
НЕКОТОРЫЕ ПОЛЕЗНЫЕ РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОЦЕНКИ КОТТЕДЖЕЙ

СЛУЦКИЙ А.А.,
к.т.н., вице – президент, член Совета
Национальной Ассоциации Оценочных Компаний
Финансовых Рынков
СЛУЦКАЯ И.А.,
Оценщик

Корректировки цен аналогов, основанные на строительных затратах с учётом прибыли подрядной организации, являются общепринятыми в практике оценки загородной жилой недвижимости.

По сравнению с парными сравнениями цен предложения на продажу, удобство корректировок на основе затрат заключается в простоте, их справочном характере, исключающем проведение специальных дополнительных исследований, и интуитивной понятности для потребителя при полностью рыночном их характере.

Преимущество же корректировок на основании строительных затрат с учётом прибыли подрядной организации по сравнению с экспертными корректировками вообще не требует серьёзного обоснования

Между тем, практика показывает, что подрядные организации на своих интернет сайтах указывают свои цены очень уклончиво и не конкретно (что вовсе не является удивительным), вследствие чего в условиях ограниченного времени оценки в нужный момент найти необходимые данные, как правило, не удаётся.

Тем не менее, целый ряд интересных данных нам удалось обнаружить на интернет сайте молодой строительной компании МераниСтрой¹, функционирующей на рынке Подмосковья.

Там опубликованы вполне конкретные цифры по затратам заказчика на строительство:

1. Одноэтажных коттеджей (площадью от 83 до 113 кв.м.);
2. Двухэтажных коттеджей (площадью от 117 до 510 кв.м.) в трёх вариантах (по мере возрастания затрат на строительство):
 - со вторым полумансардным этажом (многоскатная крыша);
 - с эксплуатируемой кровлей;
 - с чердачной крышей.

для четырёх материалов стен и разных стадий готовности коттеджей.

Площадь коттеджей, предлагаемых для строительства, предполагает, что они относятся к классам качества комфорт (минимальных площадей), бизнес, премиум и (возможно, не полностью) элит².

Коттеджи класса эконом и де люкс, которые могут быть меньшей и большей площади соответственно.

¹ <http://vstroy.ru/service/>

² Коттеджи класса эконом, как правило, строятся из панелей и деревянного бруса. Кроме того, как правило, они меньшей площади. Коттеджи класса де люкс строятся строго по индивидуальным дизайнерским проектам и, как правило, имеют большие площади.

Приведённые ниже цифры включают в себя затраты на необходимые материалы, оплату работ и прибыль подрядной организации, т.е. не требуют никаких дополнительных корректировок.

Цифры соответствуют территории Московской области и могут быть легко пересчитаны для других регионов путём умножения на соответствующие территориальные ценовые коэффициенты.

Корректировка на этажность

Некоторое удивление вызывает различные удельные затраты на строительство одно – и двухэтажных домов, которую, видимо, можно объяснить малой площадью одноэтажных домов по сравнению с двухэтажными.

Тем не менее, по нашему мнению, эту особенность надо обязательно учитывать в процессе оценки – при одинаковой площади (например, 100 кв.м.) удельная рыночная стоимость одноэтажного коттеджа будет выше, чем двухэтажного, что требует соответствующей корректировки цен аналогов.

Корректировка на этажность. Степень готовности - Готовый дом без отделки

Материал стен	руб./кв.м.		Корректировка на этажность
	Этажность		
	Одноэтажный	Двухэтажный, в среднем по всем вариантам	
Монолит	28 400	22 600	0,80
Газобетон	30 300	24 10 0	0,80
Монолит - каркас	36 200	25 800	0,71
Кирпич	36 400	26 200	0,72
Интервал	28 400 ... 36 400	22 600 ... 26 200	0,71 ... 0,80
В среднем			0,76

Для сравнения, ниже приводятся данные об удельной стоимости подряда на строительство двухэтажных коттеджей в состоянии «готовый дом без отделки» приблизительно в том же интервале площадей в КП «Алёшинский Берег» (Пушкинский р-н Московской обл.)³, полученные нами с помощью обобщённого модифицированного метода выделения в итоге одной из недавних оценок.

Стоимость подряда на строительство двухэтажных коттеджей в КП «Алёшинский Берег» (шесть вариантов проектов коттеджей)

	руб./кв.м.		
	Минимум	Наиболее вероятное	Максимум
Стоимость подряда на строительство	20 000	23 130	26 000

³ <https://kp-aleshinsky-bereg.ru/?yclid=5896319474234823473>

двухэтажного коттеджа			
------------------------------	--	--	--

Можно заключить, что данные компании МераниСтрой для двухэтажных коттеджей – **22 600 – 26 200 руб./кв.м.** – очень хорошо согласуются с данными, независимо полученными нами в итоге одной из оценок – **20 000 – 26 000 руб./кв.м.**

Это, по нашему мнению, позволяет с доверием относиться к иным данным, опубликованным компанией МераниСтрой.

Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен объекта оценки и объектов – аналогов понятна и так же не должна выпадать за пределы внимания оценщика.

Корректировка на материал стен. Степень готовности - Готовый дом без отделки

Материал стен	руб./кв.м.		Корректировка на материал стен	
	Одноэтажный дом	Двухэтажный, в среднем по всем вариантам		
			Одноэтажный	Двухэтажный
Монолит	28 400	22 600	1,00	1,00
Газобетон	30 300	24 100	1,07	1,07
Монолит - каркас	36 200	25 800	1,27	1,14
Кирпич	36 400	26 200	1,28	1,16

Обращаем внимание на то, что для одно и двухэтажных коттеджей корректировки разные для монолитно – каркасных и кирпичных коттеджей.

Для коттеджей из дерева можно использовать корректировки, полученные на основании данных, опубликованных компанией «Строй Коттедж»⁴ (двухэтажные дома, степень готовности – готовый дом).

Корректировка на материал стен для деревянных домов. Степень готовности - Готовый дом без отделки

	Минимальная удельная цена строительства, руб./кв.м.	Корректировка
Оцилиндрованное бревно	11 000	0,54
Сухой брус	18 000	0,88
«Камень»	20 500	1,00
Клееный брус	24 000	1,17

⁴ <https://www.stroy-kotedj.ru/>

Необходимо отметить, что данные для «каменных» домов – минимальная удельная цена строительства от 20 500 руб./кв.м. – хорошо согласуются с приведёнными выше.

Корректировка на степень строительной готовности коттеджа

Довольно большой интерес представляет корректировка на степень строительной готовности коттеджа. Особенно актуальной она становится при оценке недостроенных объектов сравнительным подходом, когда в ближайших окрестностях отсутствуют предложения объектов приблизительно в той же стадии готовности.

Имеющиеся в распоряжении данные позволяют определить корректировки по четырём стадиям строительной готовности:

1. Коробка без крыши;
2. Коробка с крышей;
3. Готовый дом;
4. Дом «под ключ».

Описание стадий строительной готовности коттеджей

Конструкция, включая материалы и работы	Степень готовности			
	Коробка без крыши	Коробка с крышей	Готовый дом	Дом «под ключ»
Фундамент	Ленточный по Ж/Б сваям с утеплением и гидроизоляцией. Высота ленты над землей 0,5 или 1 метр (высота цоколя). Бетон М350 (В25). Арматура А500С А3 D14мм.			
Коммуникации	Устройство ввода в дом канализации и водопровода. Прокладка труб канализации, холодного и горячего водоснабжения до приборов под полом 1-ого этажа.			
Цокольное перекрытие (пол первого этажа)	Монолитная железобетонная плита. Толщина 160мм, Бетон М350 (В25). Арматура А500С А3 D10мм.			
Крыльцо	Железо - бетонные ступени и площадка. Размер в плане 2х2,5м.			
Стены внутренние и внешние	Монолитные железобетонные. Высота 3 метра. Бетон М350 (В25)			
Перекрытие 1-ого этажа	Деревянные балки 100х200мм с настилом чернового пола из доски 25х150мм и шумоизоляцией. Монолитная железобетонная плита. Толщина 160мм, Бетон М350 (В25). Арматура А500С А3 D10мм.			
Лестница	Лестница монолитная железобетонная. Два марша и площадка.			
Отмостка	Бетонная отмостка вокруг дома. Утепленная и армированная сеткой. Ширина 80-100 см. Толщина 7-5 см с уклоном от дома.			
Кровля	нет	Стропильная система, утепление базальтовыми плитами плотностью 40кг/м3, толщиной 200мм, пароизоляционная и ветрозащитная пленки, металлочерепица, каркас стен фронтонов с утеплением. Угол наклона кровельных скатов не менее 40гр. Подшивка карнизных свесов, монтаж системы водостока и снегозадержания		

Некоторые полезные корректировки для оценки коттеджей

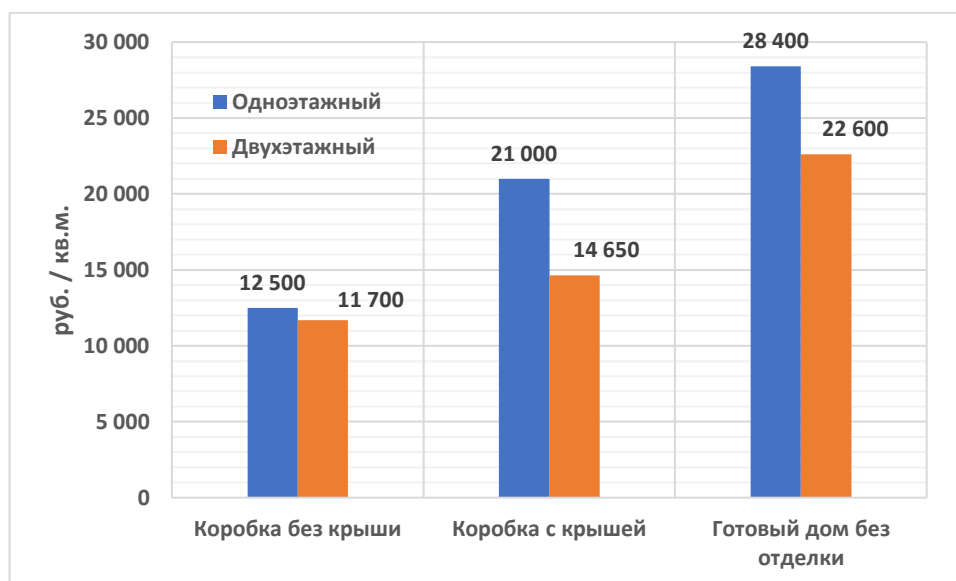
Утепление фасада	нет	Базальтовые плиты плотностью 80кг/м3, толщина 15см. Экструдированный пенополистерол толщиной 10см
Отделка фасада		Кирпичная кладка облицовочным кирпичем. Кирпичная кладка черновым пустотелым кирпичем с последующей штукатуркой, шпатлевкой и покраской. Устройство вентилируемого фасада с последующим монтажем фиброцементных плит, планкена, блокхауса и тд. на выбор.
Дымоходная труба		Кирпичная кладка дымоходной трубы или установка декоративного короба под прокладку труб вентиляции, вытяжки от котла и тд.
Окна, балконные и входная дверь		5-ти камерный профиль «REHAU» EURO-70 или Schuco CT-70 Euro с 2-х камерным энергосберегающим стеклопакетом, отливы.
Отделка цоколя		Утепление цоколя экструдированным пенополистеролом с последующей облицовкой плиткой или цокольным сайдингом
Отопление	нет	Разводка труб отопления, монтаж радиаторов, установка котла, прокладка труб теплого пола в санузла.
Водопровод		Устройство ввода воды в дом (при наличии центрального водопровода) Прокладка труб холодного и горячего водоснабжения.
Канализация		Устройство ввода канализации в дом (при наличии центральной канализации). Прокладка труб канализации.
Вентиляция		Прокладка вентиляционных коробов с выводом в дымоходную трубу
Электрика		Прокладка вводного кабеля в дом, разводка кабеля по дому, установка подрозетников и распаячных коробок, сборка и установка электрошита.
Чистовая внутренняя отделка		Комплекс отделочных работ

Удельные стоимости строительства коттеджей в разных стадиях строительной готовности. Материал стен – бетон

Степень готовности	Этажность	
	Одноэтажный	Двухэтажный в среднем по всем вариантам

Некоторые полезные корректировки для оценки коттеджей

	руб. / кв.м.	
Коробка без крыши	12 500	11 700
Коробка с крышей	21 000	14 650
Готовый дом без отделки	28 400	22 600



Удельные стоимости строительства коттеджей в разных стадиях строительной готовности. Материал стен – бетон

Корректировки на стадию строительной готовности

Стадия готовности	Этажность	
	Одноэтажный	Двухэтажный
Готовый дом без отделки	1,00	1,00
Коробка с крышей	0,74	0,65
Коробка без крыши	0,44	0,52

Корректировка на разводку коммуникаций по коттеджу и отделку

В стадии «готовый дом» коммуникации заведены в дом, но не разведены по нему, а стены не отделаны. Соответственно, сравнение с полностью готовым к заселению домом требует корректировки.

Корректировка на разводку коммуникаций по коттеджу и отделку

Степень готовности	Этажность	
	Одноэтажный	Двухэтажный
	руб. / кв.м.	
Готовый дом без отделки	28 400	22 600
Дом «под ключ»	39 800	44 700
<i>Корректировка</i>	1,40	1,98

Необходимо учесть, что

- минимальная корректировка – 1,4 – применима для коттеджей класса комфорт, к которым относятся одноэтажные проекты;
- корректировка, повышающая рыночную стоимость полностью готового дома в 2 раза, является явно избыточной в подавляющем большинстве случаев коттеджей более высоких классов.

Наша практика показывает, что такая корректировка является предельной и применимой только к коттеджам класса выше премиум - элит и де люкс - с индивидуальным дизайнерским проектом внутренней отделки и авторским надзором за работами.

В остальных же случаях корректировка на заключительный этап работ и необходимые для них материалы меньше (см. таблицу ниже).

Корректировка на разводку коммуникаций и отделку коттеджей разных классов

Класс коттеджа	Этажность	
	Одноэтажный	Двухэтажный
комфорт	1,40	1,40
бизнес	нет	1,50
премиум	нет	1,80
элит	нет	2,00

В заключение, мы хотим выразить надежду, что приведённые здесь рыночные корректировки, основанные на рыночных данных, позволят оценщикам получать обоснованные и достоверные значения рыночной стоимости объектов загородной недвижимости.