



СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК



Евразийский
союз
экспертов



Совет экспертов
рынка
недвижимости



ИСО 9001



arоall
продвижение
недвижимости



FACT
real estate

РЕКОМЕНДОВАНО
ЭКСПЕРТАМИ



Земельные участки 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

Исследование рынка земельных участков	4
Методология исследования	5
Описание сегмента рынка	9
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики	12
1.1. Уторговывание	12
1.2. Ликвидность объектов.....	12
1.2.1. Период экспозиции	13
1.2.2. Тип сделки.....	13
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	14
1.3. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ).....	14
1.4. Ставка дисконтирования.....	15
1.5. Коэффициент капитализации.....	15
1.6. Передаваемые имущественные права.....	16
1.7. Коэффициенты аренды, применяемые для расчета годового размера арендной платы за земельные участки, относительно их кадастровой стоимости	18
1.8. Границы интервала нахождения рыночной стоимости.....	19
II. Вид использования. Межвидовые характеристики.....	21
2.1. Категория земельного участка	22
2.2. Сегменты и подсегменты рынка	23
2.3. Социальная функция земельных участков	25
2.4. Вид разрешенного использования (ВРИ)	25
2.5. Вспомогательное назначение земельного участка	25
2.6. Доля земельного участка в едином объекте недвижимости	26
III. Местоположение	27
3.1. Ценовое зонирование населенного пункта.....	28
3.2. Административное (территориальное) зонирование	33
3.3. Автомобильные дороги.....	34
3.3.1. Интенсивность движения транспорта	35
3.3.2. Расположение относительно ближайшей автодороги	36
3.3.3. Качество проезда	37
3.4. Удаленность от населенного пункта для земельных участков с/х назначения	38
3.5. Наличие железнодорожных путей.....	39
IV. Физические и другие характеристики	40
4.1. Площадь (фактор масштаба).....	40

4.2. Форма (геометрия участка).....	42
4.3. Инженерно-геологические условия.....	43
4.4. Инженерные коммуникации	44
4.4.1. Электроснабжение	45
4.4.2. Водоснабжение	46
4.4.3. Водоотведение	47
4.4.4. Газоснабжение	48
4.4.5. Отопление	49
4.5. Застроенность участка.....	50
Выводы.....	52
Приложения I.....	53
Приложения II.....	56
Приложения III	70

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

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

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

Исследование рынка земельных участков

Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости на постоянной основе ведет исследование рынка недвижимости в части определения основных показателей, оказывающих влияние на стоимость объекта. В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «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 коррективов в соответствии с п.22 ФСО №7.

Значения, полученные в результате настоящего исследования, актуальны и применимы в силу характера динамики рынка на весь 2021 год и далее при условии сохранения фазы развития рынка или до публикации более актуальной версии исследования.

Фаза рынка как период, характеризующий определенную равномерность в динамике показателей рынка недвижимости может служить ориентиром сохранения или изменения величин ценообразующих факторов. Например, при переходе фазы рынка в период кризиса, спада или стагнации, торг значительно возрастает и, соответственно, корректив по данному фактору смещается внутри его интервала от среднего значения к максимальному.

Ценообразующий фактор, как относительный показатель взаимосвязи ценности объекта от какой-либо его характеристики, имеет устойчивую природу и может сохранять свои значения в условиях значительной динамики рынка и даже смены фазы его состояния.

В том числе поэтому значения ценообразующих факторов, не исследовавшиеся ранее, но полученные в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.

Исследование Омского совета экспертов возможно использовать для различных регионов Российской Федерации, так как основные тенденции на локальных рынках недвижимости в основном сонаправлены и многие зависимости повторяются, особенно в тех случаях, когда интересующая характеристика рынка ранее не исследовалась, либо исследование не имеет удовлетворяющей глубины. Омский регион является «среднестатистическим» и показателем для других регионов, а сам город Омск можно сопоставлять как с городами-миллионниками России, так и с другими городами с населением менее 1 млн. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (согласно Приказу Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

Основные физические и иные характеристики типового объекта недвижимости (в том числе местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортной инфраструктуры, степень подключения к объектам инженерных коммуникаций, состояние и возраст основных зданий и сооружений, а также другие его характеристики) должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной и иной информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

Типовой (эталонный) объект недвижимости – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов сегмента рынка.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» (модальным) интервалам шкал, может считаться типовым (эталонным) для сегмента рынка.

Сделать выводы о фактических характеристиках типового объекта в сегменте можно, рассмотрев максимально наполненные интервалы гистограммы распределения объектов в каждой шкале ценообразующих факторов. Максимальные интервалы гистограммы распределения объектов

целесообразно принимать за расчетное базовое состояние, т.е. среднерыночное, наиболее вероятное состояние характеристики.

Методология исследования

В процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания в соответствии с требованиями п.22 д) ФСО №7.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от Экспертов для построения факторной модели рынка и использования исследованных элементов сравнения (корректировок ценообразующих факторов) при проведении оценки в соответствии с алгоритмом выбранного метода.

Корректировка по каждому элементу сравнения основывается на следующих принципах:

- Принцип полезности;
- Принцип соответствия;
- Принцип конкуренции;
- Принцип вклада.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Данное исследование, призванное выявить взаимосвязи, определить состав и величину ценообразующих факторов (элементов сравнения), является комбинированным по способу получения данных. Основной пул корректировок определен статистической обработкой экспертных мнений специалистов – профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риэлторов, брокеров. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании, составил более 7 лет, что говорит о достаточно высоком уровне представленного исследования.

Настоящее исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований 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 — характеристика объекта или рынка, влияющая на формирование рыночной цены объекта в процессе экономической оценки субъектами его потребительских свойств, в т.ч. правовых, экономических, видовых, территориальных и физических.

Факторный анализ — это статистический метод, используемый для описания изменчивости наблюдаемых коррелированных переменных в терминах потенциально меньшего числа ненаблюдаемых переменных, называемых факторами.

Целями факторного анализа являются:

1. сокращение числа переменных на основе их классификации (редукция данных);

2. определение структуры взаимосвязей между переменными.

Поэтому факторный анализ используется и как метод сокращения данных, и как метод классификации.

Характеристики объектов рассматриваются Экспертами в свете действия следующих норм:

п.10 ФСО №1 Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

п.п. ж) п.8 ФСО №3 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки...

п.п. г) п.11 ФСО №7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

п.13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений;

п.п. б) п.22 ФСО №7 В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

п.10 ФСО №3 В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Основной принцип построения шкалы каждого ценообразующего фактора заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наилучшего по потребительским свойствам до наихудшего и, соответственно, от наибольшей цене к наименьшей. Для каждого ценообразующего фактора определено типичное состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

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

Сравнивая объекты недвижимости, Эксперты выделяют 4 группы характеристик, относящихся к ценообразующим, а также к внешним факторам (элементам сравнения), в соответствии с п.п. з) п.8 ФСО №3 и п.п. е) п.22 ФСО №7:

- I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики — показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- II. Вид использования. Межвидовые характеристики — факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- III. Местоположение — факторы, учитывающие характеристики местоположения.
- IV. Физические и другие характеристики — факторы, учитывающие характеристики конкретных объектов, их параметрические характеристики, техническое состояние и улучшения объекта.

Настоящее исследование выполнено в формате фокус-групп. Метод фокус-группы (или, как его еще называют, фокусированное интервью) представляет собой по сути дела групповую дискуссию, в ходе которой выясняется отношение участников к тому или иному виду деятельности или продукту этой деятельности. Исследуемые показатели определялись как наиболее соответствующие типичным (модальным) значениям.

Типичное значение, определенное Экспертами для характеристики, отражает показатель, присущий типовому объекту.

В случае отличий объекта от типового состояния, значение корректировки может пропорционально или функционально варьироваться в пределах указанного диапазона (доверительного интервала) от минимального до максимального значения. Однако, на рынке могут встречаться экстремальные ситуации и состояния характеристики объекта, при которых значение корректировки может выходить за пределы указанного Экспертами диапазона, что требует индивидуального исследования.

Модель введения корректировок (аддитивная или мультипликативная) выбирается пользователем самостоятельно, исходя из условий ценообразования в рассматриваемом сегменте рынка. Однако, при множестве вводимых корректировок и их значительных величинах эксперты рекомендуют применять мультипликативную модель.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а), д) п.22 ФСО №7).

При подборе аналогов, учитывая пп. б) п.11 ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Эксперты рекомендуют следующий последовательный алгоритм «расширения» значений характеристик аналогов относительно объекта оценки (подбор аналогов «снизу вверх»):

во-первых, сначала в группе «Физические характеристики», т.е. подбирать объекты, характеристики которых входят в другие интервалы шкал факторов;

во-вторых, расширяя локацию и подбирая подобные объекты в иных территориях со схожим потенциалом местоположения;

в-третьих, возможно расширение рыночной информации за счет схожих видов объектов, смежных, более развитых сегментов с применением межвидовых и межсегментных корректировок;

в-четвертых, расширяя временной интервал подбора, виды передаваемых прав и иных экономических характеристик.

При этом, выбирая аналоги из иных сегментов, проводя коррекцию, экономические корректировки следует применять из «родного» сегмента, затем проводить межвидовую / межсегментную коррекцию, и только после их приведения к сегменту объекта оценки вводить корректировки на местоположение и физические характеристики из одного сегмента с объектом оценки (введение корректировок «сверху-вниз»).

Адекватное применение вышеуказанных алгоритмов позволяет методу сравнения продаж опережать все иные методы по точности оценки и соответствию реальному рынку.

В практике оценки земельных участков Эксперты рекомендуют следующую приоритетность в выборе оценщиком метода оценки. Наиболее точным и эффективным методом является метод сравнения продаж (метод корректировок). В случае выполнения условий п.22 ФСО №7 (достаточно рыночной информации). При возможности корректного применения метода сравнения продаж применение иных подходов и методов не считается целесообразным в связи с их меньшей точностью и потенциально возможным искажением оценки и их дополнительное применение не рекомендуется.

Точность результатов применения метода сравнения продаж зависит от качества рыночной информации и погрешности, которая вносится корректировками и появляется в процессе согласования.

Метод выделения и метод остатка имеют меньшую точность, чем метод сравнения продаж, и это связано с дополнительным применением методов затратного и доходного подходов.

Точность результатов использования метода капитализации земельной ренты зависит от качества рыночной информации при определении дохода, генерируемого земельным участком, и погрешностью, вносимой применением коэффициента капитализации.

В методе распределения точность результатов зависит от погрешности, вносимой при применении коэффициента доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, а также отличием в плотности застройки, т.е. фактическим отношением площади объекта капитального строительства к площади земельного участка, на который распределяется стоимость.

Точность результатов применения метода предполагаемого использования напрямую зависит от погрешностей прогнозирования и погрешностью, вносимой применением методов доходного подхода.

Рекомендации по работе с рыночной информацией

На практике в профессиональной деятельности, связанной с исследованием рынка недвижимости и непосредственным применением рыночной информации для оценки стоимости объектов, в условиях неактивного рынка, в том числе при оценке на ретроспективу или для специфичных объектов недвижимости, количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) Эксперты рекомендуют рассматривать все oferty, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам, и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется формировать допущения, касающиеся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки в соответствии с п.9 ФСО №1, и принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках в соответствии с п.13 ФСО №3. При этом Эксперты рекомендуют в качестве отсутствующей рыночной информации принимать состояние характеристики соответствующее типичному значению шкалы фактора для сегмента.

Эксперты провели анализ рыночной информации и, глубоко изучив процесс формирования ofert субъектами, отметили следующее:

1. в офортах практически не содержится или редко указывается информация об условиях финансирования и продажи, возможности торга, передаваемых правах. Эти условия обсуждаются сторонами в переговорном процессе. Поскольку для расчётов используются рыночные данные об объектах недвижимости, полученные из источников массовой информации (печатные издания, специализированные порталы, официальные сайты агентств недвижимости и т.п.), которые предназначены для неограниченного круга потенциальных покупателей, условия продажи / предложения признавать рыночными, а условия финансирования – типичными. Аналоги в случае использования ofert в течение типичного срока экспозиции не нуждаются в корректировке по фактору «время продажи». Для скидки на уторговывание применять среднее значение интервала, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Для объекта по умолчанию принимается право собственности, если в объявлении не указано право аренды или не упоминается вид права.
2. очень часто указывают не фактический, а наиболее эффективный вид возможного использования объектов (сегмент рынка). Если в оферте указан вид использования и относительно данного вида установлена цена предложения, то именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения.
3. место расположения объекта как правило, завуалировано, указывается только улица или ориентиры, чтобы потенциальный клиент не смог самостоятельно идентифицировать объект и обойти посредника. Редко описывается транспортная доступность, подъездные пути и наличие парковки. При применении метода коррективов, используя ориентировочные данные, а также иные характеристики объекта, приведенные в оферте (например, площадь, конфигурацию), необходимо идентифицировать объект на публичных картах по местоположению с наиболее возможной точностью: до административного округа (района), кадастрового квартала, ценовой зоны и т.п.
4. площадь объекта недвижимости не всегда указывается точно, значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или усложнения идентификации объекта. Часто отсутствуют капитальность здания, техническое состояние, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций, этаж расположения. При невозможности достоверного уточнения площади данным искажением или округлением возможно пренебречь и использовать указанные в оферте данные, так как в большинстве случаев они не приводят к увеличению погрешности в расчётах.

Если в отношении характеристик в оферте информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора, для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах Сборника. Данный вопрос ранее освещался Экспертами в «Рекомендациях по определению

характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов» (http://www.areall.ru/analytical_articles/35).

Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых значение фактора может выходить за пределы рыночного диапазона. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора, возможно рассматривать как экстремальную, что требует дополнительных исследований.

Представление корректировок произведено в табличном виде с указанием физической и экономической шкалы фактора и для удобства применения в матричном виде, учитывающем все возможные комбинации сравнения.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене.

Описание сегмента рынка

Определение сегментов и подсегментов рынка земельных участков, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.11б Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>) и более подробно приведено в Приложении №1 к настоящему Сборнику.

Из самого словосочетания «сегмент рынка недвижимости» следует, что сегмент является частью рынка недвижимости и формируется объектами, выставленными на рынке и совершёнными сделками (операциями), следовательно:

Сегмент рынка — это однородная группа объектов, выделяемая в результате дифференциации рынка по профилю типичного арендатора (пользователя) или инвестора, виду использования объектов, экономическому потенциалу местоположения, а также иным характеристикам, и имеющая единую природу действия ценообразующих факторов.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на подсегменты и субсегменты в соответствии со спецификой вида использования. Например, рассматривая весь сегмент земель коммерческого назначения можно выделить такие подсегменты как участки под застройку объектами офисного назначения, или участки под объекты торговли, или участки для размещения объектов общепита. В свою очередь участки торгового назначения имеют самостоятельный субсегмент, такой как размещение АЗС или СТО.

Сформированный (типичный) спрос субъектов с определенными функциональными, локальными, экономическими и иными критериями, формирует сегмент рынка из объектов с соответствующими характеристиками.

Исходя из целей и задач последующих уровней анализа, исследования или прогнозирования, каждый объект, как правило, относится к одному определенному сегменту рынка недвижимости.

Сегментирование рынка недвижимости проводится путем определения сегмента рынка для каждого объекта и группировкой соответствующих объектов в перечень сегмента рынка.

Рыночного сегмента не существует на рассматриваемом рынке, если объекты данной разновидности отсутствуют на рынке, т.е. нет соответствующих ofert и информации о сделках.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 год № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» сформированы следующие сегменты рынка земельных участков.

Таблица 1. Сегменты рынка земельных участков

Код	Сегменты рынка	Вид (деятельности) разрешенного использования
1	Сельскохозяйственная	Растениеводство, овощеводство, садоводство, выращивание зерновых, лекарственных и иных культур, сенокошение, выпас скота, питомники, ЛПХ. <i>Без размещения зданий и строений.</i>
2.1	Индивидуальная жилая	Размещение жилого дома и вспомогательных сооружений. Индивидуальная, малоэтажная, блокированная застройка, ЛПХ. Огородничество и садоводство граждан
2.2	Жилая многоэтажная	Многоэтажная, среднеэтажная жилая застройка и размещение объектов ее

		обслуживания и инфраструктуры, в т.ч. благоустройство и озеленение придомовых территорий, спортивные, детские, хозяйственные площадки
3	Общественная	Общественная, социальная, с размещением административных, образовательных, научных, медицинских объектов
4	Коммерческая	Предпринимательство, торговля, услуги, офисы, общественное питание, временное проживание (гостиницы, хостелы, кемпинги), развлекательные объекты, туризм, СТО, АЗС
5	Объекты рекреации	Парки, леса, водные объекты, природные, туристические, природоохранные, резервные
6	Производственная	Производственная, складская, хозяйственная деятельность, т.ч. животноводство, переработка, ремонт. Размещение объектов всех сфер промышленности и животноводства, погрузочных терминалов, полигонов, добыча недр, а также вспомогательных объектов и санитарно-защитных зон.
7	Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта	Под парковки и гаражи на придомовых территориях, территории гаражно-строительных кооперативов, земельные участки под размещение многоуровневых паркингов и автостоянок
8	Объекты истории, культуры и религии	Религиозная, историко-культурная, спортивно-зрелищная
9	Дома отдыха, санатории	Лечебная, оздоровительная Размещение санаториев, профилакториев, лечебниц, а также объектов временного проживания с целью отдыха и лечения
10	Линейные объекты	Железнодорожные пути, трубопроводный транспорт, метрополитен, дороги, путепроводы, эстакады

Эксперты выделили пять основных базовых сегментов рынка земли, имеющих определенную степень развития, позволяющую проводить исследования. Все остальные виды объектов, подсегменты имеют меньшее развитие и их характеристики могут устанавливаться относительно более развитых сегментов рынка земли.

Наиболее экономически развитыми, «активными» сегментами рынка земельных участков являются:

Таблица 2. Экономически развитые сегменты рынка земельных участков

Код	Наименование сегмента
1	Сельскохозяйственная
2.1	Индивидуальная жилая
2.2	Жилая многоэтажная
4	Коммерческая
6	Производственная

К условно «неактивным» рыночным сегментам можно отнести следующие сегменты «Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта», «Общественная», «Объекты истории, культуры и религии», «Объекты рекреации», «Дома отдыха, санатории», «Линейные объекты».

В случае отсутствия значений корректировок, исследованных непосредственно для «неактивных» сегментов, значения корректировок целесообразно применять из схожих сегментов:

- для сегментов «Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта» и «Линейные объекты» из сегмента «Производственная»;
- для сегментов «Общественная», «Объекты истории, культуры и религии» и «Дома отдыха, санатории» из сегмента «Коммерческая».

Ряд видов разрешенного использования, утвержденных Приказом Росреестра от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», являются «мультисегментными» и (или) «групповыми», так как включают в себя виды объектов, функционально относящиеся к различным сегментам рынка. Пример «мультисегментного» вида — код 1.8 в части сенокосения и выпаса относится к сельскохозяйственному сегменту, а в части размещения зданий к производственному сегменту. Пример «группового» вида — код 2 в части кодов.

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



Соотнесение различий между сегментами и подсегмента, выявление зависимостей и определение корректировок представлено в Главе II. «Вид использования. Межвидовые характеристики».

Выводы

Актуальность данного исследования определяется необходимостью учитывать различие объектов не только при оценке объектов, но и при обосновании цены предложения и продажи объекта, при формировании цены оферты, т.е. как для риелторов, брокеров и собственников, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик объектов.

В Сборнике представлены действительно значимые и наиболее влияющие на ценообразование характеристики, при этом по принципу влияния разделены на 4 основные группы: 1. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики; 2. Вид использования. Межвидовые характеристики; 3. Местоположение; 4. Физические и другие характеристики.

Представлено подробное соотнесение сегментов рынка в соответствии Приказ Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», что позволяет однозначно идентифицировать сегмент / подсегмент объекта.

Принятый в Сборнике стандарт формирования интервалов шкал факторов позволяет наиболее объективно выявить характеристики типовых объектов в сегменте и применять корректировки с минимальным влиянием погрешностей. Крайние интервалы представленных шкал характеристик учитывают весь спектр «наихудших» и «наилучших» характеристик объектов, что наиболее актуально в процессе проведения работ по государственной кадастровой оценке.

Исследуя графики функциональной зависимости рыночных цен внутри шкал ценообразующих факторов наглядно видно и объективно доказываются выводы о дискретности воздействия характеристик рынка и объектов на ценообразование недвижимости. При этом каждая характеристика имеет свою индивидуальную функцию влияния $f(x)$ в рамках дискретного интервала изменения, которую целесообразно учитывать при построении общей (массовой) модели рыночной стоимости. Например, в линейной регрессии $y = a + b \cdot f(x)$, экспоненциальной $y = e^{f(x)}$, степенной $y = a^{f(x)}$.

Высокий разброс мнений Экспертов обусловлен неоднородностью рыночной информации, а также разнообразием характеристик самих объектов, при этом оценщик вправе самостоятельно определять значение корректировки внутри рыночного интервала в соответствии с логическим развитием и по аналогии с п. 25 ФСО №7.

Все полученные значения исследуемых показателей прошли двухэтапную проверку на соответствие рыночным условиям путем коллегиального когнитивного анализа Экспертами Совета экспертов рынка недвижимости Омского региона, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок и обеспечили высокую достоверность итоговых результатов.

Значения исследованных характеристик позволяют высоко эффективно производить отбор аналогов (п.10 ФСО №1), применять метод корректировок, а также использовать их в качестве первичной кодировки факторов при построении моделей массовой оценки (пп. д) п.22 ФСО №7).