



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



Правительство Омской области



Администрация города Омска



РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ РЕАЛТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ



РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ РЕАЛТОРОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ



АГЕНТСТВО РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

НАШИ ПАРТНЕРЫ:



ОМСКИЙ СОЮЗ РЕАЛТОРОВ



Омская торгово-промышленная палата



ОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОЮЗ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ



ЕВРАЗИЙСКИЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ



ОМСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СОЮЗ



УНИВЕРСИТЕТ СИНЕРГИЯ

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ:



Недвижимость Новый Адрес



likado.ru



omskrielt.com



НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ STRANAESTATE.RU



APPRAISER.RU



ОЦЕНЩИК.РУ

Рекомендовано к использованию профессиональными участниками рынка недвижимости

# Сборник корректировок Сегмент «Квартиры»



г. Омск, 01.01.2019

**Оглавление**

Методология исследования	3
Описание сегмента рынка	6
<b>I. Условия прав, сделки и рынка</b>	<b>6</b>
1.1 уторговывание	7
1.2 ликвидность объектов	7
1.3 период экспозиции	8
1.4 тип сделки	8
1.5 расходы на продажу объекта	9
1.6 продажа доли в праве собственности на объект недвижимости	9
1.7 величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка	10
1.8 величина годовой прибыли инвестора	11
<b>II. Вид использования. Межвидовые характеристики</b>	<b>11</b>
2.1 соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству	11
2.2 соотношение стоимости квартир малосемейного вида и комнат к квартирам класса «стандарт»	12
2.3 соотношение в стоимости и масштабе машино-мест и ячеек в овощехранилищах	12
2.4 соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства	13
2.5 доля земельного участка в едином объекте недвижимости	13
<b>III. Местоположение</b>	<b>14</b>
3.1 ценовое зонирование	14
3.2 расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне	17
3.3 вид из окна	17
3.4 удаленность от остановок общественного транспорта	18
<b>IV. Физические и другие характеристики</b>	<b>18</b>
4.1 архитектурный облик здания	18
4.2 материал стен здания	19
4.3 год постройки здания	19
4.4 капитальный ремонт многоквартирного жилого дома	20
4.5 состояние мест общего пользования	21
4.6 этаж расположения	22
4.7 техническое состояние квартиры	23
4.8 уровень отделки	23
4.9 общая площадь объекта	25
4.10 площадь кухни	25
4.11 наличие балкона (лоджии)	27
4.12 формат туалета/санузла	27
4.13 угловая/не угловая	28
4.14 замена коммуникаций в квартире	28

## 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 (элементов сравнения), удобной в использовании 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 на весь 2018 г. и далее в случае отсутствия резкой смены фазы развития рынка или публикации более актуальной версии исследования. В случае смены фазы рынка с перехода от периода стабильности в зону турбулентности динамичные факторы, тесно связанные с изменением ценовых показателей смежных рынков (как рынок отделочных материалов и стоимости отделочных и монтажных работ, например) исследование будет актуализировано в соответствии с изменяющейся конъюнктурой.

Значения, полученные в результате исследования, актуальны и применимы для объектов, расположенных в различных населенных пунктах на территории региона.

Значения для ценообразующих факторов, не исследовавшихся ранее, но полученные в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.

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

Пунктом 22е) ФСО 7 регламентированы следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

В настоящем исследовании представлены описание и значения для следующих элементов сравнения:

#### I. Условия прав, сделки и рынка

- 1.1 уторговывание;
- 1.2 ликвидность объектов;
- 1.3 период экспозиции;
- 1.4 тип сделки;
- 1.5 расходы на продажу объекта;
- 1.6 продажа доли в праве собственности на объект недвижимости;
- 1.7 величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка;
- 1.8 величина годовой прибыли инвестора;
- 1.9 доля земельного участка в едином объекте недвижимости.

#### II. Вид использования. Межвидовые характеристики

- 2.1 соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству;
- 2.2 соотношение стоимости квартир малосемейного вида и комнат к квартирам класса «стандарт» и «комфорт»;
- 2.3 соотношение в стоимости и масштабе машино-мест и ячеек в овощехранилищах;
- 2.4 соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства;
- 2.5 доля земельного участка в едином объекте недвижимости.

#### III. Местоположение

- 3.1 ценовое зонирование;
- 3.2 расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне;
- 3.3 вид из окна;
- 3.4 удаленность от остановок общественного транспорта.

#### IV. Физические и другие характеристики

- 4.1 архитектурный облик здания;
- 4.2 год постройки здания;
- 4.3 материал стен здания;
- 4.4 капитальный ремонт многоквартирного жилого дома;
- 4.5 состояние мест общего пользования;
- 4.6 этаж расположения;
- 4.7 техническое состояние квартиры;

- 4.8 уровень отделки;
- 4.9 общая площадь объекта;
- 4.10 площадь кухни;
- 4.11 наличие балкона (лоджии);
- 4.12 формат туалета/санузла;
- 4.13 угловая/не угловая;
- 4.14 замена коммуникаций в объекте.

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты группируют все выше приведенные элементы сравнения в четыре основные блока 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;
- характеристики местоположения;
- объектно-сегментные – физические и другие факторы, учитывающие характеристики конкретных домов и объектов, их параметрические характеристики, техническое состояние и улучшения.

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 типичным (эталонным) для сегмента рынка.

Типичный (эталонный) 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.

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.

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). Однако на неактивных рынках, 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 оферт, 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 принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3.

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. Наиболее типичное значение в экономической шкале фактора определено в размере коэффициента 1,00 и выделено шрифтом в таблицах. Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых значения фактора может выходить за пределы рыночного диапазона. Но эту ситуацию, а, следовательно, величину фактора нельзя считать рыночной.

## 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>).

Сегментация рынка недвижимости отстраивается по типу операции (аренда/продажа и т.п.), стадии строительства/эксплуатации (строящееся/новостройка/вторичка/ветхое и т.п.), статусу целевой аудитории субъектов и сегменту/подсегменту непосредственно объектов недвижимости.

Определение сегмента/подсегмента для объектов недвижимости это формирование групп однородных объектов по природе их происхождения (земельные участки/объекты кап.строительства), типу формата (здание/строение/помещение), а так же виду/подвиду использования, классу качества (элит/бизнес/комфорт/стандарт) и основным ценообразующим факторам (комнатность, площадность, этаж расположения и т.п.).

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных оферт, в которых, следует заметить, продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования, закрепленный документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, обладающее, 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 типичные: одно-, двухкомнатные, комнатностью от трех- и более комнат и квартиры классов «бизнес» и «элит».

Также на рынке жилья существует качественно разделение объектов на классы в соответствии с Единой системой 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 («стандарт» и «комфорт»), и классов повышенной комфортности («элит» и «бизнес»).

## I. Условия прав, сделки и рынка

Эта группа корректировок, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризует стадию развития рынка конкретного региона (фазу), непосредственно связана с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В состав факторов условий прав, сделки и рынка включены следующие показатели:

- 1.1 уторговывание;
- 1.2 ликвидность объектов;
- 1.3 период экспозиции;
- 1.4 тип сделки;
- 1.5 расходы на продажу объекта;
- 1.6 продажа доли в праве собственности на объект недвижимости;
- 1.7 величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка;
- 1.8 величина годовой прибыли инвестора.

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, т.е. скидка к цене предложения.

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 Совета экспертов ОМСЭРН, доля сделок, где присутствует торг близка к 100%. Корректировка с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта.

**Таблица 1. Значения корректировки на уторговывание с указанием интервала**

Показатель	Доля сделок с возможностью торга, %	Усредненное значение наиболее типичной скидки, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн	97	2,2	0,5	8
2 комн	97	3,2	1	9
3 комн.и более	99	3,5	1	10
класс «бизнес», «элита»	100	6,1	2	10
долгострой	100	30	15	40

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 типичным объектам. В случае отличий объекта от типичного состояния, значение скидки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному), в соответствии с изменением ликвидности объектов.

## 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 [https://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](https://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)) 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.

### 1.3 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.

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 соотношение 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. Типичный период экспозиции для объектов различного качества

Показатель	Диапазон, мес.	Типичный период экспозиции для объектов первичного рынка, мес.	Типичный период экспозиции для объектов вторичного рынка, мес.	Показатель ликвидности
1-2 комн (класс «стандарт»)	1-3 мес	1,9	2,1	средняя
1-2 комн (класс «комфорт»)	1-3, 3-6 мес	2,3	2,5	средняя
3 комн.и более (класс «комфорт», «стандарт»)	3-6 мес	4,5	4,5	средняя
класс «бизнес», «элита»	2-24 мес.	4-8	4-8	средняя, низкая

На период экспозиции большое влияние оказывает комнатность объекта и его классность, причем комнатность объекта большее влияние оказывает в массовых сегментах рынка квартир – классов «комфорт» и «стандарт», в то время как классы повышенной комфортности – «элита» и «бизнес» – в меньшей степени зависимы от количества комнат. А поскольку зависимость комнатности и площадности объектов жилой недвижимости связаны практически всегда напрямую, то и сроки экспозиции повышаются с увеличением площадности. Срок экспозиции объектов класса «элита» и «бизнес» имеет значительный диапазон и связано это также с площадью объектов. Элитные квартиры «умеренной» площадности (например, до 100 кв.м.) имеют, как правило, среднюю ликвидность 3-6 месяцев. Квартиры большой площадью, особенно с нерациональными планировочными решениями, именно за счет площадности имеют «устрашающую» величину «полной» цены, что сразу переводит их в разряд низкой ликвидности.

Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного рыночного диапазона может означать неадекватность маркетинга объекта, в т.ч. нерыночность предлагаемой цены. 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.

### 1.4 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.**

Срочный выкуп	Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Рл))	Чистая продажа	Альтернативная продажа
-25%	-6,50%	0%	5,10%
(от -30% до -10%)	(от -15% до 0%)	-	(от 3% до 10%)

### 1.5 Расходы на продажу

Расходы на продажу объекта (Rp) – 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.

Стоимость услуг специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, в большинстве случаев учитывают подсегментную принадлежность объекта продажи в структуре сегмента рынка жилой недвижимости, от которой зависит срок экспозиции и интенсивность маркетинга, а также зачастую определяются стоимостью самого объекта, но не может составлять менее 15 000 рублей.

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

Показатель	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн (класс «комфорт», «стандарт»)	2,1	1,5	5
2 комн (класс «комфорт», «стандарт»)	2,3	1,5	5
3 комн и более (класс «комфорт», «стандарт»)	2,1	1,5	5
класс «бизнес», «элита»	1,5	1	5

### 1.6 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:

- *полное право собственности на весь объект* - при совершении сделки передача прав собственности на полный объект недвижимости без выделения долей, к данной ситуации также относится доля, выделенная в натуре с оформленным правом на выделенное помещение;
- *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;
- *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 6 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения принят интервал «полное право собственности».

**Таблица 6. Шкала значений и интервалов корректировки «доли в праве собственности на объект недвижимости»**

Доля, не выделенная в натуре (продажа инвестору)	Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет	Полное право собственности на весь объект
0,67 (от 0,75 до 0,5)	0,96	1

**Таблица 7. Матрица применения значений корректировки «доли в праве собственности на объект недвижимости»**

аналог	Доля, не выделенная в натуре (продажа инвестору)	Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет	Полное право собственности на весь объект
Доля, не выделенная в натуре (продажа инвестору)	1	0,698	0,670
Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет	1,433	1	0,960
Полное право собственности на весь объект	1,493	1,042	1

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.).

Кроме прочего экспертами отмечено, что по правилам пользования комната, выделенная как «доля в праве», близка к сегменту «гостинок», но удельная цена в ней ниже в среднем на 10% (с диапазоном от 5 % до 15%).

### 1.7 Величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка

Фактор отражает соотношение стоимости 1 кв.м. общей площади в новостройках до ввода многоквартирного жилого дома (МЖД) в эксплуатацию, сразу после и в течение первого года при условии, что изменения коснулись исключительно правового статуса объекта при неизменных уровне отделки и техническом состоянии. Внесение корректировки в части данного фактора показывает значение снятия риска неввода и/или изменение статуса новостройки на «долгострой».

**Таблица 8. Шкала значений корректировки «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»**

Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
0,50 (от 0,4 до 0,6)	0,8	0,9	0,96 (0,95-0,98)	1

**Таблица 9. Матрица применения значений корректировки «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»**

аналог	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию)	1,600	1	0,889	0,842	0,800

МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

### 1.8 Величина годовой прибыли инвестора

В настоящее время величина прибыли инвестора (девелопера), учитываемая в расчетах оценщиками, рассчитывается на основе экспертных оценок и может составлять 4-25% от величины стоимости объекта недвижимости, определенной в рамках затратного подхода. При использовании в практике оценки прибыль инвестора (девелопера) рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам. В Таблице 10 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости.

**Таблица 10. Шкала значений корректировки «величина годовой прибыли инвестора»**

Тип жилого дома	Усредненное значение, %	Минимальное значение,	Максимальное значение,
малоэтажный (2-4)	11,5	4	20
средней этажности (4-8)	12,5	8	22
высотный (от 9)	16	8	25

## II. Вид использования. 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.

В состав факторов межвидовых характеристик включены следующие показатели:

- 2.1 соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству;
- 2.2 соотношение стоимости квартир малосемейного вида к квартирам класса «стандарт» и «комфорт»;
- 2.3 соотношение в стоимости и масштабе машино-мест;
- 2.4 соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства;
- 2.5. доля земельного участка в едином объекте недвижимости.

### 2.1 Соотношение стоимости общей площади жилых помещений 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 представлен в Таблице 11.

**Таблица 11. Шкала значений корректировки «соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству»**

общая площадь жилых помещений	общедомовое пространство (подъезды, лестницы, чердаки, подвалы)
1	0,5

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 их стоимость ниже на 50%.

В случаях законного, документально оформленного присоединения части мест общего пользования к общей площади жилого помещения (например, часть общего коридора или тамбур и т.п.) с внесением изменений в кадастровый учет, эта присоединенная площадь обретает ценность, равную иным площадям жилого помещения, а неоформленные, «самозахваченные» части мест общего пользования дополнительной стоимости не имеют и, как правило, являются бонусом при продаже.

Места общего пользования или их части, имеющие значительный коммерческий потенциал и возможность их выделения и эксплуатации с извлечением дохода, рекомендуется рассматривать как объекты коммерческого назначения с обязательным учетом фактического объема прав.

## 2.2 Соотношение стоимости квартир малосемейного типа и комнат к квартирам класса «стандарт» и «комфорт»

Фактор определяет величину корректировки для комнат с выделенным лицевым счетом (в т.ч. гостинок) и квартир-«малосемеек», при необходимости сравниваемых с равнокомнатными квартирами в обычных многоквартирных жилых домах типично с тремя-четырьмя квартирами на лестничной площадке.

**Таблица 12. Шкала значений корректировки «соотношение стоимости квартир малосемейного типа к квартирам классов «стандарт» и «комфорт»**

Комната с выделенным лицевым счетом	Квартира в МЖД малосемейного типа	Квартира в МЖД класса «стандарт» и «комфорт»
0,65	0,85-0,9	1

## 2.3 Соотношение стоимости машино-мест

С начала 2017 года стало возможным оформить машино-место в собственность. Регистрация права на данный объект недвижимости является строго регламентированной процедурой. Для ее прохождения следует подготовить необходимый пакет бумаг, обратиться в уполномоченный орган, а в итоге, получить документ, подтверждающий статус собственника – выписку из ЕГРН. Анализ предложений в этом подсегменте на открытом рынке выявил наиболее типичные различия в их характеристиках, включающих правовой статус (как правило, оформление доли в праве на общую долевую собственность в подземной парковке) и количество машино-мест, соответствующих доле, местоположение, качество охранных систем и вариантов доступа в подземный паркинг и общую площадь. Эксперты посчитали наиболее важным исследовать именно влияние масштаба (площади) и удобства эксплуатации машино-места.

**Таблица 13. Шкала значений корректировки «соотношение в стоимости и масштабе машино-мест»**

Менее 13 кв.м. кв.м. (невозможно парковать автомобиль)	Около 13 кв. кв.м., но с неудобствами при парковке и/или для сдвоенных мест с одним въездом	13-18 кв.м.
0,5 (0,4-0,6)	0,95- 0,9	1

**Таблица 14. Матрица применения значений корректировки «соотношение в стоимости и масштабе машино-мест»**

объект оценки	Менее 13 кв.м. кв.м. (невозможно парковать автомобиль)	Около 13 кв. кв.м., но с неудобствами при парковке/а также для сдвоенных мест с одним въездом	13-18 кв.м.
аналог			
Менее 13 кв.м. кв.м. (невозможно парковать автомобиль)	1	0,541	0,500
Около 13 кв. кв.м., но с неудобствами при парковке/а также для сдвоенных мест с одним въездом	1,850	1	0,925
13-18 кв.м.	2,000	1,081	1

## 2.4 Соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства

Соотношение зависимости стоимости 1 кв.м. общей площади в новостройках от периодов до ввода многоквартирного жилого дома (МЖД) в эксплуатацию, сразу после, в течение первого года или перехода несданной в эксплуатацию новостройки в статус «долгостроя» при условии, что изменения коснулись исключительно правового статуса объекта при неизменном уровне отделки и техническом состоянии.

**Таблица 15. Шкала значений корректировки «соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства»**

Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
0,5	0,8	0,9	0,95	1

## 2.5 Доля земельного участка в едином объекте недвижимости

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

**Таблица 16. Шкала значений корректировки на «долю земельного участка в едином объекте недвижимости»**

Наименование ВРИ соответствующего земельного участка	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 1	12	8	16
ВРИ 2, 4	30	15	70

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 настоящего исследования представлена в Таблице 17.

**Таблица 17. Группировка ценообразующих факторов на группы и подгруппы**

Группы	Подгруппы	Факторы
I. Условия прав, сделки и рынка	Передаваемые имущественные права	продажа доли в праве собственности на объект недвижимости
		величина влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка
	Условия продажи	уторговывание

		ликвидность объектов
		период экспозиции
		расходы на продажу объекта
	Условия рынка	тип сделки
		величина годовой прибыли инвестора
<b>III. Вид использования. Межвидовые характеристики</b>	Вид использования. Межвидовые характеристики	соотношение стоимости жилой площади к общедомовому пространству
		соотношение стоимости квартир малосемейного вида и комнат к квартирам класса «стандарт» и «комфорт»
		соотношение в стоимости и масштабе машино-мест и ячеек в овощехранилищах
		соотношение прав на недвижимое имущество в зависимости от стадии строительства
		доля земельного участка в едином объекте недвижимости
<b>III. Местоположение</b>	Местоположение	ценовое зонирование
		расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне
		вид из окна
		удаленность от остановок общественного транспорта
<b>IV. Физические и другие характеристики</b>	Физические и другие характеристики дома	архитектурный облик здания
		год постройки здания
		материал стен здания
		капитальный ремонт многоквартирного жилого дома
		состояние мест общего пользования
	Физические и другие характеристики объекта	этаж расположения
		техническое состояние объекта
		уровень отделки
		общая площадь
		площадь кухни
		наличие балкона (лоджии)
		формат туалета/санузла
		угловая/не угловая
		замена коммуникаций в объекте

С учетом мнения экспертов о значимости факторов и частоте их проявления у объектов жилой недвижимости на открытом рынке всего в ходе исследования выявлен 31 ценообразующий фактор сегмента, необходимые для расчетов. Остальные факторы могут быть исследованы отдельно в случае появления необходимости.

### III. Местоположение

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.

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

В состав факторов межвидовых характеристик включены следующие показатели:

- 3.1 ценовое зонирование;
- 3.2 расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне;
- 3.3 вид из окна;
- 3.4 удаленность от остановок общественного транспорта.

#### 3.1 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 ценового зонирования ([http://www.areall.ru/areall\\_layers](http://www.areall.ru/areall_layers)), которое учитывает распределение 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), и основывается на Постановлении Администрации города Омска № 36-п от 19.01.2018 г. Выявленные зоны объединены в 8 ценовых категорий (групп ценовых зон):

- зона высокой ценности;
- зона повышенной ценности;
- зона средней ценности;
- зона низкой ценности;
- зона отдаленных районов г. Омска и районных центров Омской области 5-й группы;
- зона районных центров и населенных пунктов Омской области 6-й группы;
- зона населенных пунктов Омской области 7-й группы;
- зона населенных пунктов Омской области 8-й группы

Для каждой ценовой категории определены границы интервалов рыночных цен, а также центр модального интервала рыночной стоимости – эталонное значение. Интерактивная карта ценового зонирования представлена на портале (карта доступна по ссылке <http://www.areall.ru/map.html>, слой «Земля»). 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.

Экономический потенциал местоположения объекта исследования является обобщенным фактором, учитывающим в ценности локации расположения в том числе и такие характеристики, как потенциал населенного пункта, экологическое состояние района и степень развитости населенного пункта и как следствие ценовые характеристики рынка внутри него.

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

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

*K – процентная коррекция между эталонными значениями рыночной стоимости (за 1 кв.м.) земельных участков объекта оценки и объектов аналогов для единого объекта недвижимости (объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке), расположенных в разных зонах ценности.*

*ЭЗУ<sub>ан</sub> – эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект-аналог (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).*

*ЭЗУ<sub>о.о.</sub> - эталонное значение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка в градостроительной территориальной зоне, в которой расположен объект оценки (для Омской области – эталонное значение для типа населенного пункта в муниципальном районе).*

*dzu – доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.*

Местоположение: г. Омск, Центральный АО  
Муниципальный район (КТОС): Центральный-9  
Кадастровый квартал: 55:36:040102  
Градостроительная зона: ЖЗ-1466  
Площадь зоны: 134377 кв. м  
Ценовая категория зоны: Повышенной ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
01.01.2014	5008	1312	4 429/5 050	1525
01.01.2011	5604	344	2 832/4 842	4842
01.01.2007	4839	1062	8 099/15 051	5959
01.01.2003	7193	864	6 950/7 012	1919

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
Максимальное	8500	8000	9000	5500
Эталонное*	4400	3900	5000	2700
Минимальное	2500	2800	3000	2200

\* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.  
Анализ рынка земельных участков г. Омска за III квартал 2018 года  
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.  
© Разработано экспертами Омского Совета экспертов рынка недвижимости  
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10  
analitic@areall.ru

Местоположение: г. Омск, Центральный АО  
Муниципальный район (КТОС): Центральный-9  
Кадастровый квартал: 55:36:040102  
Градостроительная зона: ИТ4-1586  
Площадь зоны: 15629 кв. м  
Ценовая категория зоны: Высокой ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
01.01.2014	5008	1312	4 429/5 050	1525
01.01.2011	5604	344	2 832/4 842	4842
01.01.2007	4839	1062	8 099/15 051	5959
01.01.2003	7193	864	6 950/7 012	1919

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
Максимальное	12000	9000	13000	5500
Эталонное*	5800	4300	8000	2700
Минимальное	3300	3300	3600	2200

\* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.  
Анализ рынка земельных участков г. Омска за III квартал 2018 года  
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.  
© Разработано экспертами Омского Совета экспертов рынка недвижимости  
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10  
analitic@areall.ru

На примере сравнения (по ВРИ-1) двух однокомнатных квартир вторичного рынка класса «стандарт» в сопоставимых МЖД, локально расположенных рядом, но в различных зонах ценности (объект оценки в зоне повышенной ценности):

$$K = \left( \frac{4400}{5800} - 1 \right) * 0,12 * 100\% = -2,90\%$$

Местоположение: г. Омск, Центральный АО  
Муниципальный район (КТОС): Центральный-1  
Кадастровый квартал: 55:36:040103  
Градостроительная зона: ЖЗ-1429  
Площадь зоны: 39592 кв. м  
Ценовая категория зоны: Повышенной ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
01.01.2014	5051	1261	4 276/5 249	1465
01.01.2011	5496	306	2 629/4 746	4746
01.01.2007	4807	1006	8 416/14 366	5856
01.01.2003	5726	686	5 383/6 037	1955

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
Максимальное	2500	4500	4000	800
Эталонное*	2200	2200	2700	600
Минимальное	1400	1500	1700	400

\* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.  
Анализ рынка земельных участков Омской области за 2016 год  
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.  
© Разработано экспертами Омского Совета экспертов рынка недвижимости  
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10  
analitic@areall.ru

Местоположение: г. Омск, Центральный АО  
Муниципальный район (КТОС): Центральный-2  
Кадастровый квартал: 55:36:040113  
Градостроительная зона: ЖЗ-1536  
Площадь зоны: 321569 кв. м  
Ценовая категория зоны: Средней ценности

Дата кадастровой оценки	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
01.01.2014	4595	1206	2 595/1 739	1241
01.01.2011	3962	259	2 025/3 778	3778
01.01.2007	2645	821	5 029/9 006	4802
01.01.2003	2780	296	2 832/2 975	1231

Рыночная стоимость	ВРИ 1	ВРИ 2,4	ВРИ 5,7	ВРИ 3,9
Максимальное	2900	2700	2800	1300
Эталонное*	1700	1500	1900	700
Минимальное	700	800	900	400

\* возможно для применения в качестве основы при расчёте корректировки на Местоположение для земли и единых объектов недвижимости.  
Анализ рынка земельных участков Омской области за 2016 год  
Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» от 01.01.2017 г.  
© Разработано экспертами Омского Совета экспертов рынка недвижимости  
Видите неточность, сообщите нам: 8 (3812) 31-18-10  
analitic@areall.ru

На примере сравнения по ВРИ-2 двух сопоставимых квартир, которые в сегменте рынка жилой недвижимости представляют «квартиры на земле» - две-четыре квартиры в одноэтажном жилом блокированном доме с земельным участком в общей долевой собственности, локально расположенных рядом, но в различных зонах ценности (объект оценки в зоне повышенной ценности) по аналогии с предыдущим примером:

$$K = \left( \frac{2200}{1500} - 1 \right) * 0,30 * 100\% = 14,00\%$$

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 в соответствии с п. XX ФСО.

Оценщик вправе относить к одной территории ценности объекты, расположенные в различных ценовых зонах, в случаях, если объекты являются соседними (близко расположенными), например, дома на одной улице с четной и не четной стороны, и обладают единой или схожей прилегающей инфраструктурой.

### 3.2 Расположение объекта недвижимости в градостроительной зоне

Экспертами отмечены различия удельных показателей стоимости сопоставимых объектов недвижимости в зависимости от расположения их в разных градостроительных зонах: жилые зоны (Ж), общественно-деловые зоны (ОД), рекреационные зоны (Р), производственно-коммунальные зоны (П), зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ) и зоны сельскохозяйственного использования (СХ).

Для целей настоящего сборника такие различия решены ценовым зонированием на уровне (4) при оценке ценности территории по градостроительным зонам в слое «Земля. Ценовое зонирование».

### 3.3 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, на улицу* – один из самых распространенных интервалов для данного фактора, учитывает видовые характеристики окон, направленных во двор (в том числе двор соседнего жилого дома), т.е. в непроезжую или тупиковую часть проезда, как правило в сторону выхода из подъезда, на детскую площадку;
- *во двор-колодец или неблагоустроенный двор, вид на ЛЭП* – 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 неформальный 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 18 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «во двор, на улицу». В Таблице 19 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 18. Шкала значений корректировки «вид из окна»**

на объекты негативно влияющие на стоимость - тюрьма, свалка	на промышленные строения	на шумные магистраль или проезжую улицу, ж/д пути, трамвайные пути	шумные места	во двор-колодец или неблагоустроенный двор, вид на ЛЭП	во двор, на улицу	панорамный вид	на природные объекты
0,880	0,940	0,945	0,975	0,975	1	1,025	1,035

**Таблица 19. Матрица применения корректировки «вид из окна»**

объект оценки	на объекты негативно влияющие на стоимость - тюрьма, свалка	на промышленные строения	на шумные магистраль или проезжую улицу, жд пути, трамвайные пути	шумные места	во двор-колодец или неблагоустроенный двор, вид на ЛЭП	во двор, на улицу	панорамный вид	на природные объекты
аналог								
на объекты негативно влияющие на стоимость - тюрьма, свалка	1	1,068	1,074	1,108	1,108	1,136	1,165	1,176
на промышленные строения	0,936	1	1,005	1,037	1,037	1,064	1,090	1,101
на шумные магистраль или проезжую улицу, жд пути, трамвайные пути	0,931	0,995	1	1,032	1,032	1,058	1,085	1,095
шумные места	0,903	0,964	0,969	1	1,000	1,026	1,051	1,062
во двор-колодец или неблагоустроенный двор, вид на ЛЭП	0,903	0,964	0,969	1,000	1	1,026	1,051	1,062
во двор, на улицу	0,880	0,940	0,945	0,975	0,975	1	1,025	1,035
панорамный вид	0,859	0,917	0,922	0,951	0,951	0,976	1	1,010
на природные объекты	0,850	0,908	0,913	0,942	0,942	0,966	0,990	1

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, на улицу» или на небольшие внутренние проезды, значение данного фактора не велико.

### 3.4 Удаленность от остановок общественного транспорта

Удаленность от остановок общественного транспорта входит в группу факторов местоположения при оценке объекта недвижимости, определяет приближенность и доступность общественного транспорта и время, затраченное на пешее передвижение до остановочного пункта.

**Таблица 20. Шкала средних значений и диапазон корректировки «удаленность от остановок общественного транспорта»**

более 15 мин (от 1200 м)	10-15 мин (700-1200 м)	5-7 мин (400-700 м)	до 5 мин (до 400 м)
0,96	0,975	1	1,01
0,94-0,97	0,97-0,985	1	1-1,015

Данный фактор применяется при его действительном значимом влиянии и может учитываться оценщиком на своё усмотрение.

## IV. Физические и другие характеристики

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

### Физические характеристики здания

#### 4.1 Архитектурный облик здания

Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Как правило на рынке представлены объекты типового (серийного) производства и объекты с уникальным архитектурным обликом. Как правило, типовые объекты относятся к домам классов "комфорт" и "стандарт", в то время как дома класса "элита" и

"бизнес", в основном возводятся по уникальным архитектурным проектам, но возможны исключения. Обезличенные же объекты представляют собой результаты индивидуального строительства без проектных архитектурных решений.

**Таблица 21. Шкала значений корректировки «архитектурный облик здания»**

обезличенный объект	типовой проект	индивидуальный архитектурный проект	уникальный архитектурный проект
0,87	1	1,07	1,13
0,75-0,95	0,98-1,02	1,02-1,1	1,07-1,2

## 4.2 Год постройки здания

Корректировка учитывает разницу в показателе "эффективный возраст" МЖД - количество лет, прошедших с даты его постройки - между сравниваемыми зданиями и применяется для сравнения МЖД аналогичной серии (или серий) и сопоставимом техническом состоянии строений. Экспертами не выявлено отличие в жилых домах, с года постройки которых прошло не более 8 лет, этот диапазон и принят равным 1, как начальный, относительно которого и представлены поправочные коэффициенты.

**Таблица 22. Шкала значений корректировки «год постройки здания»**

до 8-10 лет, %	9/11-20 лет, %	21-40 лет, %	более 40 лет, %
1	0,960	0,895	0,848

**Таблица 23. Матрица применения значений корректировки «материал стен многоквартирного жилого дома» для объектов вторичного рынка**

объект оценки аналог	до 8 лет, %	9-20 лет, %	21-40 лет, %	более 40 лет, %
до 8 лет, %	1	0,960	0,895	0,848
9-20 лет, %	1,042	1	0,932	0,883
21-40 лет, %	1,117	1,073	1	0,947
более 40 лет, %	1,179	1,132	1,055	1

В случае разницы года постройки в пределах 2-3 лет от пограничных значений, указанных в интервалах, отнесение аналогов или объекта оценки к соответствующему интервалу может производиться оценщиком по своему усмотрению (например: объект-аналог № 1 имеет возраст 19 лет, объект-аналог № 2 - 22 года, такие объекты могут быть отнесены к одному интервалу "8-20 лет").

## 4.3 Капитальный ремонт МЖД

Замена коммуникаций, приборов учета, ремонт мест общего пользования влияет на привлекательность жилых помещений. Настоящий фактор определяет необходимость и величину корректировок при сравнении многоквартирных жилых домов (МЖД), имеющих различия в части исполнения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включающих работы по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах.

**Таблица 24. Шкала значений корректировки «капитальный ремонт МЖД»**

не произведен	произведен ремонт фасада	произведен ремонт подъездов	произведена замена инженерных систем	установлены общедомовые счётчики	произведен ремонт крыши
1	1,010	1,010	1,010	1,010	1,015

#### 4.4 Материал стен

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

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 25 представлены физические шкалы влияния поправки на стоимость объекта недвижимости первичного исторического рынка отдельно. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «железобетонные панели». В Таблицах 26 и 27 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 25. Шкала значений корректировки «материал стен многоквартирного жилого дома»**

МЖД	Деревянные, в т.ч.каркасные	Кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/б панели	Монолитный бетон	Кирпич, керамические/силикатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
вторичное жилье	0,40	0,70	1	1	1,05	1,02
первичное жилье	0,60	-	1	1,02	1,02	1,02

**Таблица 26. Матрица применения значений корректировки «материал стен многоквартирного жилого дома» для объектов вторичного рынка**

объект оценки	Деревянные, в т.ч. каркасные	Монолитный бетон	Кирпич с деревянным и перекрытиями	Ж/б панели	Кирпич, керамические/силикатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
аналог						
Деревянные, в т.ч.каркасные	1,000	1,750	2,500	2,500	2,625	2,550
Монолитный бетон	0,571	1,000	1,429	1,429	1,500	1,457
Кирпич с деревянными перекрытиями	0,400	0,700	1,000	1,000	1,050	1,020
Ж/б панели	0,400	0,700	1,000	1,000	1,050	1,020
Кирпич, керамические/силикатные камни	0,381	0,667	0,952	0,952	1,000	0,971
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,392	0,686	0,980	0,980	1,029	1,000

**Таблица 27. Матрица применения значений корректировки «материал стен многоквартирного жилого дома» для объектов первичного рынка**

объект оценки аналог	Деревянные, в т.ч.каркасные	Монолитный бетон	Ж/б панели	Кирпич, керамические/с иликатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
Деревянные, в т.ч.каркасные	1	1,667	1,700	1,700	1,700
Монолитный бетон	0,600	1	1,020	1,020	1,020
Ж/б панели	0,588	0,980	1	1,000	1,000
Кирпич, керамические/силикатные камни	0,588	0,980	1,000	1	1,000
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,588	0,980	1,000	1,000	1

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», а «монолитный» - со значением «ж/б панели».

#### 4.5 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. Корректировка применима как к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме (типичные подъезды), так и в секциях жилых домов типа «общежитие», квартирах в случае выделения жилых комнат в пользование разными субъектами (типа «коммуналки»).

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 состояние и уровень отделки помещений комплексно.

В Таблице 28 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости для типичных многоквартирных жилых домов и «общежитий» отдельно. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «не требует ремонта, простая отделка». В Таблицах 29 и 30 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 28. Шкала значений корректировки «состояние мест общего пользования»**

Показатель	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	не требует ремонта, простая отделка	не требует ремонта, улучшенная отделка	не требует ремонта, высококачественная отделка, инд.дизайн
типичные МЖД	0,96	0,98	1	1,03	1,05
ЖД типа «общежитие», секционные, «коммуналки»	0,90	0,95	1	1,05	-

**Таблица 29. Матрица применения значений корректировки «состояние мест общего пользования» для типичных многоквартирных жилых домов**

объект оценки аналог	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	не требует ремонта, простая отделка	не требует ремонта, высококачественная отделка	не требует ремонта, высококачественная отделка, индивидуальный дизайн
требует капитального ремонта	1,000	1,021	1,042	1,073	1,094
требует косметического ремонта	0,980	1,000	1,020	1,051	1,071

не требует ремонта, простая отделка	0,960	0,980	1,000	1,030	1,050
не требует ремонта, высококачественная отделка	0,932	0,951	0,971	1,000	1,019
не требует ремонта, высококачественная отделка, индивидуальный дизайн	0,914	0,933	0,952	0,981	1,000

**Таблица 30. Шкала значений корректировки «состояние мест общего пользования» для жилых домов типа «общежитие», секционные, квартир типа «коммунальная»**

объект оценки аналог	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	не требует ремонта, простая отделка	не требует ремонта, высококачественная отделка
требует капитального ремонта	1	1,056	1,111	1,167
требует косметического ремонта	0,947	1	1,053	1,105
не требует ремонта, простая отделка	0,900	0,950	1	1,050
не требует ремонта, высококачественная отделка	0,857	0,905	0,952	1

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.

## Параметры квартиры

Далее представлены 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 техническое состояние, площадь, наличие тех или иных дополнительных параметров.

### 4.6 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 его 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 31 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «средний этаж». В Таблице 32 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 31. Шкала значений корректировки «этаж расположения»**

цокольный	первый	верхний (граничащий с кровлей)	верхний с тех.этажом	средний	двухуровневая квартира, граничащая с кровлей
жилых объектов не выявлено	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00

**Таблица 32. Матрица применения значений корректировки «этаж расположения»**

объект оценки	первый	верхний (граничащий с кровлей)	верхний с тех.этажом	средний	двухуровневая квартира, граничащая с кровлей
аналог					
первый	1	1,010	1,031	1,042	1,042
верхний (граничащий с кровлей)	0,990	1	1,021	1,031	1,031
верхний с тех.этажом	0,970	0,980	1	1,010	1,010
средний	0,960	0,970	0,990	1	1,000
двухуровневая квартира, граничащая с кровлей	0,960	0,970	0,990	1,000	1

#### 4.7 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 33. 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 к стоимости затрат на отделку, а не на стоимость объекта в целом.

#### 4.8 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: оштатлеваны стены, потолок, чистовая стяжка; разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов.

- *Простая* – уровень отделки, при котором выполнены финишные отделочные работы, установлено сантехническое оборудование, использованы простые (дешевые) отделочные материалы: например, окраска стен и потолков водоэмульсионной или масляной краской, оклейка бумажными обоями, окраска пола или укладка линолеума, соответствует строительному ремонту «под ключ» в панельных 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.

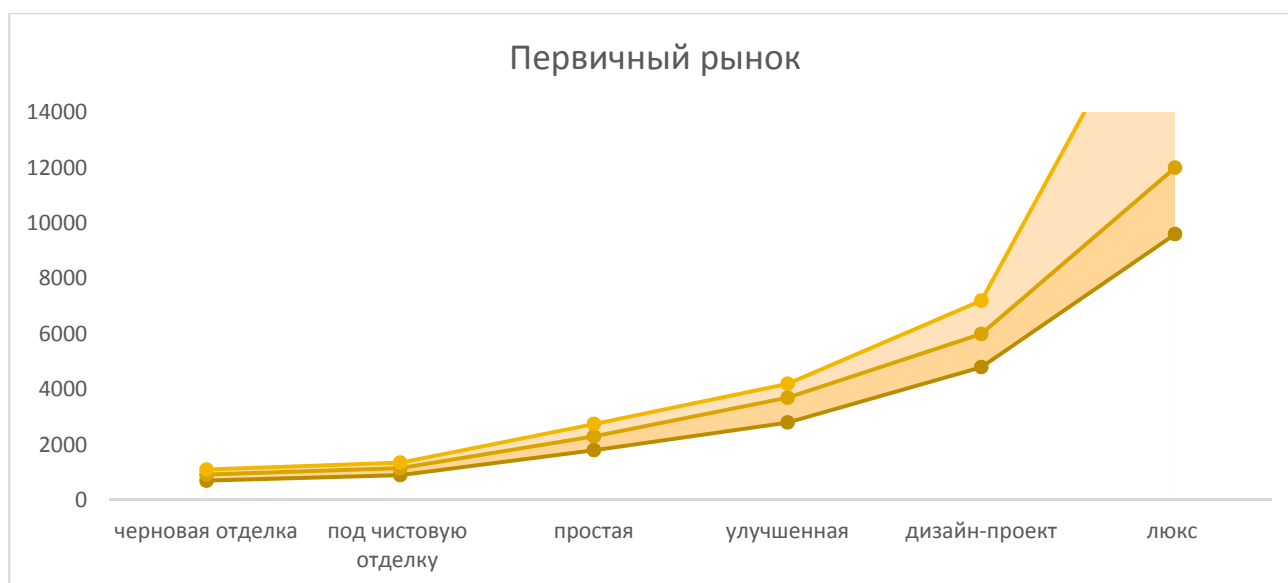
В Таблице 34 представлены ориентировочные затраты на производство ремонта в соответствии с качественными характеристиками отделки. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «простая».

**Таблица 34. Шкала значений и интервалов корректировки на отделку помещений разного класса качества**

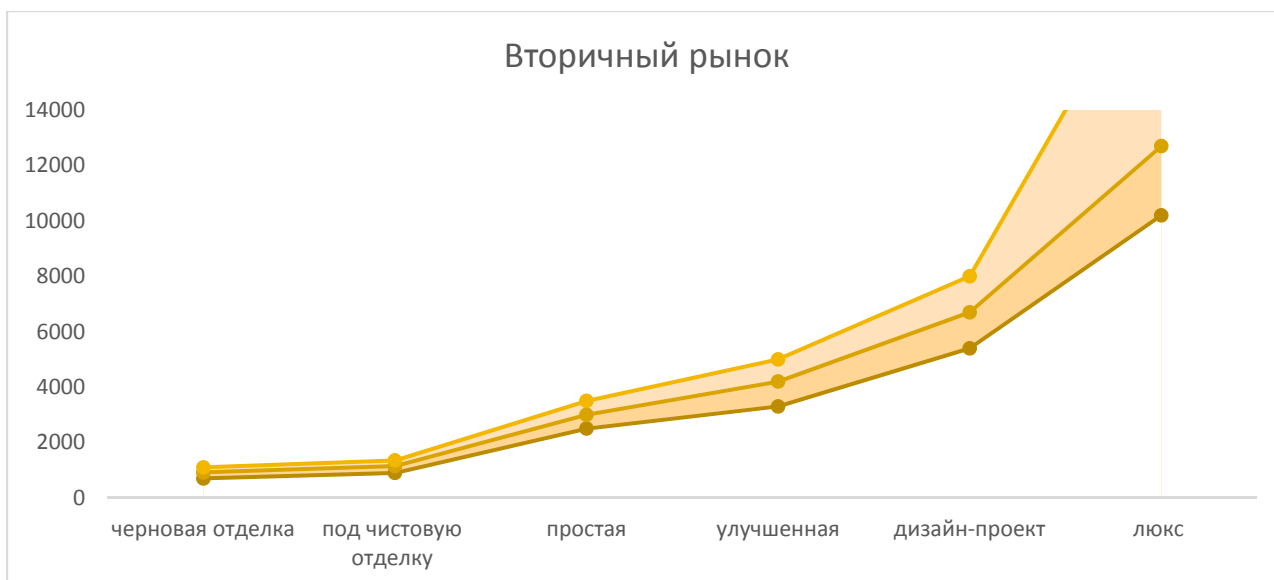
Показатель	без отделки	черновая отделка	под чистовую отделку	простая	улучшенная	дизайн-проект	люкс
<b>Для первичного жилья, сдаваемого без отделки. Среднее значение (интервал значений), руб./кв.м.</b>	0	920 (700-1100)	1150 (900-1350)	2300 (1800-2750)	3700 (2800-4200)	6000 (4800-7200)	12000 (от 9600)
<b>Для вторичного жилья и первичного, сдаваемого с отделкой. Среднее значение (интервал значений), руб./кв.м.</b>	не встречается	920 (700-1100)	1150 (900-1350)	3000 (2500-3500)	4200 (3300-5000)	6700 (5400-8000)	12700 (от 10200)

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 с учетом работ по удалению материалов предыдущей отделки при отделке жилых помещений вторичного жилья и первичного, сданного с отделкой.

В случае улучшения уровня отделки в части помещений объекта возможно использование межинтервальных состояний, например - «простая, местами улучшенная» или «дизайн-проект, местами «под чистовую отделку», с использованием указанных средних значений (или значений диапазона) пропорционально площади соответствующих состояний.







#### 4.9 Общая площадь объекта

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. Отличие в 2 кв.м. и менее для комнат и квартир одного морфотипа и в 7 кв.м. и менее для квартир разных морфотипов отмечено экспертами незначимыми, однако в отдельных случаях по решению специалиста могут быть учтены.

**Таблица 35. Шкала значений и интервалов корректировки на различие в общей площади объекта оценки, %**

Сравниваемые морфотипы	Дискретный интервал, кв.м.	Среднее значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
комнаты, квартиры одного морфотипа (равнокомнатные)	2-4	3,21	1	7
квартиры разных морфотипов (в т.ч. разнокомнатные)	10	2,84	2	5
квартиры классов "бизнес" и «элита» общей площадью до 100 кв.м.	20	2,20	2	5
квартиры классов "бизнес" и «элита» общей площадью от 100 кв.м.	50	3,20	2	8

#### 4.10 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 при площади более среднего размера жилых комнат* - 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 («стандарт»), наиболее характерен для объектов повышенной комфортности (от «комфорта» до «элиты»).
- *7-9 и 9-11 кв.м.* – площади кухонь, характерные 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 «стандарт», 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 36 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «до 7 кв.м.». В Таблице 37 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 36. Шкала значений корректировки «площадь кухни»**

Отсутствует	кухня- ниша	до 5,8 кв.м.	до 7 кв.м.	кухня-студия	7-9 кв.м.	9-11 кв.м.	более 11 кв.м.	кухня-столовая при площади более среднего размера жилых комнат
Не выявлено	0,915	0,98	1	1,005*	1,023	1,04	1,07	1,080

\* - экспертами отмечено минимальное различие с диапазоном «до 7 кв.м.».

**Таблица 37. Матрица применения значений корректировки «площадь кухни»**

объект оценки	кухня- ниша	до 5,8 кв.м.	до 7 кв.м.	кухня-студия	7-9 кв.м.	9-11 кв.м.	более 11 кв.м.	кухня-столовая при площади более среднего размера жилых комнат
аналог								
кухня- ниша	1	1,071	1,093	1,098	1,118	1,137	1,169	1,180
до 5,8 кв.м.	0,934	1	1,020	1,026	1,044	1,061	1,092	1,102
до 7 кв.м.	0,915	0,980	1	1,005	1,023	1,040	1,070	1,080
кухня-студия	0,910	0,975	0,995	1	1,018	1,035	1,065	1,075
7-9 кв.м.	0,894	0,958	0,978	0,982	1	1,017	1,046	1,056
9-11 кв.м.	0,880	0,942	0,962	0,966	0,984	1	1,029	1,038
более 11 кв.м.	0,855	0,916	0,935	0,939	0,956	0,972	1	1,009
кухня-столовая при площади более среднего размера жилых комнат	0,847	0,907	0,926	0,931	0,947	0,963	0,991	1

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 7-9 кв.м.)), следует принять интервал с границами наиболее типичными для таких объектов, или корректировка применяется на усмотрение специалиста, производящего расчет стоимости.

#### 4.11 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 38 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «1 балкон или лоджия». В Таблице 39 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 38. Шкала значений корректировки «наличие балкона (лоджии)»**

отсутствует	отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	террасы, зимние сады и т.п.
0,960	0,980	1	1,017	1,050

**Таблица 39. Матрица применения значений корректировки «наличие балкона (лоджии)»**

объект оценки	отсутствует	отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы, зимние сады и т.п.
аналог					
отсутствует	1	1,021	1,042	1,059	1,094
отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	0,980	1	1,020	1,038	1,071
1 балкон или лоджия	0,960	0,980	1	1,017	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,944	0,964	0,983	1	1,032
террасы, зимние сады и т.п.	0,914	0,933	0,952	0,969	1

Влияние фактора учитывает не только факт наличия или отсутствия балкона, но и наличие более одного летнего помещения. А в тех случаях, когда проектом дома изначально не предусмотрено наличие балкона/лоджии на первых этажах и ведется сопоставление с аналогичными объектами на более высоких этажах с балконами/лоджиями, значение корректировки может применяться в половинном размере ( $k*1/2$ ) т.е. 2%.

#### 4.12 Формат санузла

Туалет/санузел - место для санитарных и гигиенических процедур. Обычно под санузлом понимается помещение, где человек может справиться 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 один 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.

- *Малогабаритный санузел* (отсутствует ванна или наличие малогабаритной сидячей ванны) – малогабаритные санузлы актуальны для объектов класса «стандарт», 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 40 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «раздельный или совмещенный санузел». В Таблице 41 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

**Таблица 40. Шкала значений корректировки «формат санузла»**

отсутствует в квартире	малогабаритный санузел	раздельный или совмещенный санузел	2 санузла и более	более 2 санузлов
0,920	0,958	1	1,035	1,050

**Таблица 41. Матрица применения значений корректировки «формат санузла»**

объект оценки	отсутствует в квартире	малогабаритный санузел	раздельный или совмещенный санузел	2 санузла	более 2-х санузлов
аналог					
отсутствует в квартире	1	1,041	1,087	1,125	1,141
малогабаритный санузел	0,960	1	1,044	1,080	1,096
раздельный или совмещенный санузел	0,920	0,958	1	1,035	1,050
2 санузла	0,889	0,926	0,966	1	1,014
более 2-х санузлов	0,876	0,912	0,952	0,986	1

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).

#### 4.13 Угловая / неугловая

Фактор учитывает расположение объекта жилой недвижимости относительно углов здания.

**Таблица 42. Шкала значений корректировки «угловая/неугловая квартира/комната»**

неугловая	угловая
1	0,98

#### 4.14 Замена коммуникаций на объекте

Фактор учитывает как снижение функциональных рисков электрического воздействия, засора и затопления помещений в результате износа сетей и оборудования, их промерзания в зимний период и пр., так и улучшение качественных характеристик жилья, включая эстетичность и практичность, которые напрямую оказывают воздействие на цену предложения объекта жилой недвижимости на открытом рынке. Замена сетей коммуникаций, как правило, сопровождается заменой соответствующего санитарно-технического оборудования.

**Таблица 43. Шкала значений корректировки «замена внутренних коммуникаций непосредственно на объекте»**

не произведена	произведена замена коммуникаций водоснабжения	произведена замена коммуникаций канализации	произведена замена коммуникаций отопления	произведена замена коммуникаций электроснабжения
1	1,01	1,01	1,01	1,02

**Таблица 44. Матрица применения значений корректировки «замена внутренних коммуникаций непосредственно на объекте»**

объект оценки аналог	не произведена	произведена замена коммуникаций водоснабжения	произведена замена коммуникаций канализации	произведена замена коммуникаций отопления	произведена замена коммуникаций электроснабжения
не произведена	1	1,01	1,01	1,01	1,02
произведена замена коммуникаций водоснабжения	0,99	1	1	1	1,01
произведена замена коммуникаций канализации	0,99	1	1	1	1,01
произведена замена коммуникаций отопления	0,99	1	1	1	1,01
произведена замена коммуникаций электроснабжения	0,99	0,99	0,99	0,99	1

Итоговая корректировка на коммуникации рассчитывается путем последовательного умножения на соответствующий коэффициент таблицы:

$$K_{\text{ком}} = K_{\text{в}} * K_{\text{кн}} * K_{\text{о}} * K_{\text{э}}$$

или в процентном выражении:  $K_{\text{ком}} = ((1-K_{\text{в}}) * (1-K_{\text{кн}}) * (1-K_{\text{о}}) * (1-K_{\text{э}}) * 100\%) - 100\%$ ,  
 где  $K_{\text{в}}$ ,  $K_{\text{кн}}$ ,  $K_{\text{о}}$ ,  $K_{\text{э}}$  - корректировки на замену коммуникаций водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения соответственно.

Например, в жилом помещении-аналоге произведены замена коммуникаций водоснабжения и канализации санузла и кухни, тогда как у объекта оценки такой замены не осуществлялось, значит, корректировка для объекта-аналога (с лучшими относительно объекта оценки) характеристиками должна будет составлять:

$$(0,99 * 0,99) = 0,9801$$

$$\text{или в процентном выражении: } ((1-0,01) * (1-0,01) * 100\%) - 100\% = -1,99\%.$$

#### 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.

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 региона на весь 2019 г. и далее в случае отсутствия резкой смены фазы развития рынка или публикации более актуальной версии исследования. В случае смены фазы рынка с перехода от периода стабильности в зону турбулентности показатели динамичных факторов, тесно связанных с изменением ценовых показателей смежных рынков (как рынок отделочных материалов и стоимости отделочных и монтажных работ, например), будут актуализированы в соответствии с изменяющейся конъюнктурой.

Значения для ценообразующих факторов, не исследовавшихся ранее, но полученные в результате настоящего исследования, возможны к применению на любые ранние даты.