



Омская торгово-промышленная палата



Российское Общество Оценщиков



ОМЭК



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Правительство Омской области



Администрация города Омска



Совет экспертов рынка недвижимости



Рекомендовано к использованию профессиональными участниками рынка недвижимости



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Квартиры»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:



Оглавление

Методология исследования	3
Описание сегмента рынка	4
I. Экономические характеристики	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 характеристики	8
2.1 Соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству.	8
III. Объектно-сегментные корректировки	8
3.1. Административно-правовые факторы	9
3.1.1. Доли в праве собственности на объект недвижимости	10
3.2. Качество местоположения	10
3.2.1 Зональные факторы влияния на цену	10
3.2.1.1 Ценовое зонирование населенного пункта (уровень престижности зоны)	11
3.2.2 Локальные факторы влияния на цену	11
3.2.2.1 Вид из окна	12
3.3. Качество объекта	13
3.3.1 Параметры дома	13
3.3.1.1 Материал стен здания	13
3.3.1.2 Состояние мест общего пользования	14
3.3.2 Параметры квартиры	15
3.3.2.1 Общая площадь квартиры	15
3.3.2.2 Этаж расположения	15
3.3.2.3 Техническое состояние квартиры	16
3.3.2.4 Уровень отделки	17
3.3.2.5 Площадь кухни	17
3.3.2.6 Наличие балкона (лоджии)	18
3.3.2.7 Формат туалета/санузла	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 квартир в многоквартирных домах приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание четкой структуры факторов, удобной в пользовании профессионалами: риэлторам при сравнении объектов между собой и удобства работы с клиентами, аналитикам для использования данных с целью факторного анализа рынка, оценщикам при применении метода сравнения продаж и в частности при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО №7 для г.Омска и Омской области.

Значения, полученные в результате исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка для рубежа 2016-2017 г., а также можно использовать на весь 2017 г. в случае отсутствия резкой смены фазы развития рынка.

Методология исследования

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

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

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

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

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

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

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определённых 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 Федеральными стандартами оценки 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, оно принимается за «типичное» и соответствующий интервал устанавливается как начало координат или центр отсчета (принимается за 1), относительно которого выстроены интервалы и определены корректировки положительно или отрицательно влияющие на стоимость.

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» (модальным) интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка.

Эталонный (типичный) объект – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным «типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает отличие 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 квартир в многоквартирных жилых домах и схожих с ними объектов, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>).

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

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

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

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

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

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

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Наиболее стандартные: одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат).

Также на рынке жилья существует качественное разделение объектов на классы в соответствии с Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>). В ходе исследования выявлено, что схожие между собой тенденции влияния факторов отмечаются в классах массового сегмента («эконом» и «комфорт»), и классов повышенной комфортности («элита» и «бизнес»).

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%. Корректировка с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка

Таблица 1. Значения корректировки на уторговывание с указанием интервала

Объект	Усредненное значение наиболее типичной скидки, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн	2,8	0,5	10
2 комн	3,2	1	10
3 комн	3,4	1	10
более 3 комн	3,9	1	10
класс «бизнес», «элита»	6,1	2	10

Эксперты сошлись во мнении, что уторговывание в текущем периоде времени является скидкой к цене продажи (т.е. стоимость снижается в процессе торга).

Указанное усредненное значение наиболее типичной скидки на уторговывание отражает показатель, характерный для типичного (эталонного, 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 показатели периода экспозиции для объектов различного качества

Объект	Диапазон, мес.	Наиболее типичный период экспозиции, мес.
--------	----------------	---

1 комн (класс «комфорт», «эконом»)	1-3 мес	2,3
2 комн (класс «комфорт», «эконом»)	1-3, 3-6 мес	3,2
3 комн (класс «комфорт», «эконом»)	3-6 мес	4,8
более 3 комн (класс «комфорт», «эконом»)	3-6, 6-9 мес	5,9
класс «бизнес», «элита»	12-24 мес.	15

На период экспозиции большое влияние оказывает комнатность объекта и его классность. Среди массовых сегментов рынка квартир – класса «комфорт» и «эконом» большое влияние оказывает комнатность объекта, в то время как классы повышенной комфортности – «элита» и «бизнес» в меньшей степени зависимы от количества комнат.

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. Скидка, 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.

Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта ($R_{л}$))	Чистая продажа	Альтернативная продажа
-6,5% (от -15% до 0%)	0%	5,3% (от 0% до 12%)

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

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

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

Объект	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн (класс «комфорт», «эконом»)	2,5	1	10
2 комн (класс «комфорт», «эконом»)	2,3	1	10
3 комн (класс «комфорт», «эконом»)	2,0	1	10
более 3 комн (класс «комфорт», «эконом»)	1,3	1	10
класс «бизнес», «элита»	1,5	1	15

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. Поскольку рынок многоквартирного жилья является достаточно развитым и обладает высокими количественными показателями, корректировка на межвидовые характеристики объекта требуется для введения достаточно редко. При этом, в случае, когда корректировка необходима (как правило такая ситуация возникает на малых по объему выборках – в квартирах сегмента «элита» и «бизнес»), она может быть введена как разница между средневзвешенными показателями по выборке в соответствующих локациях).

2.1 Соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству

Согласно Жилищному кодексу РФ, помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), являются общедомовым имуществом.

Стоимость общедомового имущества, как правило, в долевом соотношении учтена в стоимости самого объекта (квартиры, комнаты). При этом в случае необходимости определения стоимости общедомового имущества, ввиду отсутствия информации о продаже таких объектов на открытом рынке по причине невозможности продажи доли в праве на общедомовое имущество отдельно от права собственности на квартиру/комнату и пр. (согласно ст. 290 ГК РФ), необходимо применение дисконта. Размер дисконта представлена в Таблице 6.

Таблица 6. Соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству.

жилая (полезная) площадь	общедомовое пространство (подъезды, лестницы, чердаки, подвалы)
1,00	0,50

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах на открытом рынке, стоимость общедомового имущества (подъезды, лестницы, чердаки, подвалы и пр.) включена в стоимость квартир. При рассмотрении данных помещений отдельно от стоимости жилья (площади квартир), выявлено, что

III. Объектно-сегментные корректировки

их стоимость ниже на 50%.

Группировка ценообразующих (объектно-сегментных) факторов рынка недвижимости, в частности сегмента квартир в многоквартирных жилых домах, представлена в единой системе факторов, разработанной Рабочей группой по анализу и исследованию рынка недвижимости при Ассоциации Российских Банков, в связи со значительным количеством выявленных объектно-сегментных факторов вводится их структурирование. Общая система факторов представлена в Таблице 7.

Таблица 7. 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
	АП.З. Градостроительное тер.зонирование	АП.З.1	Административное (территориальное) зонирование
		СЭ.Серв.1	Качество управления, сервисы для жильцов

СЭ. Социально-экономические факторы	СЭ.Серв. Факторы социальной среды и сервиса	СЭ.Серв.2	Социальный состав жильцов
М. Качество местоположения (территориальные факторы, факторы ЗУ)	М.3. Зональные факторы влияния на цену (инфраструктурные)	M.3.1	Ценовое зонирование населенного пункта
		M.3.2	Удаленность от объекта, негативно влияющего на стоимость
		M.3.3	Близость к объекту, позитивно влияющему на стоимость
		M.3.4	Удаленность от остановок общественного транспорта
		M.3.5	Удаленность от транспортных магистралей
		M.3.6	Экологическое состояние района местоположения объекта
		M.3.7	Сопоставление населенных пунктов при сопоставлении объектов
М.Л. Локальные факторы влияния на цену		M.Л.1	Развитость инфраструктуры
		M.Л.2	Удобство подъезда автотранспорта с возможностью парковки
		M.Л.3	Вид из окна
КО.3. Параметры дома		КО.3.1	Тип объекта- Класс/Подкласс/Морфотип
		КО.3.2	Архитектурный облик дома
		КО.3.3	Материал стен здания (качество применяемых материалов)
		КО.3.4	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
		КО.3.5	Состояние подъезда, мест общего пользования
		КО.3.6	Контроль безопасности территории дома
		КО.3.7	Благоустройство двора
		КО.3.8	Техническое состояние здания
		КО.3.9	Тип парковки
		КО.3.10	Достаточность парковочных мест
		КО.3.11	Лифт
КО.Ин. Инженерные коммуникации дома		КО.Ин.1	Водоснабжение
		КО.Ин.2	Горячее водоснабжение
		КО.Ин.3	Водоотведение
		КО.Ин.4	Электроснабжение
		КО.Ин.5	Отопление
		КО.Ин.6	Вентиляция и кондиционирование
		КО.Ин.7	Система автоматизированного управления инж.коммуникациями
КО.П.Параметры квартиры		КО.П.1	Общая площадь квартиры
		КО.П.2	Этаж расположения
		КО.П.3	Планировка квартиры
		КО.П.4	Техническое состояние квартиры
		КО.П.5	Уровень отделки
		КО.П.6	Локальные инженерные системы
		КО.П.7	Высота полотков
		КО.П.8	Площадь кухни
		КО.П.9	Наличие балкона (лоджии)
		КО.П.10	Дополнительные улучшения квартиры
		КО.П.11	Туалет/санузел

Всего в ходе исследования выявлено 45 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 Административно-правовые факторы

Административно-правовые факторы – это группировка факторов, учитывающая различие объектов в части набора прав на недвижимое имущество, в частности полного права на объект или долевой собственности, стадии строительства объекта (степени готовности объекта). Выявлено, что наиболее часто встречающимся фактором подгруппы «административно-правовые» является влияние оформленного права полной или долевой собственности на предлагаемый на продажу объект.

3.1.1 Доли в праве собственности на объект недвижимости

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Передача полного права собственности или прав на часть объекта в различных ситуациях, возникающих при передаче. Фактор учитывает либо прямой пропорциональный расчет доли от площади к стоимости объекта, либо наличие дисконта или премии за передаваемую долю.

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

- *доля, выделенная в натуре, имеется отдельный лицевой счет* – ситуация, при которой происходит совершение сделки передачи прав на долю в квартире, выделенную в натуре (определено помещение или помещения, относящееся к каждой доле, а также порядок пользования общим имуществом), имеется отдельный лицевой счет для пользователя долей;
- *полное право собственности* - при совершении сделки передача прав собственности на полный объект недвижимости без выделения долей, к данной ситуации также относится доля, выделенная в натуре.
- *доля, не выделенная в натуре* - при совершении сделки передача прав на долю, не выделенную в натуре, юридически не закреплен порядок пользования объектом, помещениями объекта, в т.ч. жилыми и вспомогательными.

В Таблице 8 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «полное право собственности». В Таблице 9 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 8. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «доли в праве собственности на объект недвижимости»

Доля, не выделенная в натуре	Полное право собственности	Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет
0,67	1,00	1,06

Таблица 9. Матрица применения корректировки на доли в праве собственности на объект недвижимости

Объект оценки	Доля, не выделенная в натуре	полное право собственности	Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет
Объект аналог			
Доля, не выделенная в натуре	1,00	1,49	1,55
полное право собственности	0,67	1,00	1,06
Доля, выделенная в натуре	0,64	0,94	1,00

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.).

3.2 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.

3.2.1 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 ценовые 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 «Квартиры»). 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:

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

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

УПС_{сан} – эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. квартир в многоквартирных жилых домах 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. квартир в многоквартирных жилых домах 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.

3.2.2 Локальные факторы влияния на цену

Локальные факторы влияния на цену учитывают параметры, внутри ценовой зоны, где расположен объект оценки, в том числе благоустройство прилегающей территории и состояние мест общего пользования, вид из окна и т.д.

3.2.2.1 Вид из окна

Вид из окна – фактор, который определен местоположением объекта и ориентацией окон его помещений на ту или иную сторону здания, те или иные окружающие здание объекты. Определены следующие физические интервалы исследуемого фактора:

- *на природные объекты* – учитывается вид из окон на парки, скверы, реки (набережные), озера, леса, сады и т.д.;
- *панорамный вид* – учитывает наличие видового обзора местности, как правило характерен для объектов, расположенных на верхних этажах (выше основной застройки), усиливается видом на притягательные, эстетичные объекты;
- *во двор* – один из самых распространенных интервалов для данного фактора, учитывает видовые характеристики окон, направленных во двор, т.е. в непроезжую или тупиковую часть проезда, как правило в сторону выхода из подъезда, на детскую площадку;
- *во двор-колодец или неблагоустроенный двор* – учитывает влияние на объект оценки близости стен рядом стоящего дома, расположение во двор-колодец или объект с низким качеством благоустройства двора;
- *шумные места* – вид из окон на людные места с возможным проведением массовых мероприятий или неформальных собраний: площади, неэстетичные, вызывающие шумовые и визуальные эффекты негативного воздействия и т.д.;
- *на магистраль или проезжую улицу* – ориентация окон на оживленную проезжую часть, оказывающую шумовое воздействие и воздушное загрязнение;
- *на промышленные строения* – вид из окон на промышленные здания, строения, сооружения, на свалку, гаражи или другие неблагоприятные техногенные объекты.

В Таблице 10 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «во двор». В Таблице 11 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 10. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «вида из окна квартиры».

на промышленные строения	на магистраль или проезжую улицу	Шумные места	Во двор-колодец или неблагоустроенный двор	во двор	панорамный вид	на природные объекты
0,942	0,954	0,975	0,975	1	1,025	1,035

Таблица 11. Матрица применения корректировки на вид из окон

Объект оценки Объект аналог	на промышленные строения	на магистраль или проезжую улицу	Шумные места	Во двор-колодец или неблагоустроенный двор	во двор	панорамный вид	на природные объекты
на промышленные строения	1,000	1,012	1,033	1,033	1,058	1,083	1,093
на магистраль или проезжую улицу	0,988	1,000	1,021	1,021	1,046	1,071	1,081
Шумные места	0,968	0,979	1,000	1,000	1,025	1,050	1,060
Во двор-колодец или неблагоустроенный двор	0,968	0,979	1,000	1,000	1,025	1,050	1,060
во двор	0,945	0,956	0,976	0,976	1,000	1,025	1,035
панорамный вид	0,923	0,934	0,952	0,952	0,976	1,000	1,010
на природные объекты	0,915	0,925	0,943	0,943	0,966	0,990	1,000

Вид из окна, как фактор ценообразования, приобретает большую значимость при наличии «нетипового» для жилых массивов показателя. При наиболее распространенном для большинства объектов виде из окон «во двор» или на небольшие внутренние проезды, значение данного фактора не велико.

3.3 Качество объекта

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

3.3.1 Параметры дома

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

3.3.1.1 Материалы стен здания

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок

Выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:

- *Кирпич на монолитном каркасе, блочный* (ячеистый бетон, пенобетон, газобетон) – монолитно-каркасные технологии представляют собой более современные конструкции, наличие каркаса обуславливает возможность свободной планировки за счет отсутствия внутренних несущих стен.
- *Кирпич, керамические/силикатные камни* – кирпичные или каменные стены традиционно считаются одним из лучших материалов в соответствии с теплоизоляционными свойствами, несущие стены ограничивают возможность планировочных решений.
- *Железобетонные панели* – конструкции, как правило заводского изготовления, выполненные из бетона с армированием, возможно с использованием теплоизоляционных материалов при применении многослойных технологий, являются одним из самых распространенных конструктивных схем, особенно в период массовой застройки территорий.
- *Кирпич с деревянными перекрытиями* – использование деревянных перекрытий в каменных домах отнесено к третьей группе капитальности и существенно снижает срок службы объектов.
- *Монолитный бетон* (стены дома выполнены из монолитного бетона) – ограждающие и несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона, что может негативно сказываться на экологичности объектов.
- *Дерево* (брус, бревно, каркасно-утепленные) – объекты, выполненные из деревянных конструкций имеют меньшую долговечность при эксплуатации ввиду индивидуальных особенностей материала.

В Таблице 12 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «железобетонные панели». В Таблице 13 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 12. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «материал здания».

Деревянные	Монолитный бетон	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/б панели	Кирпич, керамические/силикатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
0,830	не выявлено	0,985	1,000	1,019	1,021

Таблица 13. Матрица применения корректировки на материал стен здания, где расположена квартира.

Объект оценки	Деревянные	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/б панели	Кирпич, керамические/силикатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
Объект аналог					
Деревянные	1,000	1,155	1,170	1,189	1,191
кирпич с деревянными перекрытиями	0,866	1,000	1,015	1,034	1,036
Ж/б панели	0,855	0,985	1,000	1,019	1,021
Кирпич, керамические/силикатные камни	0,841	0,967	0,981	1,000	1,002
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,840	0,965	0,979	0,998	1,000

Материал стен здания на рынке может быть воспринят потребителем на основе внешнего вида фасада, в связи с чем для объектов конструкции «блочный с облицовкой кирпичом» характерны интервалы, сопоставимые со значением «кирпичный».

3.3.1.2 Состояние мест общего пользования

К местам общего пользования относят помещения, находящиеся в пользовании более чем у одного собственника (собственника одного помещения). В практике сложилось, что к таким местам относят подъезды, лестницы, лестничные площадки, коридоры, секции, общие санузлы, кухни и т.д.

Техническое состояние мест общего пользования, как правило, является показателем социального состава жильцов и оказывает влияние на условия жизни граждан. Поэтому многие потенциальные покупатели в первую очередь обращают внимание на состояние подъезда, коридоров, общих санузлов, кухонь и т.д.

Данный фактор учитывает комплексно состояние и уровень отделки помещений.

В Таблице 14 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «не требует ремонта, простая отделка». В Таблице 15 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 14. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «состояние мест общего пользования на цену объекта».

требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	не требует ремонта простая отделка	не требует ремонта высококачественная отделка	не требует ремонта высококачественная отделка, индивидуальный дизайн
0,92	0,97	1,00	1,05	1,1

Таблица 15. Матрица применения корректировок на состояние мест общего пользования.

Объект оценки	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	не требует ремонта простая отделка	не требует ремонта высококачественная отделка	не требует ремонта высококачественная отделка, индивидуальный дизайн
Объект аналог					
требует капитального ремонта	1,00	1,05	1,08	1,13	1,18
требует косметического ремонта	0,95	1,00	1,03	1,08	1,13
не требует ремонта простая отделка	0,93	0,97	1,00	1,05	1,10
не требует ремонта высококачественная отделка	0,88	0,93	0,95	1,00	1,05

не требует ремонта высококачественная отделка, индивидуальный дизайн	0,85	0,88	0,91	0,95	1,00
--	------	------	------	------	------

Места общего пользования создают представление о социальном составе граждан, проживающих в доме/квартире/секции. При этом влияние данного фактора учитывает в комплексе качество отделки и техническое состояние.

3.3.2 Параметры квартиры

Параметры, которые можно отнести к характеристикам самой квартиры, то есть не зависящие от третьих лиц, не считая ситуаций, нарушающих права собственников жилья, в том числе состояние, площадь, наличие тех или иных дополнительных параметров.

3.3.2.1 Общая площадь квартиры

Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости и цены их предложений на открытом рынке, 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. Различие площадей может встречаться как признак различия морфотипов (типовых проектов застройки), так и в рамках одного морфотипа (например, в «хрущевках» могут встречаться трехкомнатные квартиры площадью 49-51 кв.м. и площадью 56-59 кв.м., что существенно отражается на удельной цене объекта). Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Таблица 16. Поправка на различие в общей площади объекта оценки, %

Показатель разницы в кв.м.	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
в 2-4 кв.м. для комнат	2,78	1	7
в 10 кв.м. для квартир	2,84	2	5
в 10 кв.м. для ч/домов	3,9	2	6
в 50 кв.м. для «элиты» и коттеджей	2,3	2	8

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.

3.3.2.2 Этаж расположения

Этаж — часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

Фактор учитывает расположение на этаже в связи с вызываемым неудобствами: например, перекрытия граничат с подвалом/цоколем, а для проживающих в крайнем этаже (граничащим с кровлей) неудобством могут стать протечки кровли.

В рамках исследования определены следующие интервалы факторов:

- *Двухуровневая квартира, граничащая с кровлей* — характерно для объектов повышенной комфортности, верхний этаж граничит с кровлей
- *Средний* — этаж, не граничащий с кровлей, техническим этажом или подвальным/цокольным этажом.
- *Верхний с полноценным техническим этажом* — жилой этаж, граничащий с техническим этажом, который в случае протопления с кровли воспримет протопление на себя. Под

техническим этажом понимается помещение для размещения коммуникаций и инженерных систем, как правило с возможностью расположения человека «в полный рост».

- *Первый этаж* – первый по счету этаж здания снизу, расположенный полностью над уровнем земли.
- *Цокольный этаж* - этаж, при отметке пола помещений расположенный ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

В Таблице 17 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «средний этаж». В Таблице 18 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 17. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «этаж расположения квартиры».

цокольный	первый	верхний (граничащий с кровлей)	верхний с тех.этажом	средний	двухуровневая квартира, граничащая с кровлей
Не обнаружено	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00

Таблица 18. Матрица применения корректировки на этаж расположения квартиры

Объект оценки	первый	верхний	верхний с тех.этажом	средний	двухуровневая квартира, граничащая с кровлей
Объект аналог					
первый	1,000	1,010	1,030	1,040	1,040
верхний	0,990	1,000	1,020	1,030	1,030
верхний с тех.этажом	0,971	0,980	1,000	1,010	1,010
средний	0,962	0,971	0,990	1,000	1,000
двухуровневая квартира, граничащая с кровлей	0,962	0,971	0,990	1,000	1,000

3.3.2.3 Техническое состояние квартиры

Техническое состояние квартиры учитывает состояние внутриквартирных конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки, систем инженерных коммуникаций и т.д.

Категории технического состояния и диапазон физического износа определен в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", и применяется для корректировки уровня отделки на уровень изношенности:

Таблица 19. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Техническое состояние объекта	Физический износ, %	
	среднее значение	диапазон
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

Применение данной корректировки должно осуществляться на стоимость затрат на отделку, а не на стоимость объекта в целом.

3.3.2.4 Уровень отделки

Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта. При этом сравнение проводилось по отношению к квартирам без отделки.

Выявлены следующие интервалы 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: ошпательваны 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 вододисперсионной 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.

В Таблице 20 представлены ориентировочные затраты на производство ремонта в соответствии с качественными характеристиками отделки. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «простая».

Таблица 20. Шкала физических интервалов и экономических 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 – не ограничено

Величина затрат на отделку определена с привлечением данных специализированных организаций, занимающихся внутренней отделкой помещений, и основывается на качестве применяемых материалов и количестве строительных операций (видов работ), произведенных в рамках отделки помещений.

Иные улучшения, такие как окна ПВХ или деревянные со стеклопакетом, остекление балконов/лоджий, встроенная мебель (шкафы-купе, гардеробные и кухонные гарнитуры) и прочие,

могут быть учтены как дополнительные улучшения с индивидуальным расчетом на основе сложившихся рыночных цен. При этом эксперты отмечают, что различия применяемых в них материалов, в таких, например, как окна ПВХ или деревянные со стеклопакетом, заполнение шкафов-купе зеркалами или иным материалом, не оказывают влияния на цену объекта недвижимости, а используются в качестве аргумента для торга.

3.3.2.5 Площадь кухни

Кухня – помещение, используемое для приготовления (а зачастую и для приема) пищи. Как правило, она является одним из показателей, связанных с морфотипом здания, периодом застройки, классностью здания. Площадь кухни является одним из показателей комфорта проживания граждан, влияет на спрос объектов.

В ходе исследования выделены следующие интервалы физического состояния объекта.

- *Кухня-столовая* – как правило данный интервал включает в себя объединение кухни с дополнительным помещением (столовой, гостиной), площадь помещения стремится к 20 кв.м. и более, наиболее характерен для объектов повышенной комфортности («элита», «бизнес»).
- *Более 11 кв.м* – площадь кухни превышает типовые показатели для массового сегмента строительства («эконом» и «комфорт»), наиболее характерен для объектов повышенной комфортности («элита», «бизнес»).
- *7-11 кв.м.* – площадь кухни, характерная для объектов класса «комфорт», морфотипа «ленинградской серии», а также объектов периода застройки после 80-х годов.
- *До 7 кв.м.* – площадь кухни, характерная для объектов класса «эконом», морфотипа «хрущевки», «малосемейного типа» и прочих схожих объектов массового строительства.
- *Кухня-студия (не выделена в составе помещений)* – как правило помещение не обособлено от других помещений, совмещено с другими помещениями, не имеющими функционального назначения «столовая».
- *Кухня ниша (не выделена в составе помещений)* – помещение не обособлено от других, как правило не имеет оконного проема.
- *Отсутствует* – в квартире отсутствует помещение для приготовления пищи (кроме оборудованных самостоятельно).

В Таблице 21 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «до 7 кв.м». В Таблице 22 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 21. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «площадь кухни в квартире».

Отсутствует	кухня ниша	кухня-студия	до 7 кв.м.	7-11 кв.м.	более 11 кв.м	кухня-столовая
Не выявлено	0,97	1,00	1,00	1,028	1,05	1,05

Таблица 22. Матрица определения корректировки для объектов с различными кухнями в квартире.

Объект оценки	кухня ниша	кухня-студия	до 7 кв.м.	7-11 кв.м.	более 11 кв.м	кухня-столовая
Объект аналог						
кухня ниша	1,000	1,030	1,030	1,058	1,080	1,080
кухня-студия	0,971	1,000	1,000	1,028	1,050	1,050
до 7 кв.м.	0,971	1,000	1,000	1,028	1,050	1,050
7-11 кв.м.	0,945	0,973	0,973	1,000	1,022	1,022
более 11 кв.м	0,926	0,952	0,952	0,978	1,000	1,000
кухня-столовая	0,926	0,952	0,952	0,978	1,000	1,000

В случае, когда кухни сравниваемых объектов близки к границе диапазона, но расположены в разных интервалах (например, кухня в 6,8 кв.м. (интервал до 7 кв.м.) и кухня 7,2 кв.м. (интервал 7-11 кв.м.)), корректировка вводится на усмотрение специалиста, производящего расчет стоимости.

3.3.2.6 Наличие балкона (лоджии)

Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. Данный фактор не учитывает остекление, утепление и прочие дополнительные улучшения летних помещений.

- *Балкон* - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления).
- *Лоджия* - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания.
- *Терраса (оранжерея, зимний сад, пространства кровли и т.д.)* – это открытая площадка. Согласно СНиП 31-01-2003 (Здания жилые многоквартирные) терраса может быть пристроена к зданию или располагаться на кровле нижестоящего этажа.

В Таблице 23 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «1 балкон или лоджия». В Таблице 24 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 23. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «наличие балкона (лоджии)».

отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
0,97	1,00	1,015	1,05

Таблица 24. Матрица применения корректировки на наличие/отсутствие лоджии/балкона

Объект оценки	отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
Объект аналог отсутствует	1,000	1,030	1,045	1,080
1 балкон или лоджия	0,971	1,000	1,015	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,957	0,985	1,000	1,035
Террасы и т.п.	0,926	0,952	0,966	1,000

Влияние фактора учитывает не только факт наличия или отсутствия балкона, но и наличие более одного летнего помещения

3.3.2.7 Формат туалета /санузла

Туалет/санузел - место для санитарных и гигиенических процедур. Обычно под санузлом понимается помещение, где человек может справить свои естественные физиологические потребности и привести себя в порядок после данной процедуры.

Количество санузлов, а также возможность воспользоваться одновременно туалетом и душем/ванной повышает удобство проживания, особенно если жильцов более 1.

В ходе исследования выявлены следующие интервалы шкалы фактора:

- *Более 2 санузлов, с привязкой к количеству спален* – данный интервал характерен для объектов повышенной комфортности – класса «элита» и «бизнес».
- *Два санузла* – подразумевается наличие 2 санузлов совмещенных или отдельных (при этом отдельный санузел формируется из двух помещений – ванны и туалета).
- *Отдельный или совмещенный санузел* – выявлено, что для типовых объектов влияние отдельного и совмещенного санузла не показало разницы в стоимости, при этом наличие санузла в принципе безусловно оказывает существенное влияние на цену объекта.

- *Малогобаритный санузел* (отсутствует ванна или наличие малогабаритной сидячей ванны) – малогабаритные санузлы актуальны для объектов класса «эконом», могут встречаться в домах малосемейного типа, реконструированных общежитиях или домов «старого фонда», т.е. не предполагающих расположение санузла в здании в принципе.
- *Отсутствует в квартире* – данный интервал характерен для реконструированных общежитий и схожих с ними объектов, при этом санузел может отсутствовать в здании или организован в секции/на этаже/в здании.

В Таблице 25 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «раздельный или совмещенный санузел». В Таблице 26 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Таблица 25. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «наличие и типа санузла на цену объекта».

отсутствует в квартире	малогобаритный санузел	раздельный или совмещенный санузел	2 санузла	более 2 санузлов
0,93	0,958	1,00	1,02	1,05

Таблица 26. Матрица применения корректировок на наличие/отсутствие и тип санузла в квартире

Объект оценки	отсутствует в квартире	малогобаритный санузел	раздельный или совмещенный санузел	2 санузла	более 2 санузлов
Объект аналог					
отсутствует в квартире	1,000	1,028	1,070	1,090	1,120
малогобаритный санузел	0,973	1,000	1,042	1,062	1,092
раздельный или совмещенный санузел	0,935	0,960	1,000	1,020	1,050
2 санузла	0,917	0,942	0,980	1,000	1,030
более 2 санузлов	0,893	0,916	0,952	0,971	1,000

Выявлено, что раздельный или совмещенный санузел не оказывает влияния на объект и определяется только пожеланиями покупателя. При этом существенное влияние выявлено в зависимости от количества санузлов или ограниченности комплектации (использования малогабаритных ванн, отсутствия ванны или отсутствия санузла в объекте).

Вывод:

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.

Техническое оборудование дополнительными инженерными элементами, такими как бытовая техника, кондиционеры, фильтры для воды и т.п., являются отдельными улучшениями и их цену не рекомендуется включать в расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

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.