной стоимости	24
II. Вид использования. Межвидовые характеристики	24
2.1. Формат объекта.....	25
2.2. Тип (подсегмент) объекта.....	26
2.3. Стадия готовности.....	26
2.4. Класс качества здания	27
2.5. Назначение площадей (частей) объектов производственной деятельности	27
2.6. Доля земельного участка	28
III. Местоположение.....	28
3.1. Ценовое зонирование населенного пункта (уровень престижности зоны).....	29
3.2. Административное (территориальное) зонирование	36
3.3. Автомобильные дороги.....	36
3.3.1. Интенсивность движения транспорта	37



3.3.2	Расположение относительно ближайшей автодороги.....	37
3.3.3	Качество подъездных путей	38
3.4.	Наличие железнодорожных подъездных путей.....	39
3.5.	Ограничение доступа	40
4.	Физические и другие характеристики	40
4.1.	Материал стен здания	40
4.2.	Площадь (Фактор масштаба).....	41
4.3.	Этаж расположения	42
4.4.	Высота помещений.....	43
4.5.	Техническое состояние (Износ объекта).....	43
4.6.	Уровень отделки	44
4.7.	Техническое состояние внутренней отделки	44
4.8.	Наличие коммуникаций	45
4.9.	Дополнительные улучшения	46
	Выводы:	48
	Приложение 1	49

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

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 производственной деятельности 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: 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, «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.

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, 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 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 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 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 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, 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, т.е. определять максимально вероятную величину рыночной стоимости.

В практике оценки объектов производственной деятельности 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 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 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. 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 мультипликативно, произведением цены и соответствующего коэффициента. Применение процентных или рублёвых корректировок осуществляется аддитивно, путем прибавления корректировки к цене (или вычитания из нее).

Описание сегмента рынка

Определение сегмента и подсегментов рынка объектов производственной деятельности, а также отнесение к ним объектов по принципам согласно п. 11б 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 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.

Исходя из фактического вида или подвида использования объекты недвижимости могут быть отнесены к следующим категориям – единый недвижимый комплекс, имущественный комплекс, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства.

На сегодняшний день существует два вида комплексных объектов недвижимости — ЕНК и предприятие как имущественный комплекс (ПИК).

Единый недвижимый комплекс (далее ЕНК) согласно ст.133.1 ГК РФ это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Понятие **имущественного комплекса (ПИК)** дано в ст.132 ГК РФ, в которой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, как объект прав, именуется предприятием. В отличие от ЕНК, в составе имущественного комплекса могут быть земельные участки, здания, сооружения, оформленные как самостоятельные объекты права, а также оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, имущественный комплекс как предприятие является разнородной сложной вещью, участвующей в обороте одновременно.

Обе вышеуказанные правовые конструкции предполагают, что в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, которые в целом признаются недвижимым имуществом в силу прямого указания закона. Вместе с тем данные конструкции имеют и существенные различия, к которым, в частности, можно отнести следующие:

- ЕНК отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте и как единый объект, и по частям;
- в отличие от предприятия в состав ЕНК входят только вещи и не входят имущественные права и обязанности, а также исключительные права;
- обязательным признаком предприятия является его использование для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как в отношении ЕНК законом такого требования не установлено;
- в отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус ЕНК регулируется только общими положениями.

Здания представляют собой результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, связанный с ним иной объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для жилых, нежилых или иных целей самостоятельного использования.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Объекты незавершённого строительства — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий или сооружений, объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Здания, помещения, сооружения и объекты незавершенного строительства могут выступать самостоятельными объектами права, находиться в собственности граждан либо юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, то есть принадлежать одному или группе собственников, в том числе быть собственностью предприятия, являясь частью основных средств, а также входить в состав ЕНК.

Здания, помещения, сооружения и объекты незавершенного строительства являются **объектами капитального строительства**, если у них имеется прочная связь с землей, при которой перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Здания и сооружения объединены единым понятием «**строение**», при этом главным различием между ними является то, что только здание является пригодным для раздела на помещения или машино-места.

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 «7. Производственная деятельность», и в соответствии с Приложением №2, выделяют следующие основные группы объектов, предназначенные для осуществления производственной деятельности:

Функциональная группа	Подгруппа	Функциональная группа	Подгруппа
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	300	Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	731
Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	305	Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	732
Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	306	Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	800
Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	307	Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа	852
Гаражи производственные, ведомственные водного транспорта (эллинги)	310	Группа 9. Прочие объекты	900
Открытые стоянки воздушного транспорта	311	Объекты гражданской обороны	901
Группа 6. Административные и бытовые объекты	600	Подвалы	903
Бытовые, административно - бытовые здания	603	Сараи	904
Административные корпуса заводов	604	Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	906
Лабораторные корпуса	605	Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	907
Контрольно - пропускные пункты, проходные 100 кв. м. и более	607	Группа 10. Сооружения	1000
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	700	Башни	1002
Производственные, производственно - складские и административно - производственные здания площадью до 100 кв. м	701	Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003
Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	702	Эстакады	1006
Контрольно - пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м	703	Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007
Производственные, производственно - складские и административно - производственные здания площадью 100 и более кв. м	704	Бункеры	1008
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	705	Навесы	1009
Трансформаторные подстанции	706	Линии электропередач кабельные	1010
Электроподстанции	707	Линии электропередач воздушные	1011
Энергоблоки	708	Сети газораспределительные	1012

Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	709	Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013
Котельные	710	Сети канализационные тоннельные коллекторы	1014
Здания тепловых пунктов	711	Сети тепловые	1015
Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты	712	Сети водопроводные	1016
Станции газораспределительные и газорегуляторные	713	Сети канализационные, без коллекторов	1017
Пункты газораспределительные и газорегуляторные	714	Градири	1019
Насосные станции	715	Сети инженерные технологические	1020
Водопроводные станции	716	Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021
Водозаборные узлы и сооружения	717	Железнодорожные пути	1022
Водомерные узлы	718	Подкрановые пути	1023
Павильоны над скважинами	719	Тоннели	1024
Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	720	Мосты	1025
Автоматические телефонные станции (АТС)	721	Сооружения связи линейно - кабельные	1026
Мастерские	722	Сети трубопроводов магистральные	1027
Складские здания, кроме ангаров	723	Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031
Здания очистных сооружений	724	Силосная траншея, яма	1032
Весовые автомобильные	725	Скважина артезианская	1033
Весовые железнодорожные	726	Колодец	1034
Здания ангарного типа	727	Водоемы и пруды	1035
Холодильники	728	Ограждение	1036
Здания гидросооружений	729	Отстойник канализационный	1037
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	730		

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных ofert. 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 привлекательностью.

На практике на открытом рынке наиболее часто встречаются следующие типы объектов, относимые к сегменту «Производственной деятельности»:

складские:

- логистические парки, имущественные комплексы складского назначения;
- склады торговые;
- склады продуктовые;
- склады фармацевтические (с контролем температуры и влажности);
- склады-холодильники;
- отапливаемые склады универсальные 1-2 групп капитальности,
- гаражи для хранения служебных и производственных автотранспортных средств;
- неотапливаемые (холодные) склады 3-5 групп капитальности;
- ангары;
- навесы, открытые площадки для хранения;
- специализированные складские объекты: силосные башни, элеваторы, ямы и др. сооружения, нефтебазы;

и производственные:

- имущественные комплексы производственного направления;
- здания и помещения под пищевое производство;
- универсальные отапливаемые производственные помещения и здания 1-2 группы капитальности, в том числе ремонтные базы автотранспортных предприятий;
- универсальные неотапливаемые производственные помещения и здания 3-5 группы капитальности;
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, здания для содержания и выращивания сельскохозяйственных животных, скота и птицы, здания и сооружения для выращивания, хранения и переработки растительной, плодово-овощной продукции и т.п.;
- специализированные объекты нефтехимического комплекса, нефтебазы.

Тип объекта	Вид рынка	Вид деятельности
-------------	-----------	------------------

ИК / ЕНК	Действующие объекты	Универсальные объекты
Здания / строения	Незавершенные строительством	Объекты технологического производства
Помещения	Ветхие объекты (неиспользуемые)	Логистические складские объекты
Сооружения	-	Специализированные объекты производства

По совокупности типа объекта и вида деятельности формируется сегмент рынка.

Производственная деятельность очень сильно специфична, гамма объектов именно по виду деятельности сильно широка.

В настоящем Сборнике обобщены производственные объекты, наиболее распространенные на открытом рынке, по которым можно собрать рыночную информацию и выявить взаимосвязи.

В сегменте объектов производственной деятельности в качестве базовых (основных) можно рассматривать универсальные объекты: производственные, гаражи, склады. Есть объекты современной промышленности, в которых располагается высокотехнологичное производство, есть объекты легкой промышленности, которые можно сгруппировать в узкоспециализированные объекты производственной деятельности.

Определение сегментов и подсегментов рынка производственной недвижимости, 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 «Производственная недвижимость» подразделяются на следующие подсегменты:

1. Универсальные объекты: производственные, гаражи, склады;
2. Объекты технологического производства легкой, пищевой, медицинской, промышленности, электроники, станкостроения, высокоточной обработки и т.п.
3. Логистические складские объекты (объекты хранения, центры перераспределения, принципиальное отличие от универсальных объектов в том, что в них нет производства, а есть только временное хранение, логистика)
4. Специализированные объекты производства (элеваторы, силосные башни, нефтебазы)
5. Сооружения (в т.ч. открытые площадки, линейные объекты)

Универсальные объекты включают в себя универсальные производственно-складские объекты, гаражи, склады, ремонтно-механические мастерские и т.п., используемые в производственной деятельности.

Основные признаки типового объекта:

- Отдельно стоящие здания и помещения, предназначенные для производства широкого спектра продукции, изделий, товаров, а также хранения большинства типов грузов.
- Материал стен: крупнопанельные, кирпичные, блочные;
- 1-2 группы капитальности
- Площадь от 1 000 до 5 000 кв.м. (типовой интервал)
- Этажность: 1 этаж.
- Высота помещений до 16 м
- Отделка: простая или отсутствует
- Коммуникации: электроснабжение и отопление, возможно наличие водоснабжения и водоотведения.

Объекты технологического производства представляют собой здания или помещения, предназначенные для производства и хранения изделий легкой, пищевой, фармацевтической промышленности, электроники, станкостроения, высокоточной обработки, в том числе лабораторные производственные корпуса, низкотемпературные склады (холодильники), аптечные склады, склады для хранения медикаментов и медицинского оборудования и т.п.

Основные признаки типового объекта:

- Материал стен: крупнопанельные, кирпичные, блочные.
- 1-2 группы капитальности
- Площадь от 1 000 до 5 000 кв.м. (типовой интервал)

- Этажность: 1 – 4 этажа и более
- Отделка: простая или улучшенная, выполнена в соответствии с санитарными нормами безопасности;
- Коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение.
- Оборудование для контроля и автоматического мониторинга климатических параметров (температуры и влажности);

Логистические складские объекты

Здания и сооружения транспортно-логистической деятельности, используемые для погрузки-разгрузки, хранения, распределения, фасовки, санитарно-эпидемиологического и таможенного контроля, в т. ч. необходимые для смены вида транспорта (автомобильного, железнодорожного, авиационного, водного и прочего), комплектации и передачи конечному потребителю.

Основные признаки типового объекта:

- Материал стен: каркасные, сэндвич-панели, крупнопанельные.
- 2 группа капитальности
- Площадь от 1 000 до 5 000 кв.м. (типовой интервал)
- Этажность: 1 этаж
- Отделка: без отделки или простая
- Коммуникации: электроснабжение.

Специализированные объекты производства – это объекты, требующие специфичных конструктивных решений, например, вертикального размещения производственных циклов или хранения и транспортировки специфичных грузов, таких как нефтепродукты, технические газы и пр., в том числе элеваторы, силосные башни, нефтебазы и т.п.

Отличительной особенностью данной подгруппы является отсутствие типового объекта в силу их специфичности.

Сооружения

К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предметов труда, или для осуществления различных непроектируемых функций: транспортные сооружения (автомобильные дороги и железнодорожные пути, эстакады и т.д.), передаточные устройства (линии электропередачи, трубопроводы и другие передаточные устройства, имеющие самостоятельное значение и не являющиеся составной частью здания или сооружения и т.д.), гидротехнические сооружения (плотины, бассейны, градирни и т.д.), хранилища (всевозможные резервуары, баки и т.д.), стволы шахт, нефтяные скважины и т.д. (Минэкономразвития РФ N ГГ-181, Минфином РФ N 13-6-5/9564, МНС РФ N БГ-18-01/3 02.12.2002).

Законодательное закрепление принципиального положения Земельного кодекса РФ о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов привело к общепринятому в мире рыночному пониманию единого объекта недвижимости, объединяющего в единое целое земельный участок и все расположенные на нем улучшения. Поэтому, рассматривая весь сегмент производственно-складской недвижимости, необходимо определить, как виды разрешенного использования земельных участков, его образующих, так и виды / типы объектов капитального строительства, наполняющих эти земельные участки.

Согласно классификатору, утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007г. и Приказом Минэкономразвития России № 3 от 11.01.2011г., ранее широко распространенному среди практикующих участников рынка недвижимости, земли населенных пунктов подразделялись на 17 видов разрешенного использования (далее сокращенно – ВРИ).

Анализируя схожие по функциональному назначению виды разрешенного использования, земельных участков, большинство профессионалов рынка недвижимости сходятся во мнении, что возможна группировка нескольких видов использования в сегменты рынка земли со схожими факторами ценообразования. Таким образом, возможно объединить такие подсегменты рынка земельных участков, как участки под гаражи (ВРИ 3), земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ 9) и

земельные участки для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ 13). То есть земельные участки ВРИ 3, 9 и 13 относятся к рассматриваемому сегменту «Производственно-складской недвижимости». В таблице 1 приведено сопоставление видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных в Приказе Минэкономразвития России №3 от 11.01.2011г., группам и видам использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, относящиеся к ВРИ 10, на рынке практически не представлены, поэтому их рынок можно признать фактически неактивным. В случае его активизации в определенные фазы рынка он также может быть включен в описываемый сегмент.

Таблица 1. Сегмент рынка земли производственного и складского назначения на основе сопоставления нормативных видов разрешенного использования

Наименование ВРИ в соответствии с Приказом Минэкономразвития России №3 от 11.01.2011г.	Группа и вид использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ 3)	6. Производственная деятельность. Виды: 2.7.1; 4.9
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи (ВРИ 9)	6. Производственная деятельность. Виды: 1.15; 1.18; 6.1; 6.2; 6.2.1; 6.3; 6.3.1; 6.4; 6.5; 6.6; 6.8; 6.9; 6.11
Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ 10)	6. Производственная деятельность. Виды: 2.7; 3.1; 6.7; 6.7.1
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ 13)	7. Транспорт. Виды: 6.10; 7.1; 7.2; 7.5

Следует отметить, что ряд видов разрешенного использования, для всех категорий земель, 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 «группового» вида — код 6 (Производственная деятельность) в части кодов 6.1-6.12. Пример «мультисегментного» вида — код 1.8 (Скотоводство) в части сенокосения и выпаса относится к сельскохозяйственному сегменту, а в части размещения зданий - к производственному сегменту. В профессиональной деятельности специалистам следует земельные участки, имеющие мультисегментные виды, относить к виду (сегменту) их фактического или наиболее эффективного использования.

I. Условия прав, сделки и рынка

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки (элементы сравнения) — это группа экономических характеристик сегмента рынка, которые характеризуют стадию

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

Широкий 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).