



# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК



Евразийский  
союз  
экспертов



Совет экспертов  
рынка  
недвижимости



ИСО 9001



**aroball**  
продвижение  
недвижимости



## Земельные участки 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Исследование рынка земельных участков .....	4
Методология исследования .....	5
Рекомендации по работе с рыночной информацией.....	11
Описание сегмента рынка.....	13
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики .....	19
Ликвидность.....	19
1.1. Торг.....	19
1.2. Ликвидность объектов .....	19
1.2.1. Период экспозиции.....	20
1.2.2. Тип сделки.....	20
1.2.3. Расходы на продажу объекта.....	21
Экономические показатели рынка.....	21
1.3. Динамика рынка .....	21
1.4. Границы интервала нахождения рыночной стоимости .....	22
Рыночная доходность объектов .....	23
1.5. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ) .....	23
1.6. Ставка дисконтирования.....	24
1.7. Коэффициент капитализации .....	24
1.8. Коэффициенты аренды земли .....	25
Права и обременения .....	26
1.9. Передаваемые имущественные права .....	26
1.10. Доли в праве и паи.....	29
1.11. Ограничения и обременения.....	30
1.12. Соответствие градостроительному регламенту.....	30
II. Вид использования. Межсегментные корректировки.....	31
2.1. Категория земельного участка .....	31
2.2. Сегменты и подсегменты рынка .....	32
2.3. Вид разрешенного использования .....	35
2.4. Социальная функция земельного участка.....	35
2.5. Вспомогательное назначение земельного участка.....	36
2.6. Доля земельного участка в едином объекте недвижимости .....	36
III. Местоположение .....	38
3.1. Ценовое зонирование .....	39
3.2. Качество подъездных путей .....	49

3.3. Автомобильные дороги (транспортная доступность).....	50
3.4. Остановки общественного транспорта.....	54
3.5. Удаленность от населенного пункта сельскохозяйственных земельных участков .....	55
3.6. Наличие железнодорожных путей.....	56
IV. Физические и другие характеристики.....	57
4.1. Площадь (фактор масштаба) .....	57
4.2. Форма (геометрия участка) .....	60
4.3. Инженерно-геологические условия.....	61
4.4. Затопленность участка.....	61
4.5. Застроенность участка .....	62
4.6. Инженерные коммуникации.....	63
Выводы .....	66
Приложения I.....	67
Приложения II.....	81

Многофакторный анализ земельного рынка

Сегменты и подсегменты рынка земли

Универсальная методология ценового и оценочного зонирования

Уникальные ценообразующие факторы

Рыночно-ориентированные модели шкал ценообразующих факторов

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

Любые материалы, опубликованные в данном Сборнике, могут быть использованы в коммерческих и иных целях, в т.ч. в оценочной, экспертной и прочих 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 источник Информации.

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

## **Исследование рынка земельных участков**

Сборник корректировок содержит аналитическую информацию об основных ценообразующих факторах, отражающих экономические закономерности на рынке земли. Использование представленных данных, позволяет провести математическое моделирование рыночных цен на земельные участки. Основная цель сборника – восполнение недостатка рыночной информации, при проведении оценки и сравнении объектов недвижимости.

В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риелторов», НП Российской Гильдии Риелторов, члены СРО «Российское общество оценщиков», Ассоциации «Экспертный совет», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Цель исследования: создание рыночно-ориентированной модели многофакторного ценообразования на рынке земельных участков, дающей максимальную точность в оценке и сравнении объектов при их индивидуальной и массовой как рыночной, так и кадастровой оценке, а также в сфере аналитической, риэлтерской и иных видов деятельности, в т.ч. при применении метода корректировок в соответствии с п.22 ФСО № 7.

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

Ценообразующий фактор, как показатель взаимосвязи ценообразования объекта от какой-либо его характеристики, имеет устойчивую природу соотношений в интервалах своей шкалы и может долгосрочно сохранять эти зависимости, т.е. величину корректировок, в условиях значительных изменений на рынке, в т.ч. возможно, в условиях 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 и более поздние даты.

Показатели, полученные в результате настоящего исследования, актуальны и применимы в условиях текущей фазы рынка, т.е. на весь 2023 год и далее при условии сохранения направления вектора и темпов динамики рынка или до публикации более актуальной версии исследования.

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 схожи, особенно в тех случаях, когда интересующая характеристика рынка ранее не исследовалась на локальном рынке города или региона, либо исследование не имеет удовлетворяющей глубины.

Омский регион является «среднестатистическим» и показателен для других регионов, а сам город Омск можно сопоставлять как с городами-миллионниками России, так и с другими городами с населением менее 1 млн. При этом необходимо сверять актуальность состава интервалов шкал факторов с учетом региональной специфики сегмента рынка недвижимости и сонаправленность действия ценообразующих факторов.

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

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

**Типовой (эталонный) объект недвижимости** – это объект, характеристики которого, соответствуют модальным, «наиболее типичным» значениям или интервалам шкал ценообразующих факторов 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. Например, количественное распределение земельных участков сегмента «Производственная деятельность» наглядно показывает, что участки с площадью от 10-50 тыс. кв.м. (См. График 1) и удалённостью более 500 м от автомобильной дороги (См. График 2), являются типовыми объектами на рынке.

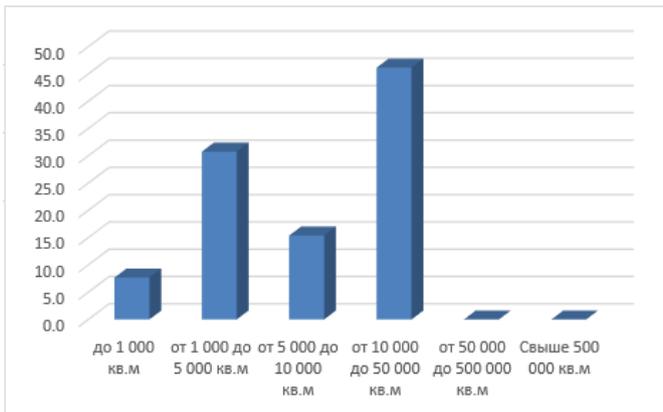


График 1 Распределение производственных участков по площади, %

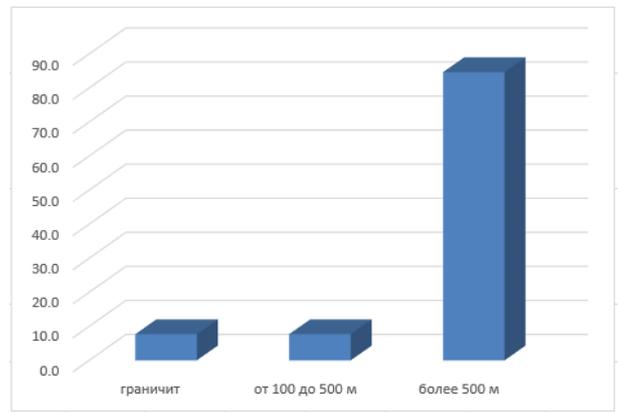


График 2 Расположение относительно ближайшей основной автомобильной дороги, %

## 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 информацией, 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, и т.д.

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, снабженных мониторинговыми и аналитическими данными с широким набором статистик исследуемого сегмента рынка, т.е. высоко информированных профессиональных участников рынка недвижимости: оценщиков, аналитиков, риелторов, брокеров и др. Средний стаж специалистов, принявших участие в исследовании составил более 7 лет, что говорит о достаточно высокой точности представленного исследования.

Настоящее исследование учитывает опыт и методологические основы, наработанные в ходе проведения исследований:

- Справочник оценщика. Омская коллегия оценщиков, г. Омск;
- Аналитический сборник. Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости Территориальное агентство оценки, г. Самара (Лобанов В.П., Лукина А.В., Савельев А.В., Авдоница С.С.);
- Справочник оценщика недвижимости. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород (под ред. Лейфера Л.А.);
- Сборник рыночных корректировок (СРК). Научно практический центр профессиональной оценки, г. Москва (под ред. Яскевича Е.Е.);
- Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», г. Нижний Новгород;
- Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка. Центр Экономического Анализа и Экспертизы, г. Москва;
- Справочники рыночных корректировок. Экономический научный журнал «Оценка инвестиций», г. Королёв;
- Справочник коэффициентов. АБН-Консалт, г. Москва;
- Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. Ассоциации «Русское общество оценщиков», г. Новосибирск (Живаев М.В.);
- Справочник оценщика и эксперта Черноземья: рыночные корректировочные поправки, ценностные коэффициенты и показатели для оценки недвижимости. СРОО «Экспертный совет», г. Воронеж (Москалёв А.И., Задоркин А.А.);
- и пр.

начиная с 2011 г., также используются разработки рабочей группы по исследованию рынка недвижимости Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и Комитета по аналитике Российской Гильдии Риелторов.

Ценообразование недвижимости — это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке (в т.ч. путем их взаимодействия с применением инструментов маркетинга, переговоров, торга и т.д.), основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и многофакторной модели ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цен объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики, и прежде всего закона стоимости, законов спроса и предложения, принципов конкуренции, полезности, соответствия и вклада.

Генезис ценообразования на рынке недвижимости основан на логических и внелогических основополагающих принципах:

- *Субъективный (субъектный) принцип* — принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект, устанавливая цену, как «случайную» вносимую им (субъектом - собственником, продавцом, агентом и пр.) на рынок величину, исходя из совокупности индивидуально - ситуативных потребностей.
- *Принцип факторного ценообразования* — принцип, при котором формирование цены связано с вкладом характеристик самого объекта в уровень потребительских свойств, являющихся эквивалентом ценности объекта для пользователей, в условиях конкуренции с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

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

Процедура факторного анализа заключается в сведении большого числа переменных, относящихся к имеющимся наблюдениям, к меньшему количеству независимых влияющих величин (факторов), путём классификации признаков (переменных), описывающих наблюдения, при этом в один фактор могут объединяться переменные, сильно коррелирующие между собой.

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.

Многомерная методика факторного анализа позволяет изучить взаимосвязи между параметрами переменных.

Среди методов факторного анализа наиболее применим «Метод главных компонент» (Principal Components Analysis) основанный на определении минимального числа факторов, вносящих наибольший вклад в дисперсию данных. Они называются главными компонентами.

Главные компоненты независимы, т.е. в геометрическом плане ортогональны. Можно вычислить вклады факторов в общую дисперсию всех признаков (путем вычисления суммы квадратов факторных нагрузок для каждого фактора по всем признакам). Чем выше доля этого вклада в общей дисперсии, тем более значимым является данный фактор.

Фактор (Factor) – латентная (скрытая) переменная, конструируемая таким образом, чтобы можно было объяснить корреляцию между набором имеющихся переменных. Концепция факторного анализа заключается в «сжатии» информации.

В исследованиях рынка недвижимости методология факторного анализа реализуется с целью определения экономических показателей рынка, в т.ч. ценообразующих факторов.

**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, пространственно-территориальных и физических.

Ценообразующий фактор, как экономический показатель в математическом аспекте обладает признаками вектора, т.е. основой, в виде физической характеристики объекта, направлением и величиной воздействия на субъекты при ценообразовании.

Основным принципом факторного ценообразования является аксиома того, что характеристики и цены объектов логически взаимосвязаны, так, лучшие значения характеристики, т.е. наиболее удовлетворяющие пользователей, соответствуют повышенной ценности объекта и наоборот, низкие потребительские свойства, приводят к снижению цены объекта.

Графическое представление принципа факторного ценообразования приведено в виде вектора на схеме:

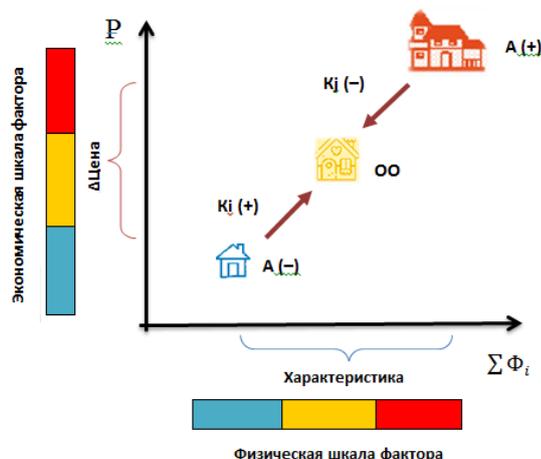


График 3 Принцип факторного ценообразования

Изменение потребительских свойств и цен объектов тесно взаимосвязаны, и, могут быть выражены связанными физическими и экономическими интервалами в шкале ценообразующего фактора.

В основе понятия шкалы ценообразующего фактора лежит дискретная модель ценообразования в недвижимости.

При этом важным правилом является присвоение срединных интервалов шкалы типовым характеристикам объектов, что дает наименьшее накопление погрешности в оценке недвижимости.

Характеристики объектов рассматриваются Экспертами в свете действия следующих норм:

п.16 ФСО № I, п.5, п.7, п.8, п.9, п.10, п.27, п.28, п.32, п.33 ФСО № V, пп. г) п.11 и пп. б) п.22 ФСО № 7.

Основной принцип построения шкалы каждого ценообразующего фактора заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наилучшего по потребительским свойствам до наихудшего состояния и, соответственно, от наибольшей цены к

наименьшей. Для каждого ценообразующего фактора определяется типичное состояние, т.е. интервал шкалы фактора, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Физическая шкала представляет собой набор интервалов физических состояний, соответствующей характеристике имеющихся у всего рыночного многообразия объектов.

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 к цене аналога на различие между оцениваемым объектом и объектом-аналогом. Корректировка отображает, величину отличия между ценами объектов с различающимися характеристиками, т.е. размер влияния ценообразующего фактора или другими словами, размер вклада ценообразующего фактора в цену объекта недвижимости.

Корректировки могут применяться в формате коэффициента, процента к стоимости объекта или в абсолютной денежной сумме прибавляемой или вычитаемой из цены объекта - аналога.

Графическая схема действия корректировок при сравнении объектов, т.е. приведение характеристик объекта-аналога к характеристикам объекта оценки с соответствующей коррекцией цен:

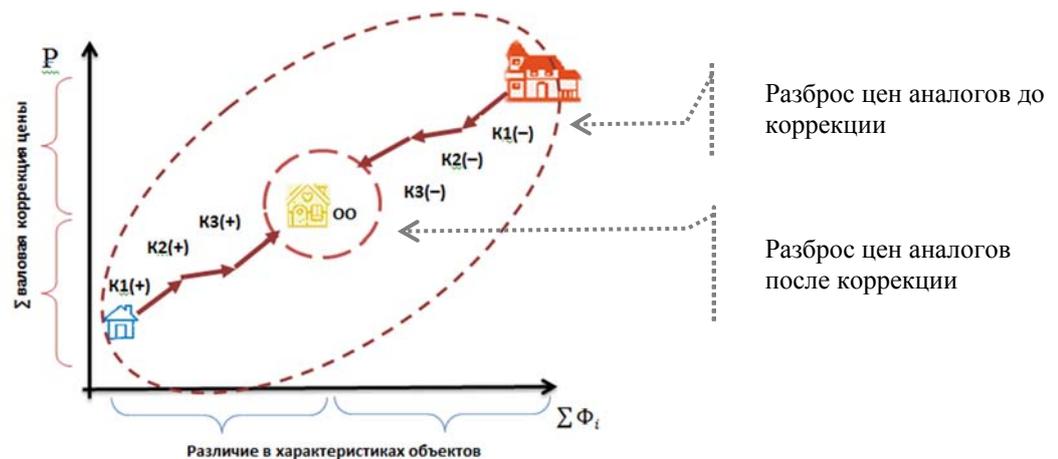


График 4 Схема действия корректировок при сравнении объектов

Распределение цен на рынке недвижимости не равномерно, ассиметрично и как правило не подчиняется закону нормального распределения, что требует особенного внимания к граничным (экстремальным) значениям и детального (в т.ч. графического) анализа закономерностей распределения.

Распределение скорректированных цен аналогов является распределением вероятных цен объекта оценки, которые получены через использованные аналоги.

Сравнивая объекты недвижимости, Эксперты выделяют 4 группы характеристик (элементов сравнения), относящихся к ценообразующим, в т.ч. к внешним факторам, в соответствии с пп. з) п.8 ФСО № III и пп. 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 пространственные 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 имеющаяся у участников информация о действии, величине и особенностях рассматриваемого ценообразующего фактора. Исследуемые элементы сравнения (корректировки) и их показатели, определялись как наиболее типичные (наиболее вероятные) для рынка значения.

Типичное, т.е. среднерыночное значение, определенное Экспертами для характеристики, отражает величину, присущую типовому объекту сегмента рынка.

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.

Эксперты рекомендуют придерживаться количества знаков (разрядности, точности размера) указанных для корректировок в данном Сборнике, в т.ч. при самостоятельном вычислении корректировок на основе приведённых формул. При этом в силу объективных причин, например, ограничение разрядности корректировок при использовании программных продуктов и т.п., возможно округление размера корректировки в пределах не увеличивающих математическую погрешность расчётов и не отклоняющих (за счёт погрешности округления) итоговую величину стоимости за границы интервала нахождения стоимости (в соответствии с п.30 ФСО № 7). При округлении следовать правилам ГОСТ Р 8.736-2011 «Государственная система обеспечения единства измерений. Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений».

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).

Выявленные в настоящем исследовании ценностно-функциональные зависимости, целесообразно использовать в качестве формирования «экономической гипотезы» при построении функциональных регрессионных моделей. Также в случаях ограниченности рыночной информации (объектов аналогов) и в следствии «низкой чувствительности» регрессионной модели, алогичности по отдельным ценообразующим факторам, возможна предварительная подготовка выборки, т.е. сужение степеней свободы (факторов), путем введения корректировок по «нечувствительным факторам», с целью построения устойчивой регрессионной модели по значимым характеристикам.

Исследование рынка земли, представленное в настоящем сборнике корректировок, является этапом № 3 в методологии общего информационного обеспечения профессиональной деятельности рынка всех участников рынка недвижимости, в т.ч. аналитиков и оценщиков, которая включает четыре этапа (См. Рис. 1) являющихся различными уровнями деятельности по методологии Г.М. Стерника (Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Экономика, 2009).



Рис. 1. Содержание общего (универсального) анализа рынка недвижимости



Рис. 2. Методология структурирования, мониторинга и анализа рынка недвижимости

1 этап. Сбор рыночной информации. Стандартизованное, полноформатное, комплексное наполнение аналитических баз данных.

Проверка на качество, полноту и достоверность характеристик объектов, операций, субъектов и рынка. Сбор данных и верификация ведётся кадастровыми инженерами, риелторами и мн. др.

специалистами, с размещением информации на профильных веб и ГИС порталах, мультилистингах, представляющих инструменты поиска и визуализации объектов недвижимости.

Структурирование информации, группировка и кластеризация объектов по виду рынка, местоположению, виду объекта, классу, размеру и т.д. Выделение различных сегментов рынка, позволяет на следующем уровне вести статистические расчёты и аналитику рынка недвижимости.

2 этап. Мониторинг и анализ рынка. Статистическая обработка данных и оценка реального состояния показателей в сегментах. Числовой и графический анализ структурных, ценовых и иных характеристик рынка, а также их динамики даёт основу для понимания состояния сегментов рынка и степени их развития.

При этом мониторинг понимается как прямое наблюдение за характеристиками рынка и статистическими показателями представленными (наблюдаемыми) на рынке или вычисленными непосредственно на основе рыночной информации. Анализ рынка, подразумевает выводы на основе прямых и вторичных статистических показателях нескольких характеристик объектов и рынка, а также их графическом представлении. При этом, в анализе рынка используются статистики, вычисляемые на основе прямых наблюдаемых показателей, например, индекс динамики рынка, определяемый на основе соотношения ранее вычисленных средневзвешенных цен за предыдущие периоды.

Обработанные массивы первичных рыночных данных и статистических показателей, являются основой для исследования более сложных его характеристик и факторов, не наблюдаемых напрямую на рынке и требующих специальных исследований на следующем уровне.

3 этап. Исследования рынка. Изучение пространственно-параметрических, экономических, социальных и иных закономерностей рынка с синтезом экспертами рынка более сложных характеристик и факторов в сегментах рынка, в т.ч. в закрытых его областях, в силу недостаточности информации, в т.ч. из-за низкого уровня развития рынка, его информационной закрытости, низкой точности (вероятности) расчётов и т.д. К таким характеристикам, в том числе, относятся ценообразующие факторы, часто определяемые экспертным путем, в связи с невозможностью проведения расчетов, что законодатель учел в п.13 ФСО № III. Выявленные закономерности на рынке позволяют строить прогнозы развития рыночных процессов и конкретных показателей.

4 этап. Прогнозирование. Моделирование тенденций экономических, пространственных, структурных, параметрических и иных характеристик рынка, сегментов, территорий и объектов, позволяет инвесторам, девелоперам, оценщикам и многим другим выстраивать математическое обоснование бизнес-процессов, повышая их точность и защищённость. Чаще всего прогнозирование упоминается при определении динамики цен или объёмов рынка, в т.ч. фазы его развития. Развитой сферой прогнозирования является оценочная деятельность, где рыночная стоимость объекта вычисляется как наиболее вероятная величина на основе цен сопоставимых аналогов.

Выполнение каждого этапа производится последовательно, «снизу-вверх», при этом каждый последующий этап основывается на данных, подготовленных на предыдущих уровнях и этапах, в т.ч. возможно другими участниками рынка. Качество результатов этапа зависит в т.ч. от качества результатов предыдущего этапа.

В ФСО № 7 требования законодателя полностью соответствует методологической пирамиде Г.М. Стерника, так например, выполняя раздел 5 Анализ рынка ФСО № 7 оценщику необходимо провести работы по трём начальным этапам обработки информации:

1. собрать и сегментировать рыночную информацию (ступень пирамиды 1);
2. провести мониторинг и анализ рынка (ступень пирамиды 2);
3. исследовать все необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы) (ступень пирамиды 3).

И только потом, переходить к оценке объекта (ступень пирамиды 4).

С развитием рынка недвижимости и методов работы в отдельных процессах пирамида совершенствуется, но методология общего информационного процесса, её этапы и принципы лежат в основе профессиональной деятельности всех участников рынка недвижимости, работающих с информацией и производящих информационные продукты, в т.ч. мониторинги рынка, аналитические отчеты и отчёты об оценке.

## Рекомендации по работе с рыночной информацией

*«Сегмент рынка недвижимости, как правило, очень малая, но генеральная совокупность объектов»*

**Н.П. Барин**

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 схожи или входят в другие интервалы шкал физических факторов;

**во-вторых**, расширяя локацию и подбирая аналогичные объекты в иных локациях со схожим экономическим 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.

Исходя из распространенности применения, достаточности рыночной информации, качества и объективности получаемых результатов, эксперты ранжировали методы оценки земли:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Метод выделения и метод остатка имеют меньшую точность, чем метод сравнения продаж, и это связано с дополнительным применением данных 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.

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: **использовать все оферты**, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам, и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, обзвона, 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.10 ФСО № I, и принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках в соответствии с п.10 и п.11 ФСО № III. 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 офертах практически не содержится или редко указывается информация об условиях финансирования и продажи, возможности торга, передаваемых правах. Эти условия обсуждаются сторонами в переговорном процессе. Поскольку для расчётов используются рыночные данные об объектах недвижимости, полученные из источников массовой информации (печатные издания, специализированные порталы, официальные сайты агентств недвижимости и т.п.), которые предназначены для неограниченного круга потенциальных покупателей, условия продажи / предложения признавать рыночными, а условия финансирования – типичными. Аналоги в случае использования ofert в течение типичного срока экспозиции не нуждаются в корректировке по фактору «время продажи». Для скидки на уторговывание применять среднее значение интервала, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости. Для объекта по умолчанию принимается право собственности, если в объявлении не указано право аренды или не упоминается вид права.
2. очень часто указывают не фактический, а наиболее эффективный вид возможного использования объектов (сегмент рынка). Если в оферте указан вид использования и относительно данного вида установлена цена предложения, то именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения.
3. место расположения объекта, как правило, завуалировано, указывается только улица или ориентиры, чтобы потенциальный клиент не смог самостоятельно идентифицировать объект и обойти посредника. Редко описывается транспортная доступность, подъездные пути и наличие парковки. При применении метода корректировок, используя ориентировочные данные, а также иные характеристики объекта, приведенные в оферте (например, площадь, конфигурацию), необходимо идентифицировать объект на публичных картах по местоположению с наиболее возможной точностью: до административного округа (района), кадастрового квартала, ценовой зоны и т.п.
4. площадь объекта недвижимости не всегда указывается точно, значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или усложнения идентификации объекта. Часто отсутствуют 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 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](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 и денежных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене.

## **Описание сегмента рынка**

Сегментирование рынка недвижимости, является одним из наиболее распространенных процессов его структурирования.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости, является обязательным этапом в аналитике и оценке его стоимости (требования п.11 ФСО № 7 и п.55, п.56, п.56.2 Приказ Росреестра от 04.08.2021 г. П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов (Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КНОРУС, 2012).

Приложение № 1 к Приказу Росреестра от 04.08.2021 г. П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» определяет состав видов разрешенного использования (кодов ВРИ и кодов расчета) для каждого из установленных в п.55, п.56, п.56.2 сегментов рынка недвижимости.

Профессиональные участники рынка, руководствуются практико-ориентированными правилами в определении сегмента рынка объекта недвижимости, которые опираются на ряд отраслевых стандартов типизации и классификации недвижимости (Учебно-методический комплекс «Как организовать профессиональный анализ рынка недвижимости» Комитет по аналитике НП «РГР», статьи Вольновой В.А., Лейфера Л.А., <https://dzen.ru/a/Y18o-oV9RD1zc480>).

В методической литературе представлено множество типизаций недвижимости по различным характеристикам: жилое/нежилое, высотное/малоэтажное, по группам капитальности, по отраслевой принадлежности, по функциональному назначению и др.

Применяемая ко всему множеству объектов единая система типизации и классификации недвижимости подразумевает последовательный алгоритм группировки объектов по:

1. Виду фактического (или наиболее эффективного) использования недвижимости— жилая, общественная, производственная и т.д.;
2. Подвиду использования, т.е. принадлежности к подсегменту или подсегменту рынка. Например, выделение бизнес-центров из состава офисно-административных объектов, выделение земельных участков под АЗС из общего сегмента предпринимательских (коммерческих) земель и т.п.;
3. Классу качества объектов. Например, гостиницы с различным количеством звёзд, жилые дома классов эконом/комфорт/бизнес/элита, офисы класса А/В/С и т.п.

Система типизации и классификации — это свод принципов группировки объектов недвижимости на основе зависимости характеристик объектов от их происхождения, функционала и развития территории, вида использования и класса качества.

В качестве успешных практик в области типизации и классификации недвижимости можно использовать:

- Единую методику классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) (Российская гильдия риелторов);
- Всероссийскую классификацию бизнес-центров (Российская гильдия управляющих и девелоперов);
- Положение о классификации гостиниц (Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860).
- Типологию торговой недвижимости (Стерник Г.М.);
- Классификацию торговых центров, разработанную Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ);
- Классификацию складских помещений (Международная консалтинговая компания Knight Frank);
- Единую систему типизации и классификации объектов недвижимости Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (Areal.ru);

- Сегментацию рынка недвижимости Приволжского Центра методического и информационного обеспечения оценки;
- Классификацию Московского исследовательского форума 2003 и 2006 г.г.;
- Классификацию, разработанную Urban Land Institute (США);
- и др.

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, имеющая единый состав и закономерности действия факторов ценообразования, исходя из мотивации типичного субъекта (инвестора, собственника и/или пользователя), выделяемая на основе развитости рынка, путём дифференциации по виду объектов, местоположению, передаваемым правам, типу рынка, инвестиционной мотивации.

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.

Из самого наименования «Сегмент рынка» следует, что рыночного сегмента не существует на рассматриваемом рынке, если объекты данной разновидности отсутствуют на рынке, т.е. нет соответствующих ofert и информации о сделках.

Количество объектов на рынке, их достаточность для реализации задач исследования (мониторинга, анализа, прогноза, оценки стоимости и т.п.) и точности оценок, определяет возможность формирования и степень развитости самостоятельных сегментов, подсегментов или субсегментов рынка.

Сегмент проявляется, как только количество объектов (объём информации) или спрос на такие объекты позволяет уверенно устанавливать взаимосвязи цен объектов и ценообразующих факторов в данной специфической группе.

Обязательные признаки сегмента рынка недвижимости:

1. Активность спроса, предложения и сделок. Объекты представлены на рынке, есть операции (сделки) с данным видом объектов.
2. Существенный масштаб сегмента и сформированное ценообразование. Зависимости цен объектов и значимо влияющих факторов устойчивы, а количество объектов и доступный объём рыночной информации позволяют уверенно их определять.

Малое развитие сегмента может проявляться следующими признаками: малое количество объектов, осложняющее установление тенденций и исследование характеристик сегмента, не регулярное (пульсирующее) присутствие объектов сегмента на рынке, нахождение единичных объектов в значительной степени различающихся локациях местоположения, т.е. малое территориальное покрытие рынка объектами и т.п.

В соответствии с экспертными исследованиями рынка земли и учитывая Приказ Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» и Приказ Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» сформированы следующие сегменты рынка земельных участков.

Таблица 1. Сегменты рынка земельных участков

№ С.	Сегмент рынка	Вид (деятельности) разрешенного использования	Основные коды	Коды, относящиеся в части вида использования
1	Сельскохозяйственная	Растениеводство, овощеводство, садоводство, выращивание зерновых, лекарственных и иных культур, сенокосение, выпас скота, питомники, ЛПХ. Без размещения зданий и строений	1, 1.1-1.6, 1.16, 1.17, 1.19, 1.20, 13.1	1.7, 1.8, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 13, 13.2
2.1	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, гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта.	2.5, 2.6, 2.7	3.2.4, 8.1
2.2	Индивидуальная жилая	Размещение жилого дома и	2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3	13, 13.2

		вспомогательных сооружений. Индивидуальная, малоэтажная, блокированная застройка, ЛПХ		
2.3	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	2.7.1, 2.7.2	-
3	Общественная	Общественная, социальная, с размещением административных, образовательных, научных, медицинских объектов	1.14, 3.1.1, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.7, 3.8, 3.8.1, 3.8.2, 3.9, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 8, 8.3, 8.4	3, 3.1, 3.6, 3.7, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.4
4	Коммерческая	Предпринимательство, торговля, услуги, офисы, общественное питание, временное проживание (гостиницы, хостелы, кемпинги), развлекательные объекты, СТО, АЗС	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.8.1, 4.8.2, 4.8.3, 4.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.2.1, 7.2.2, 7.2.3	2, 3, 3.1, 3.2.4, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.4, 5.5, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.2.1, 7.3, 7.4, 7.6, 8, 8.1, 12.0.1, 12.0.2
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	1, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.15, 1.18, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.7.1, 6.8, 6.9, 6.9.1, 9.10, 9.11, 6.12	1.7, 1.8, 2, 5.5, 7, 7.1, 7.1.2, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, 8, 8.1, 10.1, 10.2, 10.3, 11.1, 11.2, 11.3, 12.2

В ходе работы с рыночной информацией Эксперты выделили основные рыночные, базовые, экономически более развитые «активные» сегменты рынка земли, имеющие определенную степень развития, позволяющую проводить исследования:

1 Сельскохозяйственная (1.1 сады, теплично-парниковые хозяйства, 1.2 пашни залежи, 1.3 луга и пастбища);

2.1 Жилая многоэтажная;

2.2 Индивидуальная жилая;

2.3 Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта;

4 Коммерческая;

4.1 Дорожный автомобильный сервис (автосервисы, СТО, АЗС, шиномонтаж и т.п.);

6 Производственная (6.1 Склады).

Также Эксперты определили иные сегменты для объектов, редко представленных на рынке недвижимости, имеющих меньшее развитие и, характеристики которых, могут устанавливаться относительно более развитых сегментов рынка земли:

3 Общественное использование;

5 Рекреация (5.1 Рекреация размещение социальных капитальных строений, 5.2 Рекреация размещение объектов инфраструктуры и вспомогательных объектов, 5.3 Рекреация не застраиваемые, 5.4 Рекреация размещение капитальных не социальных объектов);

7 Транспорт;

7.1 Линейные объекты;

10 Использование лесов;

11 Водные объекты;

12 Земельные участки (территории) общего пользования.

Сегменты рынка земли

Сегмент 1. Сельскохозяйственная. Ведение сельскохозяйственной деятельности по выращиванию, возделыванию сельскохозяйственных культур, в том числе многолетних. Земельные участки, занятые территориями полей, сенокосы, пастбища, сады, а также, иные участки с обеспечительной функцией для данного основного вида деятельности, например, территории для водополивных сооружений, полос снегозадержания, и т.п.

Сельскохозяйственные участки, как правило, незастроенные в силу ведения растениеводства, чаще всего встречаются в категориях земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений.

ОКВЭД № 1, код А Сельское хозяйство.

Экспертами установлено, что основными участками в сегменте «Сельскохозяйственная» земля (сельскохозяйственные угодья) являются пашни и залежи, при этом ранжирование участков по ценности содержит следующие подсегменты:

- сады, теплично-парниковые хозяйства (имеющие объекты с т.н. капитализацией – сооружения, многолетние насаждения и пр.);
- пашни, залежи (участки как правило с инвестиционным циклом в пределах одного с/х производственного периода);
- луга и пастбища (природные или искусственные территории выращивания подножного корма).  
И следующие субсегменты:
- с/х земли под размещение линейных сооружений газопроводов, линий ЛЭП и пр.;
- земли под водными объектами (в том числе, прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемые в целях осуществления прудовой аквакультуры);
- леса, кроме земель лесного фонда определяемых границами лесничеств и защитных лесных насаждений, охотничьи хозяйства;
- территории объектов рекреации, расположенные на землях категории сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями и прочими объектами, выполняющие функцию обслуживания к основной деятельности по выращиванию культур, следует относить к вспомогательным участкам сегмента Сельскохозяйственное использование.

Земельные участки под (для размещения) объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности (в соответствии с п.77 ЗК РФ) следует относить к соответствующим производственным, коммерческим и жилым сегментам. При этом, сельскохозяйственный сегмент, следует рассматривать, как родительский.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, прилегающие к оживленным автомобильным дорогам, вовлекаются в рыночный оборот с размещением на них объектов торговли и придорожного сервиса и могут быть отнесены к Коммерческому сегменту.

Сельскохозяйственные земли, расположенные рядом с населенными пунктами, часто являются «родительским» сегментом для жилой застройки и реализации девелопмента и могут быть отнесены к сегменту ИЖС.

Сегмент 2.1 Индивидуальная жилая. Малоэтажная индивидуальная жилая застройка, садоводческое и дачное использование. Размещение жилого дома индивидуальной, малоэтажной, а также блокированной застройки (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров) для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд и /или садового дома, объектов личного подсобного хозяйства, хозяйственных построек, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур, выращивания гражданами сельскохозяйственных культур для собственных нужд и осуществления отдыха.

Самым массовым видом использования земельных участков является дачное и индивидуальное жилое строительство. В связи с чем, сегмент земель ИЖС является родительским сегментом для формирования и наполнения сегментов земель многоэтажных жилых домов, коммерческих и многих иных.

Часто в исследованиях рынка земли и недвижимости, сегмент ИЖС определяется, как базовый для установления корректирующих коэффициентов, учитывающих разницу между различными сегментами рынка.

Остальные сегменты рассчитываются относительно земельных участков под индивидуальную застройку. «Неактивные» сегменты рынка земли рассчитываются с применением корректировки на социальный и общественный вид использования или вспомогательный.

Сегмент 2.2 Многоэтажная жилая. Земельные участки для размещения многоэтажных (среднеэтажных) многоквартирных жилых домов, а также объектов вспомогательного функционала (спортивных, детских и иных площадок, трансформаторных подстанций, коммуникаций, обеспечивающих жилые дома и пр.).

На земельных участках, застроенных многоэтажными жилыми домами часто соседствуют с жилыми встроенно-пристроенные коммерческие и иные помещения, под которыми формируются самостоятельные земельные участки из состава земель многоэтажной застройки.

С целью обеспечения жизнедеятельности домовое многоэтажной жилой застройки на близлежащих землях обустраиваются вспомогательные объекты, такие как, трансформаторы, сети, котельные, объекты

улично-дорожной сети, с выделением для них самостоятельных земельных участков, но иногда на участках МЖД. Также к вспомогательной инфраструктуре относятся территории: детских площадок, спортивных, для выгула собак, парковок, пешеходных бульваров и т.д.

Различия в потенциале и ценности земельных участков основного и вспомогательного использования не требуют их разнесения в различные сегменты, более того, земельные участки вспомогательного назначения должны относиться к тому сегменту рынка, объекты которого он обеспечивает.

Сегмент 2.3 Гаражи. Хранение индивидуального транспорта. Земельные участки под размещение частных, индивидуальных гаражей граждан, стоянок и паркингов при многоэтажной и индивидуальной жилой застройке.

Земельные участки сегмента 2.3. Гаражи выполняют обеспечительную или вспомогательную функцию для объектов тех сегментов, объекты которых они обслуживают. Например, гаражи возле многоэтажного дома, обеспечивают хранение транспорта граждан, рядом с местом их проживания.

Сегмент 3 Общественное использование. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Объекты коммунального хозяйства, социального (не предпринимательского) обслуживания, некоммерческого здравоохранения и образования, государственного и общественного управления и т.п.

Сегмент 4 Коммерческая деятельность. Размещение объектов предпринимательства с целью извлечения прибыли в т.ч. объектов торговли, банков, объектов питания, бытового обслуживания, развлечений, делового управления, гостиниц, объектов сервиса в т.ч. автомобильного, дорожного, и т.п.

ОКВЭД № 1480 код G.

Сегмент 4.1 Дорожный автомобильный сервис. Размещение объектов обслуживания автотранспорта, в т.ч. участки под размещение СТО, шиномонтажа, автосервиса, автокомплексов, заправочных станций АЗС, АГЗС и т.д. В связи с этим, исследование опроса экспертного мнения выявило различие в стоимости объектов основного назначения для данного вида разрешенного использования и участков, предоставляемых под объекты автомобильного сервиса.

Сегмент 5 Отдых (рекреация). Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной схожей деятельности. В сегменте 5 могут выделяться подсегменты: Сегмент 5.1 Рекреация - размещение социальных капитальных строений, Сегмент 5.2 Рекреация - размещение объектов инфраструктуры и вспомогательных объектов, Сегмент 5.3 Рекреация не застраиваемые, 5.4 Рекреация - размещение капитальных не социальных объектов.

Сегмент 6 Производственная деятельность. Размещение объектов промышленного производства в различных хозяйственных сферах, с учетом территорий добычи и складирования сырья, полезных ископаемых, их переработки и создания различных видов товаров, а также размещение вспомогательных объектов и обеспечивающих коммуникаций.

Территории промышленного производства в виде заводов и фабрик часто содержат не только производственные цеха, но и объекты складирования сырья и готовой продукции, а также административно-бытовые и иные здания и сооружения, функционал использования которых, предполагает цикл производственной бизнес деятельности. При этом, на территории промышленных зон, а особенно рядом с транспортными узлами, часто располагаются самостоятельные объекты складской недвижимости, используемые в качестве логистических комплексов в качестве активов деятельности транспортных компаний.

Сегмент складских объектов имеет значительное рыночное распространение, в связи с чем, появились документы по классификации складов, что говорит о развитости и самобытности данного сегмента.

Отдельным подсегментом складских объектов, можно выделить низкотемпературные (морозильные) склады, имеющие конструктивные (теплоизоляционные) особенности.

При этом следует разделять складские объекты, обеспечивающие производственную и торговую деятельность. Складские объекты, расположенные в непосредственной близости к объектам торговли и обеспечивающие торговую функцию следует относить к территориям коммерческой деятельности.

Сегменты рынка земли по - разному представлены на территории менее активных рынков, например, в населенных пунктах до 10 тыс. жителей и более активных рынков в городах свыше 100 тыс. жителей или городах-миллионниках. При этом многие из сегментов объектов, указанных в п.56

методических рекомендаций П/0336 не представлены на рынке недвижимости, например, сегмент 3 «Общественное использование», сегмент 5 «Отдых (рекреация)», сегмент 7 «Транспорт», сегмент 7.1 «Линейные объекты», сегмент 8 «Обеспечение обороны и безопасности», сегмент 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство», сегмент 10 «Использование лесов», сегмент 11 «Водные объекты», сегмент 12 «Специальное, ритуальное использование, запас».

Земельный участок как самостоятельный объект кадастрового учёта следует относить к одному конкретному сегменту рынка недвижимости, в т.ч. при множественности видов использования расположенной на нем недвижимости или отражении в сведениях кадастра недвижимости по данному участку нескольких видов разрешённого использования, например, руководствуясь масштабом доминирующего вида использования разновидностей.

Сегменты рынка недвижимости могут включать в свой состав в т.ч. и участки различных категорий земель, как и различные виды разрешенного использования, могут присутствовать в разных категориях.

При этом ценностный потенциал схожих участков одного сегмента рынка, но расположенных в разных категориях земель, может отличаться. Например, дачные участки в черте населенного пункта имеют больше спрос, чем аналогичные в категории земель сельскохозяйственного назначения. Опрашиваемые по данному вопросу участники сделок отмечают, что на даче в населенном пункте можно получить прописку, муниципалитет чистит улицы, организует общественный транспорт, территория охвачена медицинским обслуживанием, органами правопорядка и т.д.

Категории земель — это система классификации всех территорий России, которая основана на их целевом назначении. В свою очередь, целевое назначение — это система характеристик: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли.

Категория земельного участка — это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне.

При этом Целевое назначение участка — это разделение земельных участков по категориям (например, земельный участок сельскохозяйственного назначения) и видам разрешенного использования (например, для индивидуального жилого строительства (ИЖС)).

В ст.7 Земельного кодекса все земли РФ делятся на семь категорий.

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

1. Земли населённых пунктов.
2. Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).
3. Земли сельскохозяйственного назначения.

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта. Учитывая разнообразие использования объектов, специалист может самостоятельно определять значения из указанных в таблице границ диапазона, основываясь на анализе рыночной информации с учетом своей практической профессиональной квалификации.

Например, земли карьеров, линейных объектов и т.п. на землях промышленности, сельского хозяйства и иных категорий могут быть сопоставимы, а участки санаториев, фактически соседствующие на землях населенных пунктов или категориях лесного фонда или сельскохозяйственных, также могут иметь меньшее отличие.

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

- для сегментов «2.3 Гаражи и автостоянки для хранения личного автотранспорта» и «7.1 Линейные объекты» из сегмента «6 Производственная»;
- для сегментов «3 Общественная», «Объекты истории, культуры и религии» и «Дома отдыха, санатории» из сегмента «4 Коммерческая».

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 риэлторов, брокеров и собственников, так и для застройщиков при выявлении тех или иных положительных или отрицательных характеристик объектов.

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

Представлено подробное соотнесение сегментов рынка с учетом Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» сформированы следующие сегменты рынка 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 стремятся учесть 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  $y = a^{f(x)}$ .

Имеющийся 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 и рецензентами из различных регионов России, а также внедрением в практические расчеты в рамках применения метода корректировок с 2011 года и обеспечивают высокую достоверность итоговых результатов.

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