ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УНИФИКАЦИИ ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.
вице – президент, член Совета
Национальной ассоциации оценочных компаний
финансовых рынков

В соответствии с п.п. 10 и 11. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [1]раздел «Анализ рынка недвижимости в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта, должен содержать анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости – ценообразующих факторов.

В соответствии с п. 22 д) ФСО № 7, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

В то же самое время, как показывает практика, в настоящее время оценщики подходят к определению основных ценообразующих факторов по - разному. Это, естественным образом, затрудняет восприятие результатов оценки различными потребителями (прежде всего, банками), выдвигающими, в свою очередь, свои собственные требования по необходимости учёта или игнорирования влияния тех или иных факторов на величину рыночной стоимости.

В связи с этим, предлагается внести в этот вопрос элемент стандартизации, взяв за основу результаты многолетних экспертных исследований, проведённых специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Л.А. Лейфера.

Указанные результаты получены по результатам многолетних опросов более 200 квалифицированных оценщиков и банковских специалистов из более, чем 50 регионов России.

В результате были выделены факторы, в наибольшей степени влияющих на удельные цены объектов недвижимости в России.

С целью анализа ценообразующих факторов объекты недвижимости были классифицированы на три группы: земельные участки, помещения и единые объекты недвижимости.

Внутри каждой группы были выделены типы объектов, различающиеся своим назначением.

1. Земельные участки:
   - 1.1. под жилое (индивидуальное, малоэтажное и многоэтажное) строительство и строительство объектов схожего назначения (ДНП, СНТ);
   - 1.2. под строительство офисно – торговых объектов;
   - 1.3. под строительство производственно - складских объектов;
   - 1.4. под строительство объектов придорожного сервиса;
2. Помещения:
   - 2.1. Квартиры;
   - 2.2. Офисно – торговые помещения;
   - 2.3. Производственно – складские помещения;

[1] Утверждён приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611

3. Единые объекты недвижимости, состоящие из земельного участка и расположенного на нём улучшения (улучшений):
   3.1. Домовладения (индивидуальные жилые дома, коттеджи, дачи, таунхаусы);
   3.2. Офисно – торговые объекты;
   3.3. Производственно – складские объекты.

Ниже по отдельности рассматриваются факторы ценообразования по всем типам объектов.

1. Земельные участки

1.1. Земельные участки под жилое (индивидуальное, малоэтажное и многоэтажное) строительство и строительство объектов схожего назначения (ДНП, СНТ) [2].

Всего выделяется 8 факторов. Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта *или* Численность населения в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения выше удельных цен земельных участков в населённых пунктах с более низким статусом или численностью населения
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в центре населённого пункта выше удельных цен земельных участков, расположенных в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Передаваемые имущественные права	Удельные цены земельных участков, передаваемых на праве собственности, выше удельных цен земельных участков, передаваемых на праве аренды
4. Площадь	Удельные цены земельных участков существенно меньшей площади выше удельных цен земельных участков существенно большей площади
5. Наличие электроснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих электроснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих электроснабжения по границе
6. Наличие газоснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих газоснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих газоснабжения по границе
7. Наличие водоснабжения и канализации	Удельные цены земельных участков, имеющих водоснабжение и канализацию по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих водоснабжения и канализацию по границе
8. Инженерно - геологические условия	Удельные цены земельных участков с благоприятными инженерно – геологическими условиями (рельеф, форма, гидрография и пр.) выше удельных цен земельных участков с не благоприятными инженерно – геологическими условиями

[2] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки, Актуальное издание, Нижний Новгород

Дополнительно, в случае необходимости, рекомендуется рассмотреть влияние двух следующих факторов:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
9. Близость к объектам, повышающим стоимость	Удельные цены земельных участков, имеющих в непосредственной близости парки, водоёмы, памятники культуры, культовые сооружения и т.д., выше удельных цен земельных участков, на имеющих поблизости таких объектов
10. Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Удельные цены земельных участков, не имеющих поблизости объектов, нарушающих экологию, выше удельных цен земельных участков, имеющих поблизости такие объекты

1.2. Земельные участки под строительство офисно – торговых объектов [3]

Всего выделяется 8 факторов. Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта *или* Численность населения в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения выше удельных цен земельных участков в населённых пунктах с более низким статусом или численностью населения
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в центре населённого пункта выше удельных цен земельных участков, расположенных в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Передаваемые имущественные права	Удельные цены земельных участков, передаваемых на праве собственности, выше удельных цен земельных участков, передаваемых на праве аренды
4. Площадь	Удельные цены земельных участков существенно меньшей площади выше удельных цен земельных участков существенно большей площади
5. Наличие электроснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих электроснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих электроснабжения по границе
6. Наличие газоснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих газоснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих газоснабжения по границе
7. Наличие водоснабжения и канализации	Удельные цены земельных участков, имеющих водоснабжение и канализацию по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих водоснабжения и канализацию по границе
8. Инженерно - геологические условия	Удельные цены земельных участков с благоприятными инженерно – геологическими условиями (рельеф, форма, гидрография и пр.) выше удельных цен земельных участков с не благоприятными инженерно – геологическими условиями
9. Расположение относительно красной линии	Удельные цены земельных участков, расположенных на красной линии, выше удельных цен земельных участков, расположенных на удалении от красной линии

[3] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки, Актуальное издание, Нижний Новгород

Дополнительно, в случае необходимости, рекомендуется рассмотреть влияние двух следующих факторов:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
10. Близость к объектам, повышающим стоимость	Удельные цены земельных участков, имеющих в непосредственной близости парки, водоёмы, памятники культуры, культовые сооружения и т.д., выше удельных цен земельных участков, на имеющих поблизости таких объектов
11. Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Удельные цены земельных участков, не имеющих поблизости объектов, нарушающих экологию, выше удельных цен земельных участков, имеющих поблизости такие объекты

1.3. Земельные участки под строительство производственно - складских объектов [4]

Всего выделяется 12 факторов. Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта *или* Численность населения в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения выше удельных цен земельных участков в населённых пунктах с более низким статусом или численностью населения
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в центре населённого пункта выше удельных цен земельных участков, расположенных в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Передаваемые имущественные права	Удельные цены земельных участков, передаваемых на праве собственности, выше удельных цен земельных участков, передаваемых на праве аренды
4. Площадь	Удельные цены земельных участков существенно меньшей площади выше удельных цен земельных участков существенно большей площади
5. Наличие электроснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих электроснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих электроснабжения по границе
6. Наличие газоснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих газоснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих газоснабжения по границе
7. Наличие водоснабжения и канализации	Удельные цены земельных участков, имеющих водоснабжение и канализацию по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих водоснабжения и канализацию по границе
8. Инженерно - геологические условия	Удельные цены земельных участков с благоприятными инженерно – геологическими условиями (рельеф, форма, гидрография и пр.) выше удельных цен земельных участков с не благоприятными инженерно – геологическими условиями

[4] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки, Актуальное издание. Нижний Новгород

9. Расположение относительно магистралей	Удельные цены земельных участков, расположенных вблизи от основных магистралей, выше удельных цен земельных участков, расположенных на удалении от основных магистралей
10. Наличие свободного подъезда	Удельные цены земельных участков со свободным подъездом выше удельных цен земельных участков с затруднённым подъездом
11. Наличие железнодорожной ветки	Удельные цены земельных участков, на которые заходит железнодорожная ветка, выше удельных цен земельных участков без железнодорожной ветки
12. Наличие асфальтового покрытия	Удельные цены земельных участков, имеющих асфальтовое покрытие, выше удельных цен земельных участков, не имеющих асфальтового покрытия

1.4. Земельные участки под строительство объектов придорожного сервиса [5]

Всего выделяется 10 факторов. Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта *или* Численность населения в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения выше удельных цен земельных участков в населённых пунктах с более низким статусом или численностью населения
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены земельных участков, расположенных в центре населённого пункта выше удельных цен земельных участков, расположенных в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Передаваемые имущественные права	Удельные цены земельных участков, передаваемых на праве собственности, выше удельных цен земельных участков, передаваемых на праве аренды
4. Площадь	Удельные цены земельных участков существенно меньшей площади выше удельных цен земельных участков существенно большей площади
5. Наличие электроснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих электроснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих электроснабжения по границе
6. Наличие газоснабжения	Удельные цены земельных участков, имеющих газоснабжение по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих газоснабжения по границе
7. Наличие водоснабжения и канализации	Удельные цены земельных участков, имеющих водоснабжение и канализацию по границе, выше удельных цен земельных участков, не имеющих водоснабжения и канализацию по границе
8. Инженерно - геологические условия	Удельные цены земельных участков с благоприятными инженерно – геологическими условиями (рельеф, форма, гидрография и пр.) выше удельных цен земельных участков с не благоприятными инженерно – геологическими условиями

[5] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки, Актуальное издание, Нижний Новгород

9. Расположение относительно магистралей	Удельные цены земельных участков, расположенных вблизи от основных магистралей, выше удельных цен земельных участков, расположенных на удалении от основных магистралей
10. Интенсивность транспортного потока	Удельные цены земельных участков, расположенных на магистралях с более интенсивным транспортным потоком, выше удельных цен земельных участков с менее интенсивным транспортным потоком

2. Помещения

2.1. Квартиры [6].

Всего выделяется 15 факторов. Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Класс жилья	Удельные цены квартир, расположенных в домах повышенной комфортности, выше удельных цен квартир массового спроса, расположенных в домах типовой застройки
2. Статус населённого пункта ***или*** **Численность населения в населённом пункте** ***или*** **Средняя заработная плата в населённом пункте**	Удельные цены квартир, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом, численностью населения или средней заработной платой, выше удельных цен квартир, расположенных в населённых пунктах с меньшим статусом, численностью населения или средней заработной платой
3. Расположение в населённом пункте	Удельные цены квартир, расположенных в центре населённого пункта, выше удельных цен квартир, расположенных в периферийных районах (на окраинах)
4. Близость к остановкам общественного транспорта	Удельные цены квартир, расположенных в непосредственной близости к остановкам общественного транспорта, выше удельных цен квартир, расположенных вдали от остановок общественного транспорта
5. Наличие ограждения придомовой территории	Удельные цены квартир, расположенных в домах с ограждённой территорией, выше удельных цен квартир, расположенных в домах с не ограждённой территорией
6. Наличие парковки у дома	Удельные цены квартир, расположенных в домах, имеющих парковку у дома, выше удельных цен квартир, расположенных в домах, не имеющих парковку у дома
7. Близость к объектам, повышающим стоимость	Удельные цены квартир, расположенных в домах, имеющих в непосредственной близости парки, водоёмы, памятники культуры, культовые сооружения и т.д., выше удельных цен квартир, расположенных в домах, на имеющих поблизости таких объектов
8. Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Удельные цены квартир, расположенных в домах, не имеющих поблизости объектов, нарушающих экологию, выше удельных цен квартир, расположенных в домах, имеющих поблизости такие объекты

[6] Источник: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (2016), Справочник оценщика недвижимости.. Том IV. Жилая недвижимость, Актуальное издание, Нижний Новгород

9. Качество подъездных путей	Удельные цены квартир, расположенных в домах, имеющих хорошие подъездные пути, выше удельных цен квартир, расположенных в домах, не имеющих хорошие подъездные пути
10. Площадь	Удельные цены квартир существенно меньшей площади выше удельных цен квартир существенно большей площади
11. Материал стен дома	Удельные цены квартир, расположенных в домах с кирпичными наружными стенами, выше удельных цен квартир с панельными наружными стенами
12. Этаж расположения	Удельные цены квартир, расположенных на средних этажах домов, выше удельных цен квартир, расположенных на первых и последних этажах домов,
13. Видовые характеристики	Удельные цены квартир с хорошими видовыми характеристиками выше удельных цен квартир без хороших видовых характеристик
14. Физическое состояние дома	Удельные цены квартир, расположенных в новых домах, выше удельных цен квартир, расположенных в домах, требующих ремонта
15. Качество ремонта	Удельные цены квартир с недавно проведённым ремонтом выше удельных цен квартир, требующих ремонта

2.2. Офисно – торговые помещения [7]

Всего выделяется 15 факторов ценообразования объектов офисно – торговой (и сходной с ней) недвижимости (ОТН). Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта ***или*** **Численность населения в населённом пункте**	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной в населённых пунктах с более высоким статусом (более высокой численностью населения), выше, чем удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной в населённых пунктах с более низким статусом (более низкой численностью населения)
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной в центре населённого пункта выше, чем удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Расположение относительно красной линии	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной на красной линии, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, расположенной внутри квартала
4. Расположение относительно остановок общественного транспорта	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной вблизи остановок общественного транспорта, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, расположенной вдали от остановок общественного транспорта
5. Доступ к объекту	Удельные цены и ставки аренды ОТН со свободным доступом выше удельных цен и ставок аренды ОТН, доступ к которой затруднён
6. Средняя проходимость в день (для высококлассных торговых объектов)	Удельные цены и ставки аренды высококлассных торговых объектов, расположенных в местах с высокой проходимостью, выше удельных цен и ставок высококлассных торговых центров, расположенных в местах с низкой проходимостью

[7] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (2016), Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Актуальное издание, Нижний Новгород

7. Наличие и тип парковки	Удельные цены и ставки аренды ОТН, обладающей собственной парковкой, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, не обладающей собственной парковкой
8. Тип объекта	Удельные цены и ставки аренды встроенно – пристроенной ОТН ниже удельных цен и ставок аренды отдельно стоящей ОТН
9. Площадь	Удельные цены и ставки аренды ОТН существенно меньшей площади выше удельных цен и ставок аренды ОТН существенно большей площади
10. Материал стен	Удельные цены и ставки аренды ОТН с более капитальными внешними стенами выше удельных цен и ставок аренды ОТН с менее капитальными внешними стенами
11. Наличие отдельного входа	Удельные цены и ставки аренды ОТН, имеющей отдельный вход, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, не имеющей отдельного входа
12. Этаж расположения в здании	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной на первом этаже, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, расположенной в подвале (цоколе) и выше первого этажа
13. Физическое состояние	Удельные цены и ставки аренды ОТН, расположенной в новом здании, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, расположенной в здании, требующем ремонта
14. Состояние отделки	Удельные цены и ставки аренды ОТН с недавно произведённым ремонтом выше удельных цен и ставок аренды ОТН, требующей ремонта
15. Функциональное назначение	Удельные цены и ставки аренды высококлассной ОТН выше удельных цен и ставок ОТН свободного назначения

Дополнительно, в случае необходимости, рекомендуется рассмотреть влияние двух следующих факторов:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
16. Близость к объектам, повышающим стоимость	Удельные цены и ставки аренды ОТН, имеющих в непосредственной близости парки, водоёмы, памятники культуры, культовые сооружения и т.д., выше удельных цен и ставое аренды ОТН, на имеющих поблизости таких объектов
17. Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Удельные цены и ставки аренды ОТН, не имеющих поблизости объектов, нарушающих экологию, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, имеющих поблизости такие объекты

Дополнительно, в случае необходимости, для торговых помещений, расположенных на первых этажах зданий рекомендуется рассмотреть влияние следующего фактора.

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
18. Наличие витринного остекления	Удельные цены и ставки аренды торговых помещений, обладающие витринным остеклением, выше удельных цен и ставок торговых помещений, не обладающих витринным остеклением.

2.3. Производственно - складские помещения [8]

Всего выделяется 14 факторов ценообразования производственно – складской недвижимости (ПСН). Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта ***или*** **Численность населения в населённом пункте**	Удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной в населённых пунктах с более высоким статусом (более высокой численностью населения), выше, чем удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной в населённых пунктах с более низким статусом (более низкой численностью населения)
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной в центре населённого пункта выше, чем удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной в периферийных районах (на окраине) населённого пункта
3. Наличие железнодорожной ветки	Удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной на земельных участках, на которые заходит железнодорожная ветка, выше удельных цен и ставок аренды ПСН, расположенной на земельных участках без железнодорожной ветки
4. Доступ к объекту	Удельные цены и ставки аренды ПСН со свободным доступом выше удельных цен и ставок аренды ПСН, доступ к которой затруднён
5. Наличие ограждения	Удельные цены и ставки аренды ПСН, имеющие ограждение, выше удельных цен и ставок аренды ОТН, не имеющие ограждения
6. Тип объекта	Удельные цены и ставки аренды встроенно – пристроенной ПСН ниже удельных цен и ставок аренды отдельно стоящей ПСН
7. Площадь	Удельные цены и ставки аренды ПСН существенно меньшей площади выше удельных цен и ставок аренды ПСН существенно большей площади
8. Материал стен	Удельные цены и ставки аренды ПСН с более капитальными внешними стенами выше удельных цен и ставок аренды ПСН с менее капитальными внешними стенами
9. Наличие грузоподъёмных механизмов	Удельные цены и ставки аренды ПСН, имеющей грузоподъёмные механизмы, выше удельных цен и ставок аренды ПСН, не имеющей грузоподъёмных механизмов
10. Наличие холодильных камер	Удельные цены и ставки аренды ПСН, имеющей холодильные камеры, выше удельных цен и ставок аренды ПСН, не имеющей холодильных камер
11. Этаж расположения в здании	Удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной на первом этаже, выше удельных цен и ставок аренды ПСН, расположенной в подвале (цоколе) и выше первого этажа
12. Физическое состояние	Удельные цены и ставки аренды ПСН, расположенной в новом здании, выше удельных цен и ставок аренды ПСН, расположенной в здании, требующем ремонта
13. Состояние отделки	Удельные цены и ставки аренды ПСН с недавно произведённым ремонтом выше удельных цен и ставок аренды ПСН, требующей ремонта

[8] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (2016), Справочник оценщика недвижимости. Том I. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов, Актуальное издание, Нижний Новгород

14. Функциональное назначение	Удельные цены и ставки аренды высококлассной ПСН выше удельных цен и ставок ПСН свободного назначения

3. Единые объекты недвижимости

3.1. Домовладения (дома, коттеджи, дачи, таунхаусы) [9]

Факторы ценообразования домовладений (ДВ) следует разделить на две группы, каждая из которых связана с одной из двух составляющих понятие «домовладение» -

1. земельный участок с соответствующим видом разрешённого использования
2. улучшение - индивидуальный (или сблокированный) жилой дом, предназначенный для постоянного или временного проживания, размещённый на этом участке.

Факторы ценообразования земельных участков, входящих в состав ДВ, приведены выше в п.п. приведены выше в п.п. 1.1.

Помимо этого, выделяется 15 факторов ценообразования улучшений, входящих в состав ДВ (УДВ). Качественно влияние этих факторов описывается следующим образом:

Фактор ценообразования	Качественная характеристика влияния фактора ценообразования
1. Статус населённого пункта ***или*** **Численность населения в населённом пункте** ***или*** **Средняя заработная плата в населённом пункте**	Удельные цены УДВ, расположенных в населённых пунктах с более высоким статусом, численностью населения или средней заработной платой, выше удельных цен УДВ, расположенных в населённых пунктах с меньшим статусом, численностью населения или средней заработной платой
2. Расположение в населённом пункте	Удельные цены УДВ, расположенных в центре населённого пункта, выше удельных цен квартир, расположенных в периферийных районах (на окраинах)
3. Близость к остановкам общественного транспорта	Удельные цены УДВ, расположенных в непосредственной близости к остановкам общественного транспорта, выше удельных цен УДВ, расположенных вдали от остановок общественного транспорта
4. Близость к объектам, повышающим стоимость	Удельные цены УДВ, расположенных в непосредственной близости парки, водоёмы, памятники культуры, культовые сооружения и т.д., выше удельных цен УДВ, расположенных в домах, на имеющих поблизости таких объектов
5. Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Удельные цены УДВ, не имеющих поблизости объектов, нарушающих экологию, выше удельных цен квартир, расположенных в домах, имеющих поблизости такие объекты
6. Качество подъездных путей	Удельные цены УДВ, имеющих хорошие подъездные пути, выше удельных цен УДВ, не имеющих хорошие подъездные пути

[9] **Источник:** Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (2016), Справочник оценщика недвижимости. Том IV. Жилая недвижимость, Актуальное издание, Нижний Новгород

7. Наличие ландшафтного дизайна	Удельные цены УДВ, имеющие ландшафтный дизайн на участке, выше удельных цен УДВ, не имеющих ландшафтного дизайна на участке
8. Площадь	Удельные цены УДВ существенно меньшей площади выше удельных цен УДВ существенно большей площади
9. Материал стен дома	Удельные цены УДВ с более капитальными наружными стенами, выше удельных УДВ с менее капитальными наружными стенами
10. Физическое состояние	Удельные цены новых УДВ выше удельных цен УДВ требующих ремонта
11. Качество ремонта	Удельные цены УДВ с недавно проведённым ремонтом выше удельных цен УДВ, требующих ремонта
12. Разводка коммуникаций внутри дома	Удельные цены УДВ с разведёнными коммуникациями выше удельных цен УДВ с не разведёнными коммуникациями
13. Наличие и тип отопления	Удельные цены УДВ с электрическим или газовым отоплением выше удельных цен УДВ с печным отоплением и без отопления
14. Наличие и тип водоснабжения	Удельные цены УДВ с центральным водоснабжением выше удельных цен УДВ с водоснабжением от скважины и без водоснабжения
15. Наличие и тип канализации	Удельные цены УДВ с центральной канализацией выше удельных цен УДВ с септиком и без канализации

3.2. Офисно – торговые объекты

Факторы ценообразования единых объектов недвижимости офисно – торгового назначения следует разделить на две группы, каждая из которых связана с одной из двух составляющих понятие «единый объект недвижимости офисно – торгового назначения»:

1. земельный участок с соответствующим видом разрешённого использования
2. улучшение (или улучшения) – здание (или здания) офисно – торгового назначения, размещённое (размещённые) на этом участке.

Факторы ценообразования земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости офисно – торгового назначения, приведены выше в п.п. 1.2.

Факторы ценообразования улучшений, входящих в состав единых объектов недвижимости офисно – торгового назначения, приведены выше в п.п. 2.2.

3.3. Производственно – складские объекты

Факторы ценообразования единых объектов недвижимости производственно - складского назначения следует разделить на две группы, каждая из которых связана с одной из двух составляющих понятие «единый объект недвижимости производственно – складского назначения» -

3. земельный участок с соответствующим видом разрешённого использования
4. улучшение (или улучшения) – здание (или здания) производственно - складского назначения, размещённое (размещённые) на этом участке.

Факторы ценообразования земельных участков, входящих в состав единых объектов недвижимости производственно - складского назначения, приведены выше в п.п. 1.3.

Факторы ценообразования улучшений, входящих в состав единых объектов недвижимости производственно - складского назначения, приведены выше в п.п. 2.3.