

УТВЕРЖДАЮ:
Президент НП «ОКО»



П.Н. Кручинский

КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ОМСК И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 20 ИЮНЯ 2012 ГОДА.

Корректировка на цену предложения.

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г.Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	продажа		аренда	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Офисные помещения	3,0	17,0	0,0	10,0
Торговые помещения	3,0	17,0	0,0	8,0
Производственно-складские помещения	4,0	22,0	5,0	20,0
Земли сельскохозяйственного назначения	10,0	25,0		
Земли поселений:				
• земли под ИЖС	5,0	15,0		
• земли под коммерческую недвижимость	5,0	20,0		

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение):

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	продажа	аренда
Офисные помещения	10,0	5,0
Торговые помещения	10,0	4,0
Производственно-складские помещения	13,0	12,5
Земли сельскохозяйственного назначения	17,5	---
Земли поселений:		
• земли под ИЖС	10,0	---
• земли под коммерческую недвижимость	12,5	---

Сроки экспозиции

Были изучены средние сроки экспозиции на рынке нежилой недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице:

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>среднее</i>
Офисные помещения	4,0	8,0	6,0
Торговые помещения	3,0	6,0	4,5
Производственно-складские помещения	6,0	12,0	9,0
Земли поселений:			
<i>торгово-офисное</i>	5,0	8,0	6,5
<i>ПРСКЛ</i>	6,0	12,0	9,0

Корректировка на передаваемые имущественные права.

Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет)

Тип земельного участка	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет) , %		
	min	max	среднее значение
под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	8,6	17,0	12,8
под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	8,1	18,0	13,1
под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	10,0	19,0	14,5
под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	9,9	22,0	16,0
сельскохозяйственного назначения	9,3	22,0	15,7

Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет)

Тип земельного участка	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет) , %		
	min	max	среднее значение
под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1)	15,0	24,0	19,5
под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2,4)	16,4	25,0	20,7
под торгово-офисную застройку (ВРИ 5,7)	19,2	28,0	23,6
под производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13)	19,6	31,0	25,3
сельскохозяйственного назначения	15,6	33,0	24,3

Корректировка на качество отделки.

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	4,00 т.р./кв.м – 7,00 т.р./кв.м	5,50 т.р./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,00 т.р./кв.м – 11,00 т.р./кв.м	9,00 т.р./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00 т.р./кв.м	от 11,00 т.р./кв.м

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня для производственно-складских помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,00 т.р./кв.м	0,00 т.р./кв.
Удовлетворительная отделка (стандарт)	0,50 т.р./кв.м – 2,00 т.р./кв.м	1,25 т.р./кв.
Хорошая отделка (улучшенная)	2,00 т.р./кв.м – 4,00 т.р./кв.м	3,00 т.р./кв.
Специализированные отделочные работы	от 4,00 т.р./кв.м	

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о не прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от **1 до 0,5**, а для производственно складской недвижимости в интервале от **1 до 0,2**.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку, рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие) и факторы отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
- Отсутствие дефектов отделки.

Факторы, понижающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
- Наличие дефектов отделки.

Корректировка на этаж.

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Омске, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Объекты оценки							
Цоколь	1,000	0,825	0,960	1,032	1,086	1,130	1,167
Первый этаж	1,212	1,000	1,164	1,251	1,317	1,370	1,415
Второй этаж	1,042	0,859	1,000	1,075	1,131	1,177	1,216
Третий этаж	0,969	0,799	0,930	1,000	1,053	1,095	1,131
Четвертый этаж	0,921	0,760	0,884	0,950	1,000	1,041	1,075
Пятый этаж	0,885	0,730	0,850	0,913	0,961	1,000	1,033
Шестой этаж и выше	0,857	0,707	0,822	0,884	0,930	0,968	1,000

Корректировки на этаж для торговых и производственно-складских помещений, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Корректировки на этаж для торговых помещений

Объекты аналоги	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Объекты оценки						
Цоколь	1,000	0,820	0,971	1,059	1,087	1,132
Первый этаж	1,220	1,000	1,184	1,292	1,326	1,381
Второй этаж	1,030	0,845	1,000	1,091	1,120	1,166
Третий этаж	0,945	0,775	0,917	1,000	1,027	1,069
Четвертый этаж	0,920	0,755	0,893	0,974	1,000	1,041
Пятый этаж и выше	0,884	0,725	0,858	0,935	0,960	1,000

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Объекты оценки				
Подвал	1,000	0,925	1,088	1,233
Первый этаж	1,081	1,000	1,176	1,333
Второй этаж	0,919	0,850	1,000	1,133
Третий этаж и выше	0,811	0,750	0,882	1,000

Корректировка на инженерные коммуникации.

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены три группы помещений (в зависимости от наличия отопления или холодильного оборудования): отапливаемые производственно-складские помещения, неотапливаемые производственно-складские помещения и помещения холодильных (морозильных) камер, для которых были рассчитаны корректировки перехода от одной группы помещений к другой.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал):

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения		Отапливаемые производственно-складские помещения		Помещения холодильных и морозильных камер	
	min	max	min	max	min	max
Неотапливаемые производственно-складские помещения	1,00	1,00	0,600	0,500	0,429	0,313
Отапливаемые производственно-складские помещения	1,67	2,00	1,000	1,000	0,714	0,625
Помещения холодильных и морозильных камер	2,33	3,20	1,400	1,600	1,000	1,000

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений, данные приведены в таблице.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами.

На основании анализа рыночных данных рассчитаны корректировки на обеспеченность парковочными местами для торговых и офисных помещений.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами:

Тип объекта	Обеспеченность парковочными местами и качество парковки			
	Недостаточное (парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест)	Удовлетворительное (парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест)	Хорошее (на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест)	Отличное (парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест)
Офисные помещения с удовлетворительным качеством парковки	-5%	0	+5%	+10%
Торговые помещения с удовлетворительным качеством парковки	-5%	0	+5%	+10%

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Объекты оценки	Неотапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Помещения холодильных и морозильных камер
Объекты аналоги			
Неотапливаемые производственно-складские помещения	1,000	0,550	0,371
Отапливаемые производственно-складские помещения	1,833	1,000	0,670
Помещения холодильных и морозильных камер	2,767	1,500	1,000

Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений.

В соответствии с проведенным анализом стоимости производственно-складских помещений были рассчитаны корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости с различной обеспеченностью автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Полученные корректировки приведены в следующих таблицах.

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное)	Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное)	Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей)
Объекты аналоги			
Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей)	1,00	1,03-1,05	1,05-1,10

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты оценки	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта	Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта
Объекты аналоги			
Железнодорожные подъездные пути отсутствуют	1,00	1,03-1,05	1,05-1,1

Корректировка на доступность для торговых и офисных помещений.

Если оцениваемые помещения торгового или офисного назначения, расположены на территории режимных объектов (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположены на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев, наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

Корректировка на доступность офисных помещений

Местоположение объекта оценки	Коэффициент корректировки		
	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %	Среднее Значение, %
Офисное помещение расположено на территории режимного предприятия	40	50	45
Офисное помещение расположено на территории промышленных зон города	30	50	40

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь помещений, рассчитана на основе парного сопоставления публичных ofert для различных нежилых помещений. Полученные отклонения формируют поправку путём усреднения значений по каждому сегменту типизации.

Офисные помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	Более 501
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175	375	501
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-13%	-19%

Торговые помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	501-1000	боле 1001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	50	175,5	375,5	750,5	1001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-4%	-8%	-11%	-12,5%

Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Площадь помещений (средние значения), кв.м.	75	300	750	2000	5000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-10%	-15%	-25%	-30%

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Корректировка на местоположение на территории Омской области

Потенциал местоположения является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К нему относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Так как рынок коммерческой недвижимости слабо развит в сельских районах Омской области, невозможно провести расчет корректировок на местоположение за счет анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории области.

Вариантом замены корректировки на местоположение является корректировка на изменение покупательной способности населения в районах Омской области.

Индекс покупательной способности населения Омской области определяется на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, исходя из сравнения цен предложений на жилую недвижимость (индивидуальные жилые дома), находящуюся в различных районах Омской области. Основанием того, что в расчеты принимаются объекты жилого фонда, послужило наличие достаточного количества выставленных на открытую продажу объектов жилого назначения.

Информация о стоимости индивидуальных жилых домов позволяет сравнить уровень цен на аналогичные объекты в районных центрах и сельских поселениях и тем самым определяет уровень покупательной способности населения в различных районах.

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв.м. жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, n55.ru, gorod55.ru.

Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- Индекс стоимости жилья на территории районного центра;
- Индекс стоимости жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

Исследования показали, что недвижимость в районном центре стоит в среднем в 1,7 раза дороже, чем в сельских населенных пунктах района (без учета районного центра).

В силу универсальности данной корректировки она может быть рекомендована к применению при оценке объектов не только коммерческой, но и жилой недвижимости, расположенных на территории Омской области.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

- расчет индекса стоимости жилья в месте расположения объекта оценки - C_{OO} ;
- расчет индекса стоимости жилья в месте расположения объекта аналога - C_{OA} ;
- расчет корректировки на местоположение на основании полученных индексов – КМП, производится по следующей формуле:

$$K_{МП} = \frac{C_{OO}}{C_{OA}} ;$$

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области. Результаты проведенного анализа представлены в следующей таблице.

Индекс средней стоимости недвижимости для районов Омской области

Местоположение (район, районный центр)	Индекс стоимости жилья по районам области (без учета предложений по районному центру), руб. (индекс покупательской способности)	Индекс стоимости жилья по районным центрам области, руб. (индекс покупательской способности)
Омский район, город Омск	1,00	1,00
Азовский район, Азово	0,97	0,91
Кормиловский район, Кормиловка	0,72	0,83
Любинский район, Любино	0,73	0,75
Калачинский район, Калачинск	0,63	0,75
Тарский район, Тара	0,42	0,74
Таврический район, Таврическое	0,72	0,66
Марьяновский район, Марьяновка	0,56	0,65
Саргатский район, р.п. Саргатское	0,56	0,63
Большереченский район, Большеречье	0,38	0,53
Шербакульский район, Шербакуль	0,42	0,49
Москаленский район, Москаленки	0,44	0,49
Одесский район, Одесское	0,48	0,49
Павлоградский район, Павлоградка	0,45	0,48
Оконешниковский район, Оконешниково	0,37	0,48
Тюкалинский район, Тюкалинск	0,36	0,46
Исилькульский район, Исилькуль	0,37	0,45
Нововаршавский район, Нововаршавка	0,35	0,45
Русско-Полянский район, Русская Поляна	0,33	0,44
Называевский район, Называевск	0,36	0,44
Черлакский район, Черлак	0,37	0,43
Нижнеомский район, Нижняя Омка	0,38	0,43
Крутинский район, Крутинка	0,40	0,43
Горьковский район, Горьковское	0,51	0,42
Полтавский район, Полтавка	0,35	0,41
Колосовский район, Колосовка	0,27	0,40
Знаменский район, Знаменское	0,30	0,40
Большеуковский район, Большие Уки	0,29	0,39
Тевризский район, Тевриз	0,29	0,39
Усть-Ишимский район, Усть-Ишим	0,29	0,39
Седельниковский район, Седельниково	0,32	0,38
Муромцевский район, Муромцево	0,32	0,38

Корректировка на долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

В следующей таблице, приведена информация о доле, приходящейся на стоимость земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости, применительно к нескольким наиболее распространённым видам объектов недвижимости.

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Тип объекта	Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %		
	min	max	среднее значение
Индивидуальные жилые дома	9,5	19,6	14,5
Многоэтажные многоквартирные жилые дома	6,3	11,4	8,8
Торговые объекты недвижимости	8,4	13,6	11,0
Офисные объекты недвижимости	8,3	13,3	10,8
Производственно-складская недвижимость	13,1	18,2	15,7

Рекомендации по определению характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов для расчёта рыночной стоимости объектов недвижимости, в условиях ограниченной информации на период оценки с 2012 года

В своей профессиональной оценочной деятельности, связанной с исследованием рынка недвижимости и непосредственным применением рыночной информации для определения рыночной стоимости, оценщикам приходится сталкиваться с проблемой недостатка или ограниченности информации по объектам, аналогичным оцениваемому объекту недвижимости. Особенно эта проблема актуальна при оценке на ретроспективные даты, когда объём информации в офертах недостаточен, а уточнение этой информации на текущий момент невозможно.

В поисках решения данной проблемы был проведен анализ рыночной информации и процесса формирования оферт на рынке недвижимости. После чего эксперты пришли к следующим выводам:

В офертах практически не содержится и не указывается следующая информация:

- условия финансирования;
- условия продажи;
- возможность торга.

Учитывая требования п.22 д) ФСО №7, при применении метода корректировок, когда каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), а также при применении качественных методов, когда оценка недвижимости выполняется путём изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, необходимо придерживаться следующих рекомендаций:

- 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 оферт в течение типичного срока экспозиции не нуждаются в корректировке по фактору «время продажи»;
- для скидки на уторговывание применять среднее значение интервала, соответствующее данному сегменту рынка недвижимости.

В основном количестве объявлений продавец или его представитель (риелтор, агент) указывает:

- вид использования (сегмент рынка) объекта недвижимости. При этом очень часто указывают не фактический, а наиболее эффективный вид возможного использования объектов;
- место расположения объекта, как правило, завуалировано. Указывается только улица или ориентиры, чтобы потенциальный клиент не смог самостоятельно идентифицировать объект и обойти посредника;
- площадь объекта недвижимости не всегда указывается точно. Значение специально незначительно искажается или округляется для упрощения в работе или усложнения идентификации объекта.

Рекомендации по использованию вышеописанных ценовых факторов:

- если в оферте указан вид использования и относительно данного вида установлена цена предложения, то именно данную рыночную информацию необходимо принимать для проведения сравнения;
- при применении метода корректировок, используя ориентировочные данные, а также иные характеристики объекта, приведенные в оферте (например, площадь, конфигурацию), необходимо по возможности идентифицировать объект на публичных картах по местоположению с наиболее возможной точностью: до административного округа (района), кадастрового квартала, ценовой зоны и т.п.;
- 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.

В офертах редко содержится или, как правило, не указывается: вид права, транспортная доступность, этаж расположения, подъездные пути и наличие парковки, капитальность здания, техническое состояние, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций. В данном случае рекомендуется:

- для объекта по умолчанию принимается право собственности, если в объявлении не указано право аренды или не упоминается вид права;
- если в отношении других физических характеристик в оферте информация отсутствует, то по шкале значений ценообразующего фактора, указанных в следующей таблице, для аналога устанавливается типичное значение характеристики, соответствующее данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.

Типичные значения ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор	Типичное значение
Производственно-складские помещения	
Транспортная доступность объекта	Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное)
Наличие железнодорожных подъездных путей	Железнодорожные подъездные пути отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений : холодильных /морозильных камер, пищевое производство и т.д.	Дополнительные улучшения отсутствуют
Этажность / этаж расположения	1 этаж
Капитальность здания	1-2 группа капитальности
Техническое состояние	Удовлетворительное
Уровень отделки	Удовлетворительная отделка (стандарт)
Наличие инженерных коммуникаций у производственных зданий и помещений	Электроснабжение, центральное отопление (отапливаемое)
Наличие инженерных коммуникаций у складских зданий и помещений	Электроснабжение, центральное отопление отсутствует (неотапливаемое)
Торгово-офисные помещения	
Транспортная доступность /положение относительно магистралей	С выходом на красную (первую) линию
Доступность для посетителей	Расположение в общественно-деловых и жилых зонах города
Обеспеченность парковочными местами	Удовлетворительное
Этажность / этаж расположения	1 этаж
Капитальность здания	1-2 группа капитальности
Техническое состояние	Удовлетворительное
Уровень отделки	Хорошая отделка (стандарт)
Наличие инженерных коммуникаций	основные коммуникации (электроснабжение, централизованные водоснабжение и канализация, центральное отопление)

В данном случае под типичным значением характеристики объекта недвижимости понимается такое значение этой характеристики, которое часто встречается, является ярко выраженным или представляет собой наиболее характерные особенности, свойственные объектам недвижимости в определенном сегменте рынка недвижимости. То есть, с точки зрения теории вероятностей, является наиболее вероятным значением рассматриваемой характеристики.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (и т.д.). То есть, по определению, с одной стороны рыночная стоимость носит вероятностный характер, а с другой стороны является расчётной величиной.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки, которая, по сути, является функцией от нескольких переменных с различными коэффициентами, принимая за значения некоторых неизвестных переменных величин типичное значение определённой характеристики, мы получим наиболее вероятную цену объекта оценки, что в полной мере соответствует определению рыночной стоимости.

В п.13 ФСО № 3 указано, что в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, может быть использовано значение, определяемое экспертным мнением, соответствующее рыночным данным (при наличии рыночной информации), поэтому в случае отсутствия части информации, касающейся конкретных характеристик объектов-аналогов, значения этих характеристик могут быть приняты на основе экспертно-аналитических исследований рынка недвижимости, где установлены наиболее вероятные типичные значения характеристик, соответствующих данному сегменту (подсегменту) рынка недвижимости.

В практических расчётах, учитывая предполагаемое использование результата оценки, такое как: обеспечение кредитов и займов, необходимо учитывать специальные требования потенциального залогодержателя (п.4 ФСО №9), и при построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных (в соответствии с п.14 ФСО №9) воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки. В таком случае для аналогов с типичными значениями характеристик, принятыми на основе экспертно-аналитических исследований, нецелесообразно применение положительных корректировок, то есть корректировка, применяемая оценщиком, должна быть «понижающей». В иных случаях предполагаемого использования результатов оценки, таких как судебные споры, рассмотрение отчетов комиссией Росреестра для внесения определенной в отчете стоимости в государственный кадастр недвижимости или установления кадастровой стоимости в размере рыночной и т.п., когда при построении расчетов необходимо воздерживаться от использования пессимистичных прогнозов, приводящих к минимизации стоимости объекта оценки, для аналогов нецелесообразно применение отрицательных корректировок, то есть корректировка, применяемая оценщиком, должна быть «повышающей» для аналогов с типичным значением характеристики, принятой на основе экспертно-аналитических исследований рынка недвижимости.

При применении указанной методологической модели погрешность расчетов будет минимальной, как и отклонение расчетной величины от абсолютного значения рыночной стоимости.