

Рекомендовано к использованию
профессиональными участниками
рынка недвижимости



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома»

01 01 2017 г

Информационные партнеры:

ОГЛАВЛЕНИЕ

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	3
Методология исследования	3
Описание сегмента рынка	4
I. Экономические факторы	5
1.1 Уторговывание.	5
1.2 Ликвидность объектов	6
1.1.1 Период экспозиции	6
1.1.2 Тип сделки	7
1.1.3 Расходы на продажу объекта	7
II. Межвидовые корректировки	8
2.1 Формат объекта	8
2.2 Правовой статус	8
III. Объектно-сегментные факторы	9
3.1 Качество местоположения	10
3.1.1 Зональные факторы влияния на цену	10
3.1.1.1 Ценовое зонирование населенного пункта	10
3.2 Качество здания	11
3.2.1 Параметры дома	11
3.2.1.1 Материал стен здания	11
3.2.1.2 Этажность здания	12
3.2.1.3 Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости	13
3.2.1.4 Площадь земельного участка	14
3.2.1.5 Состояние земельного участка	14
3.2.1.6 Техническое состояние здания.	15
3.2.2 Инженерные коммуникации объекта	16
3.2.2.1 Наличие коммуникаций единого объекта недвижимости.	16
3.2.2.2 Наличие коммуникаций земельного участка	17
3.2.3 Параметры помещения	17
3.2.3.1 Общая площадь (фактор масштаба)	17
3.2.3.2 Уровень отделки	18
3.2.3.3 Техническое состояние внутренней отделки	18
3.2.3.4 Наличие дополнительных улучшений жилого дома	19

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка индивидуального жилья приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: 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 корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7 для г.Омска и Омской области.

Методология исследования

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

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

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

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

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

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

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора в соответствии с Федеральным стандартами оценки №2,3,7 заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено 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.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка.

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

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов.

- экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- межвидовые – 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.
- объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

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

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

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка индивидуального жилья, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.11б 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>).

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных оферт, в которых продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования, закрепленный документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, которое относят к наиболее эффективным видам использования, обладающим, как правило, большей ценностью.

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

Частные дома – индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках постройки XX века (ориентировочно до 2000-х годов, как правило, имеющие существенный физический износ) и построенные после 2000 года, площадность основного строения (без учета веранд и дополнительных построек) в большинстве случаев находится в диапазоне до 100 кв.м., строительство велось индивидуальными застройщиками или массово.

Коттеджи – индивидуальные жилые дома на соответствующих земельных участках, как правило, постройки конца XX века и после 2000-го года, площадность таких объектов близка к 100 кв.м. и более. Объекты в большинстве случаев обладают более высоким качеством строительства и степенью благоустройства, в том числе более полным набором коммуникаций, чем частные дома.

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. В рамках исследования под таунхаусами понимаются описанные объекты постройки преимущественно XXI века.

Части жилых домов – частные дома на соответствующих земельных участках (как правило, в общей долевой собственности), разделенные на квартиры. 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).

Дача – в данном исследовании принимается земельный участок с имеющимися на нем капитальными (зарегистрированными или не зарегистрированными) строениями (сезонного или

постоянного проживания) и посадками, предназначенный для отдыха, проживания или выращивания садово-огородных культур.

В сегмент индивидуального жилья включены также дачные участки, как объекты, где в соответствии с последними тенденциями рынка и законодательными изменениями возможно проживание или строительство жилых домов для постоянного проживания. Таким образом, в качестве объектов исследования также включены земельные участки, предназначенные для строительства индивидуального жилья (ВРИ 2) и под дачное строительство, огороды, сады (ВРИ 4).

Таким образом, экспертами выделены 5 подсегментов единых объектов недвижимости и 2 подсегмента земельных участков, относящихся к исследуемому сегменту рынка.

I. Экономические характеристики

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В состав мезолокальных факторов включены следующие показатели:

- уторговывание;
- типичный период экспозиции;
- расходы на продажу объекта
- тип сделки;
- доля земельного участка;
- коэффициент дисконтирования;
- ставка капитализации;
- валовый рентный мультипликатор.

В исследование включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

1.1 Уторговывание

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Величина корректировки с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Значения поправки на уторговывание

Объект	Усредненная величина средних значений, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Земельные участки под ИЖС	9,8	3	15
Земельные участки дачные	10,3	3	20
Частные дома	7,3	5	15
Коттеджи	9,8	5	20
Таунаусы	9,7	5	20
Дачи	10,1	3	20
Части жилых домов	8,2	5	15

Указанная усредненная величина средних значений скидки на уторговывание отражает показатель, характерный для типовых (обладающих наиболее типичным по основным параметрам состоянием объекта) или близких к типовым объектам. В случае отличий объекта от типового состояния, значение скидки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых уторговывание может выходить за пределы указанного экспертами диапазона.

1.2 Ликвидность объектов

Ликвидность — это возможность продать объект в минимальные сроки и по наиболее выгодной цене, то есть ликвидность – это временной показатель скорости оборота недвижимости на рынке.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. На рынке выделяют три уровня ликвидности: низкая, средняя и высокая. Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Данные Методических рекомендаций “Оценка имущественных активов для целей залога” “Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога” (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности протокол от 25 ноября 2011 г.) по срокам реализации (период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#10010#ixzz3KRmXBgCR>) ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 2. Показатели ликвидности

Низкая		Средняя		Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес до 1 мес.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО №2).

Ликвидность может быть определена периодом экспозиции и типом сделки.

1.2.1 Период экспозиции

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Является одним из основных показателей ликвидности объекта. Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Если объект будет продан слишком быстро – есть вероятность существенного занижения стоимости, а если наоборот довольно долго не продается, кроме прочих причин может быть и завышенная цена предложения о продаже объекта.

В Таблице 3 определены диапазоны возможного периода экспозиции для объектов разного типа, а также наиболее типичный период экспозиции для каждого типа объектов. При этом диапазоны учитывают адекватное соотношения цены и качества объекта. В случае существенного влияния субъективного принципа ценообразования, фактический период экспозиции может выходить за пределы, определенные в рамках данного исследования.

Таблица 3. Типичные периоды экспозиции для объектов различного качества

Объект	Наиболее типичный период экспозиции, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
Земельные участки под ИЖС	5,7	3	10
Земельные участки под дачи	5,9	3	18
Частные дома	3,8	1	9
Коттеджи	8,3	3	24

Таунхаусы	7,8	2	18
Дачи	5,8	2	12
Части домов	5,7	1	9

На период экспозиции большое влияние оказывает качество и масштаб объекта. Наиболее ликвидными, т.е. имеющими наименьший средний период экспозиции считаются частные дома до 100 кв.м., обладающие как правило достаточно низкой относительно коттеджей полной ценой.

1.2.2 Тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки.

Выявлены следующие интервалы:

- Срочная продажа – сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Величина скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта ($R_{л}$) определяет снижение сроков экспозиции для попадания в интервал высокой ликвидности (1-3 мес.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта.
- Альтернативная продажа – сделка, при которой взамен продаваемого жилья необходимо купить иное, вследствие чего образуется цепочка из продавцов и покупателей, затраты на удовлетворение всех звеньев которой закладываются в цену, или продавец не торопится с продажей, увеличивая тем самым срок экспозиции объекта на рынке.

Таблица 4. Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки.

Объект	Срочная продажа (Величина скидки, применяемая для увеличения ликвидности объекта ($R_{л}$))	Чистая продажа	Альтернативная продажа
Земельные участки под ИЖС	0,812	1,000	-
Земельные участки под дачи	0,763	1,000	-
Частные дома	0,882	1,000	1,032
Части домов	0,885	1,000	1,035
Коттеджи	0,782	1,000	1,056
Таунхаусы	0,754	1,000	1,061
Дачи	0,683	1,000	-

Влияние данных интервалов на стоимость объекта может быть учтено при расчете рыночной стоимости объектов оценки.

1.2.3 Расходы на продажу

Расходы на продажу объекта ($R_{п}$) – это отражение затрат на реализацию объекта (юридическое переоформление прав собственности, комиссионные риэлторам, страхование, услуги нотариуса и т.д.). Данный показатель используется для расчета ликвидационной стоимости объекта

Таблица 5. Значение расходов на продажу объектов в процентах от стоимости объекта

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Земельные участки под ИЖС	2,6	1	10
Земельные участки под дачи	2,8	1	10
Частные дома	2,5	1	10
Части жилых домов	2,5	1	10
Коттеджи	3,3	1	15
Таунхаусы	3,5	1	15

Дачи	3,0	1	10
------	-----	---	----

Услуги специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, зачастую определяются стоимостью самого объекта.

1.2.4 Доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости

Доля стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости является предметом детального изучения экспертов в различных сегментах рынка недвижимости. Эксперты рынка недвижимости Омского региона в ходе исследования выявили следующие зависимости:

Таблица 6. Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 2,4	30	15	70

II. Межвидовые характеристики

К межвидовым характеристикам относят различия в виде объектов. Согласно семиуровневой системы единой типизации и классификации объектов недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>), каждый объект может быть определен по категории, виду, типу, классу, подклассу и морфотипу. Для рынка индивидуального жилья существенными характеристиками, которые могут быть отнесены к межвидовым, можно назвать правовые и технические особенности, в частности: обособленность объекта от других, строений, наличие оформленных в соответствии с действующим законодательством прав на строение и земельный участок.

2.1. Формат объекта

Различные форматы объектов, сгруппированные экспертами в ключевые подсегменты исследуемого рынка, имеют устойчивую тенденцию различия ценовых показателей, величины которых приведены в Таблице 7.

Таблица 7. Соотношение объектов различных видов в сегменте индивидуального жилья

Параметр	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего жилого дома к удельной цене 1 кв.м. блокированного (дома на 2 и более хозяев)	1,042	1,01	1,07
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего коттеджа к удельной цене 1 кв.м. блокированного дома (таунхауса)	1,023	1,00	1,10
Отношение удельной цены 1 кв.м. земельного участка ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство) и ВРИ 4 (под дачи, сады, огороды), расположенных в одной ценовой зоне.	1,084	1,00	1,15

В случае, когда на месте садоводческих товариществ (ВРИ 4) организованы коттеджные поселки – имеются централизованно обслуживаемые коммуникации, статусность объектов формирует жилой массив, корректировка может не вводиться при расчете рыночной стоимости.

2.2. Правовой статус

Особенностью рынка недвижимости индивидуального жилья является возможная сложность в оформлении объекта недвижимости в собственность. В связи с особенностями оформления документов в период застройки середины XX века, строение или земельный участок может не иметь статус объекта права. Как правило оформление права собственности ведется через суд или через согласование с муниципальными органами власти. В соответствии с данной гипотезой в рамках данного исследования определено различие во влиянии значимости данного фактора.

Таблица 8. Определение поправки на различие в правовом статусе объекта

Правовой статус	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
Правовой статус единого объекта недвижимости «не оформлен в собственность»	13	5	25
Строение оформлено в собственность, земельный участок не в собственности	4,6	2	10
Земельный участок в собственности, строение не оформлено	6,7	5	10

В Таблице 8 представлены значения скидок для выявленных состояний объекта по отношению с объектом, оформленным в соответствии с действующим законодательством – право собственности оформлено на земельный участок, на строение.

Еще одной особенностью рынка индивидуального жилья в правовом поле может быть передача доли в праве собственности на строение и земельный участок. Влияние данного фактора присутствует при формировании цены объекта для предложения о продаже доли на открытом рынке. Однако в случае раздела имущества между собственниками (наследниками), данный дисконт не может быть применен, а стоимость доли может быть рассчитана пропорционально её размеру в полной стоимости объекта недвижимости (квартиры, комнаты, жилого дома, земельного участка и т.д.).

III. Объектно-сегментные корректировки

Группировка ценообразующих (объектно-сегментных) факторов рынка недвижимости сегмента индивидуальных жилых домов, представлена в единой системе факторов, разработанной Рабочей группой по анализу и исследованию рынка недвижимости при Комитете по оценке Ассоциации Российских Банков, в связи со значительным количеством выявленных объектно-сегментных факторов вводится их структурирование.

Общая система факторов представлена в Таблице 9.

Таблица 9. Группировка ценообразующих факторов на группы и подгруппы

Группы	Подгруппы	Шифр фактора	Факторы
АП. Административно-правовые факторы	АП.П. Передаваемые права	АП.П.1	Передаваемые права
		АП.П.2	Доли
		АП.П.3	Стадия строительства
СЭ. Социально-экономические факторы	АП.3. Градостроительное территориальное зонирование	АП.3.2	Административное (территориальное) зонирование, категория земель
		СЭ.Серв. Факторы социальной среды и сервиса	СЭ.Серв.1
М. Качество местоположения (территориальные факторы, факторы ЗУ)	М.3. Зональные факторы влияния на цену (инфраструктурные)	СЭ.Серв.2	Социальный состав жильцов
		М.3.1	Ценовое зонирование
		М.3.2	Удаленность от объекта, негативно влияющего на стоимость
		М.3.3	Близость к объекту, позитивно влияющему на стоимость
		М.3.4	Удаленность от остановок общественного транспорта
	М.Л. Локальные факторы влияния на цену	М.3.5	Удаленность от транспортных магистралей
		М.3.6	Экологическое состояние района местоположения объекта
		М.Л.1	Развитость инфраструктуры
		М.Л.2	новая улица/внутри застройки
		М.Л.3	Удобство подъезда автотранспорта
	М.Л.4	Наличие и состояние мест общего пользования	
	М.Л.5	Наличие гостевых парковочных мест	

		М.Л.6	Контроль безопасности территории (доступа)
		КО.3.1	Тип объекта- Класс/Подкласс/Морфотип (класс поселка)
		КО.3.2	Техническое состояние здания/части здания (степень физического износа)
		КО.3.3	Архитектурный облик дома
		КО.3.4	Планировки
	КО.3. Параметры дома	КО.3.5	Материал стен здания (качество применяемых материалов)
		КО.3.6	Площадь земельного участка
		КО.3.7	Тип парковки на придомовой территории
		КО.3.8	Благоустройство двора (малые формы)
		КО.3.9	Наличие дополнительных улучшений (строений) земельного участка
КО. Качество объекта (Факторы ОКС)	КО.Ин. Инженерные коммуникации	КО.Ин.1	Водоснабжение
		КО.Ин.2	Отопление
		КО.Ин.3	Электроснабжение
		КО.Ин.4	Водоотведение
		КО.Ин.5	Слаботочные сети, видеонаблюдение
КО.П. Параметры помещения		КО.П.1	Общая площадь
		КО.П.2	Формат объекта
		КО.П.3	Этажность
		КО.П.4	Внутренняя отделка
		КО.П.5	Техническое состояние отделки
		КО.П.6	Высота потолков
		КО.П.7	Наличие вспомогательных помещений
		КО.П.8	Наличие дополнительных улучшений

Всего в ходе исследования выявлено 35 ценообразующих факторов сегмента. При этом оценки экспертов о значимости факторов и частоте их проявления у объектов, представленных на открытом рынке позволили выявить ряд параметров, необходимых для расчетов. Остальные факторы могут быть исследованы отдельно в случае появления необходимости.

3.1 Качество местоположения

Качество местоположения объекта недвижимости является одним из основных показателей при выборе жилья, а соответственно и при формировании цены. Данная группа включает как факторы, связанные с зональным местоположением – расположением относительно других зон в рамках населенного пункта/района/региона, так и локальным местоположением – расположением относительно других объектов внутри зоны расположения объекта.

3.1.1 Зональные факторы влияния

Зональные факторы местоположения учитывают влияние местоположения ценовой зоны, где находится исследуемый объект недвижимости, относительно других ценовых зон, объектов позитивно и негативно влияющих на стоимость.

3.2.1.1 Ценовое зонирование населенного пункта (уровень престижности зоны)

Ценовое зонирование — это графическое представление исследуемой территории с дифференциацией по зонам с различными экономическими показателями. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

В рамках данного исследования рекомендуется использование пятиуровневая ценового зонирования (http://www.areall.ru/areall_layers), которое учитывает уточнение ценовых зон от регионального уровня до уровня, в основу которого положено градостроительное зонирование г.Омска

в составе 2 182 территориальных зон в соответствии с Генеральным планом развития территории (утвержден Решением №201 Омского городского совета от 10 декабря 2008 года). Выявленные зоны объединены в 4 ценовых категории (группы ценовых зон).

- Высокой ценности;
- Повышенной ценности;
- Средней ценности;
- Низкой ценности.

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке <http://www.areall.ru/map.html>, слой «ИЖС»). Представленное на карте ценовое зонирование охватывает все земли Омской области и г.Омска.

Группой экспертов также произведено распределение системы ценового зонирования на населенные пункты и районы Омской области.

Корректировка между объектами, расположенными в зонах различной ценности может быть рассчитана как:

$$K = \left(\frac{УПС_{о.о.}}{УПС_{ан.}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K – процентная коррекция между удельными стоимостями (за 1 кв.м.) объекта оценки и объектов аналогов, расположенных в разных зонах ценности.

УПС_{ан} – эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. индивидуальных домов в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект-аналог (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

УПС_{о.о.} - эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. индивидуальных домов в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект оценки (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).

Эталонные значения показывают ценность территории в рамках конкретной ГТЗ и позволяют прямым сопоставлением вычислить сопоставимость зон, что позволяет расширить локацию поиска аналогов (в различных зонах, схожих по ценовой категории), или при сравнении аналогов в зонах различной ценности применить соответствующий коэффициент.

3.2 Качество здания

Данная группа факторов учитывает качественные характеристики объектов, которые не зависят от местоположения и определяются исключительно техническими и параметрическими показателями.

3.2.1 Параметры дома

Данная подгруппа факторов рассматривает влияние качественных характеристик здания, в котором расположен объект исследования.

3.2.1.1 Материалы стен здания

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики (теплопроводность разных материалов разная, следовательно, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному).

В ходе исследования определены следующие интервалы физической шкалы фактора, т.е. те состояния объекта, которые встречаются в реальной рыночной ситуации:

- *Дерево (каркасно-утепленные)* – один из наиболее распространенных XX веке материал строительства, представляют собой деревянный каркас, обшитый досками с заполнением утеплителем.
- *Дерево (брус, бревно)* – исторически развитый в Сибири вид материала для строительства жилья, что обусловлено расположением и большими объемами лесного

фонда на территории. Возведение представляет собой укладывание «венцами» бревен (или бруса), выполняется из цельных бревен или бруса, считается одним из наиболее экологически чистых материалов, обладает достаточно высокой степенью теплозащиты.

- *Монолитный бетон* – современная технология строительства жилья. Представляет собой полностью монолитные конструкции строительства – фундаменты, стены, перекрытия. За счет использования бетона считается не самой экологичной технологией, за что получило невысокую популярность среди населения.
- *Сэндвич-панели из ж/б с утеплителем* – строительный материал, имеющий трёхслойную структуру, состоящую из двух листов жёсткого материала (металл, ПВХ, ДВП, магнетитовая плита и пр.) и слоя утеплителя между ними.
- *Железобетонные панели* – материал заводского изготовления, выполнен из формованного бетона с прокладкой арматуры. Получил широкое распространение при строительстве типовых объектов, в том числе индивидуальных домов.
- *Кирпич (керамические/силикатные камни) на деревянном перекрытии* – значение, принятое в качестве эталонного, отражает одну из самых распространенных технологий строительства индивидуального жилья за счет доступности материалов.
- *Кирпич, блоки, на ж/б перекрытиях* – технология, предполагающая использования сборных или монолитных железобетонных перекрытий, ограждающие элементы – кирпичные или блочные стены.

В Таблице 10 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «кирпич на деревянном перекрытии».

Таблица 10. Шкала интервалов фактора материала стен здания (средние значения и диапазон).

Интервалы	Каркасно-утепленные	Брус, бревно	Монолитный бетон	Сэндвич-панели из ж/б с утеплителем	Железобетонные панели	Кирпич на деревянном перекрытии	Кирпич, блоки, на ж/б перекрытиях
Среднее значение	0,847	0,954	Не обнаружено на рынке	0,977	0,977	1,000	1,035
Диапазон	от 0,8 до 0,9	от 0,9 до 0,98	-	от 0,95 до 0,99	от 0,95 до 0,99	-	от 0,95 до 0,98

В связи с возможностью варьирования качества используемых материалов, их новизны и качества их устройства, экспертами указан диапазон влияния того или иного вида материала стен здания.

3.2.1.2 Этажность здания

Под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.

- этаж мансардный (мансарда) – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;
- этаж надземный – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;
- этаж подвальный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;
- этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;
- этаж цокольный – этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этажность здания определяет удобство доступа к тем или иным помещениям, расположенным на разных этажах, к тому же, это – возможность организации пространства внутри дома, например, отделить жилые помещения от подсобных и т.д.

В ходе исследования определено, что кроме различий в этажности зданий может встречаться также различная уровневость в объемно-планировочных решениях объектах. При этом, если уровень пола помещений одного этажа различается более чем в половину высоты этажа, объект может быть отнесен к этажности, соответствующей количеству уровней.

В Таблице 11 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «2-этажный».

Таблица 11. Шкала интервалов фактора этажности здания

1-этажный	2-этажный	3-этажный	более 3 этажей
0,98	1,00	1,00	1,03

Таблица 12. Матрица применения корректировки на этажность здания

Объект оценки	1-этажный	2-этажный	3-этажный	более 3 этажей
Объект-аналог				
1-этажный	1,00	1,02	1,02	1,05
2-этажный	0,98	1,00	1,00	1,03
3-этажный	0,98	1,00	1,00	1,03
более 3 этажей	0,95	0,97	0,97	1,00

Этажность здания является довольно субъективной характеристикой, влияние которой не всегда учтено в стоимости объекта, в связи с чем в ряде объектов может быть не обнаружено влияние данного фактора.

3.2.1.3 Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объекта. При этом влияние площади на стоимость земельного участка, рассматриваемого отдельно от здания или незастроенного, и влияние площади земельного участка застроенного на стоимость единого объекта недвижимости (дом с учетом земельного участка) различно.

Для земельного участка увеличение площади приводит к снижению удельной стоимости 1 кв.м., в то время как чем большая площадь участка находится в едином объекте недвижимости (расчет удельной величины которой проводится исходя из площади основного строения), тем выше удельная стоимость строения.

В Таблице 13 представлена физическая и экономическая шкалы влияния площади земельного участка в составе единого объекта недвижимости на удельную стоимость объекта, рассчитанную от площади жилого дома.

Таблица 13. Физическая и экономическая шкалы фактора масштаба земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

до 600 кв.м.	600-1 000 кв.м.	1 000-1 500 кв.м.	1 500-2 000 кв.м.	2 000-5 000 кв.м.	более 5 000 кв.м.
0,953	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071

Таблица 14. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

Объект оценки	до 600 кв.м.	600-1000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	1500-2000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	более 5000 кв.м.
Объект-аналог						

до 600 кв.м.	1,000	1,047	1,066	1,094	1,110	1,118
600-1000 кв.м.	0,955	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071
1000-1500 кв.м.	0,938	0,981	1,000	1,028	1,044	1,052
1500-2000 кв.м.	0,914	0,955	0,973	1,000	1,016	1,024
2000-5000 кв.м.	0,901	0,941	0,958	0,984	1,000	1,008
более 5000 кв.м.	0,894	0,934	0,951	0,977	0,992	1,000

Физическая шкала фактора представлена дискретными отрезками. При этом в случаях, когда значения объекта оценки или объектов-аналогов находятся в пределах +/-10% относительно границ диапазона, Оценщик в праве самостоятельно принимать решение к какому диапазону отнести объект и соответственно сделать выводы о необходимости введения корректировки.

3.2.1.4 Площадь земельного участка

В Таблице 15 представлена экономическая и физическая шкалы влияния площади незастроенного земельного участка на удельную стоимость 1 кв.м. участка.

Таблица 15. Поправка на площадь земельного участка по отношению к удельной цене земельного участка.

более 5000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	1500-2000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	600-1000 кв.м.	до 600 кв.м.
0,922	0,938	0,943	0,946	0,959	1,000

Таблица 16. Матрица применения корректировки на площадь земельного участка к удельной цене земельного участка

Объект оценки	более 5000 кв.м.	2000-5000 кв.м.	1500-2000 кв.м.	1000-1500 кв.м.	600-1000 кв.м.	до 600 кв.м.
Объект-аналог						
более 5000 кв.м.	1,000	1,016	1,021	1,024	1,037	1,078
2000-5000 кв.м.	0,984	1,000	1,005	1,008	1,021	1,062
1500-2000 кв.м.	0,979	0,995	1,000	1,003	1,016	1,057
1000-1500 кв.м.	0,977	0,992	0,997	1,000	1,013	1,054
600-1000 кв.м.	0,964	0,979	0,984	0,987	1,000	1,041
до 600 кв.м.	0,928	0,942	0,946	0,949	0,961	1,000

Данная корректировка применяется для незастроенных либо условно незастроенных земельных участков.

3.2.1.5 Состояние земельного участка

Состояние земельного участка в составе единого объекта недвижимости определяет привлекательность данного объекта и оказывает влияние на цену объекта.

В ходе исследования выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:

- Участок заброшен – интервал, при котором участок представляет собой землю не возделываемую, покрытую сорняками, имеющиеся посадки не окультурены, требуют вмешательств и т.д.
- Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют – земельный участок подготовлен под дальнейшее строительство, благоустройство, посадки.
- Участок ухожен, разработан, имеются насаждения – состояние земельного участка, при котором насаждения «окультурены», ухожены, не требуют глобального улучшения, кроме профилактических работ (стрижка газона, выравнивание кроны деревьев и т.д.)

В Таблице 17 представлена экономическая и физическая шкалы влияния состояния земельного участка на его цену.

Таблица 17. Расчет поправок на состояние земельного участка

Тип объекта	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Земельные участки под ИЖС (ВРИ2)	0,954	1,00	1,045
Земельные участки дачные (ВРИ4)	0,842	1,00	1,076

Таблица 18. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

Объект оценки	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Объект аналог			
Участок заброшен	1,000	1,046	1,091
Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	0,956	1,000	1,045
Участок ухожен, разработан, имеются насаждения	0,917	0,957	1,000

Таблица 19. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 4

Объект оценки	Участок заброшен	Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	Участок ухожен, разработан, имеются насаждения
Объект аналог			
Участок заброшен	1,000	1,158	1,234
Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют	0,864	1,000	1,076
Участок ухожен, разработан, имеются насаждения	0,810	0,929	1,000

Состояние земельного участка может быть учтено как для застроенного земельного участка, так и для незастроенного.

3.2.1.6 Техническое состояние здания

Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

В Таблице 20 представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости. Интервалы шкалы определены на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов". При этом величина корректировки отличается от величины износа объекта, поскольку износ не в полной мере отражается на стоимости объекта. Применение корректировки осуществляется к удельной цене 1 кв.м. единого объекта недвижимости как наиболее распространенного показателя на рынке индивидуального жилья, применяемого для сравнения цен объектов.

Таблица 20. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий

Техническое состояние объекта	Описание интервала технического состояния	Влияние технического состояния на цену объекта, %		
		Наиболее типичное значение скидки, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	28	20	40
очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	19,5	10	20
хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	11	5	15
удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	0	-	-
плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	-21,3	-30	-20
не удовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	-32,1	-50	-25

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов и влияние данного состояния на стоимость объекта.

3.2.2 Инженерные коммуникации объекта

Инженерные коммуникации в рамках данного исследования рассматривались как улучшение земельного участка, так и как улучшение единого объекта недвижимости (при наличии на участке жилого дома). Итоговые показатели корректировок представлены в п.3.2.3.1 и 3.2.3.2. При этом использование одновременно корректировок в соответствии с п.3.2.3.1 и п.3.2.3.2 недопустимо, в связи с чем корректировки определяются либо для единого объекта недвижимости (земельного участка и жилого дома), либо для земельного участка (земельного участка без жилого дома, расположенного на нем).

3.2.3.1 Наличие коммуникаций единого объекта недвижимости

Большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта.

Для индивидуального жилого дома набор коммуникаций представлен пятью различными состояниями:

- *Отсутствуют, нет возможности подключения* – того или иного вида коммуникаций на объекте нет, подведение либо невозможно в связи с техническими или правовыми особенностями объекта, либо подведение экономически нецелесообразно (сопоставимо или превышает стоимость объекта)
- *В непосредственной близости, возможность подключения имеется* – как правило расположение сетей коммуникаций на соседнем участке, вдоль улицы расположения объекта, подведение и подключение к объекту возможно.
- *На участке* – сети коммуникаций заведены на участок, нет подключения к дому.
- *В дом заведено* – имеется ввод сетей коммуникаций в здание, отсутствует разводка по дому – подключение к «мокрым точкам», санитарным приборам.
- *Разводка внутри дома* – имеется система разводки коммуникаций по дому, подключено к санитарным приборам или подготовлено к их установке.

В Таблице 21 представлена физическая и экономическая шкалы влияния поправки на стоимость жилого дома для различных видов коммуникаций. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «в непосредственной близости, имеется возможность подключения».

Таблица 21. Поправки на наличие того или иного вида коммуникаций для единого объекта недвижимости.

Вид коммуникаций	Отсутствуют, нет возможности подключения	В непосредственной близости, возможность подключения имеется	На участке	в дом заведено	разводка внутри дома
Электроснабжение	не выявлено	0,970	0,982	0,991	1,000
Холодное водоснабжение	0,902	0,952	0,978	0,990	1,000
Канализация (автономная или центральная)	0,938	0,965	0,983	0,994	1,000
Газоснабжение	0,915	0,947	0,973	0,982	1,000
отопление (централизованное)	1,000	1,011	1,101	1,025	1,033
ГВС	1,000	1,003	1,053	1,083	1,103
Слаботочное обеспечение	0,998	1,000	1,010	1,010	-

Совместное влияние различных видов коммуникаций может быть учтено произведением корректирующих коэффициентов друг на друга в зависимости от состояния того или иного вида

3.2.3.2 Наличие коммуникаций земельного участка

коммуникаций.

Влияние наличия коммуникаций на стоимость участка под индивидуальное жилищное строительство отличается от влияния на жилой дом, при этом количество диапазонов шкал также отличается.

В Таблице 22 представлена физическая и экономическая шкала влияния поправки на стоимость земельного участка для различных видов коммуникаций. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «в непосредственной близости, имеется возможность подключения».

Таблица 22. Поправка на наличие коммуникаций земельного участка

Вид коммуникаций	Отсутствуют, нет возможности подключения	В непосредственной близости, возможность подключения имеется	На участке
Электроснабжение	0,92	1,00	1,02
Холодное водоснабжение	0,90	1,00	1,04
Канализация (автономная или центральная)	0,97	1,00	1,02
отопление (централизованное)	0,97	1,00	1,03
Газоснабжение	0,95	1,00	1,05
ГВС	0,98	1,00	1,02
Слаботочное обеспечение	1,00	1,00	1,00

3.2.3 Параметры помещения

Параметры помещения учитывают обустройство внутренних помещений жилья, в том числе уровень отделки, ее техническое состояние и наличие дополнительных улучшений помещения.

3.2.3.1. Общая площадь (фактор масштаба)

Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ.

Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Зависимость цены от площади определена как обратно пропорциональная, т.е. при увеличении площади объекта, его удельная цена (за 1 кв.м.) снижается.

Фактор масштаба для объектов сегмента индивидуального жилья не является линейной функцией, а имеет дискретный характер, т.е. отсутствует отличие цен объектов внутри дискретного интервала. В Таблице 23 приведены значения дискретных интервалов, между которыми степень влияния на цену единообразна. Корректировка применяется в размере величины, указанной в Таблице, умноженной на количество дискретных интервалов отличия между объектами.

Таблица 23. Величина корректировки к дискретному интервалу площади объектов

Тип объекта	Для дачных домов .	Для частных домов/ частей домов	Для коттеджей/ таунхаусов (при разнице площадей менее 200 кв.м.)	Для коттеджей/ таунхаусов (при разнице площадей более 200 кв.м.)
Величина дискретного интервала разницы в общей площади	5 кв.м.	10 кв.м.	50 кв.м.	100 кв.м.
Среднее значение, %	2,78	3,63	2,35	2,2
Значение диапазона, %	2-4	3-4	2-3	1,5-3

Пограничные +/-5% диапазоны разниц в площадях

Необходимость такой корректировки подтверждена экспертами и обозначена ими значениями возможного изменения стоимости 1 кв.м. общей площади в %, определившими диапазон возможного изменения, а также среднее его значение.

3.2.3.2. Уровень отделки

Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, учитывающий качество материалов, отдельных декоративных элементов, определяющих уровень отделки и оказывающих влияние на стоимость объекта.

В зависимости от количества выполненных операций строительных работ и качества примененных материалов можно выделить следующие интервалы шкалы физических состояний данного фактора:

- *Без отделки* – объект недвижимости не имеет внутренней отделки, а представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, возможно перегородками, перекрытиями, оконными и дверными проемами.
- *Черновая отделка* – данный этап отделки включает черновую штукатурку стен, стяжку, которые требуют финишных покрытий, подготовки под чистовую отделку.
- *Под чистовую отделку* – конструктивные элементы подготовлены под нанесение декоративных покрытий: оштатлеваны стены, потолок, чистовая стяжка; разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов.
- *Простая* – уровень отделки, при котором выполнены финишные отделочные работы, установлено сантехническое оборудование, использованы простые (дешевые) отделочные материалы: например, окраска стен и потолков водоэмульсионной или масляной краской, оклейка бумажными обоями, окраска пола или укладка линолеума, строительный ремонт «под ключ» в новостройках и т.д.
- *Улучшенная* - ремонт выполнен качественными строительными материалами, возможно с рядом декоративных элементов. Например, высококачественные обои, ламинат, керамическая плитка в санузлах и кухне и т.д.
- *Дизайн-проект* - ремонт выполнен высококачественными отделочными материалами в едином стиле в соответствии с дизайн-проектом, возможно с учетом встроенной мебели.
- *Люкс* - ремонт выполнен эксклюзивными отделочными материалами класса "люкс" по дизайн-проекту, возможно применение индивидуальных дизайнерских разработок: роспись стен, мозаика, эксклюзивные витражи, встроенные мебель и бытовая техника и т.д.

Таблица 24. Шкала интервала затрат на отделку помещений разного класса качества

Показатель	без отделки	черновая отделка	под чистовую отделку	простая	улучшенная	дизайн-проект	люкс
Среднее значение интервала, руб./кв.м.	-2 300	-1 700	-1 100	0	2 500	5 700	12 700
Диапазон значений, руб./кв.м.	(-2 500) - (-2 000)	(-2 000) - (-1 500)	(-1 500) - (-700)	(-700) - 1 200	900 - 4 000	3 500 - 7 700	6 700 - 17 700

В случае различия уровня отделки в помещениях объекта, следует учитывать данный фактор пропорционально площади соответствующих помещений.

3.2.3.3. Техническое состояние внутренней отделки

Нормативно обоснованная и практически эффективная шкала данного фактора определена Приказом Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" и учитывает в том числе возможность полного отсутствия данного конструктивного элемента в объекте недвижимости.

Таблица 25. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Техническое состояние объекта	Физический износ, %		
	Среднее значение интервала шкалы физического износа, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
отличное	2,5	0	5
очень хорошее	10	5	15
хорошее	22,5	15	30
удовлетворительное,	40	30	50
плохое	62,5	50	75
не удовлетворительное	87,5	75	100

В качестве корректировки на техническое состояние внутренней отделки принято использовать интервалы шкалы физического износа, применяемые к величине затрат на отделку, определенных в факторе «Уровень отделки» в зависимости от отделки и используемых материалов.

3.2.3.4. Наличие дополнительных улучшений жилого дома

К дополнительным улучшениям объектов рынка индивидуального жилья относят строения, сооружения или дополнительное оснащение объектов, положительно влияющее на комфорт эксплуатации и, как следствие, на стоимость исследуемого объекта.

Традиционно к улучшениям относят дополнительные постройки хозяйственного характера (сарай, теплицы, гаражи и пр.) и предназначенные для отдыха и досуга (бани, бассейны, беседки, мангальные зоны, спортивные и детские игровые площадки и пр.), а также элементы благоустройства территории (асфальтированные или замощенные площадки и дорожки, посадки, элементы декора, ландшафтный дизайн и пр.)

Эксперты рекомендуют расчет влияния дополнительных улучшений на стоимость единого объекта производить путем определения стоимости самих дополнительных улучшений методами замещения или воспроизводства. В зависимости от ситуации и конкретного объекта возможно применять коэффициент степени влияния (вклада) от 1 (прямое влияние) до 0,7 (скидка 30% от стоимости замещения или воспроизводства дополнительных улучшений).

В Таблице 26 приведены наиболее типичные показатели влияния на стоимость единых объектов недвижимости наличие того или иного вида дополнительных улучшений.

Таблица 26. Величина влияния наличия типовых дополнительных улучшений на стоимость объекта

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленая ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,8	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

При наличии у исследуемого объекта более одной позиции дополнительных улучшений, корректировка суммируется в процентном отношении и суммарно применяется к объекту в качестве коррекции.

Выводы:

Исследование факторов влияния на цену позволяет осуществлять сравнение схожих по типу и классу объектов, является важным условием создания понятной и прозрачной модели рынка. 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 как на первичном, так и на вторичном рынках, т.е. как для риэлторов, брокеров и собственников жилья, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик возводимых объектов.

Высокий разброс мнений экспертов обусловлен неоднородностью рыночной информации, а также разнообразием характеристик самих объектов сегмента индивидуального жилья.

Все полученные значения исследуемых показателей прошли двухэтапную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегиального когнитивного анализа экспертами Совета экспертов рынка недвижимости Омского региона (Протокол №2/17 от 03.08.2017 г.), а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок и обеспечили высокую достоверность итоговых результатов.

Показатели, полученные в результате исследования, актуальны для территории всей Омской области и г.Омска на 2016-2017 гг., а в случае смены фазы рынка и перехода от периода стабильности в зону турбулентности исследование будет актуализировано в соответствии с изменяющейся конъюнктурой.