A detailed architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a complex, organic design with curved balconies, glass facades, and a prominent white, curved architectural element that resembles a large, stylized letter 'C' or a series of overlapping arches. The building is set against a clear blue sky with a few birds flying. The overall aesthetic is clean, modern, and futuristic.

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка жилой недвижимости

Квартиры.
Корректировки по итогам 4 кв. 2024

ИТОГИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (IV кв. 2024 г.)

- Основным фактором, который оказал широкомасштабное влияние на рынок жилой недвижимости в 2024 г. стало регулярное ступенчатое повышение ключевой ставки, начиная с июля. Вследствие этого ипотека на рыночных условиях стала практически недоступной для населения, что привело к существенному снижению числа ипотечных кредитов как на первичном, так и на вторичном рынке. Первичный рынок, особенно в сегментах бизнес и выше, начал активно использовать различные варианты условий по рассрочке, чтобы привлечь покупателей. В целом, основная доля ипотечных кредитов на первичном рынке по-прежнему приходится на программы ипотеки с господдержкой. При этом во втором полугодии стали меняться требования к применению программ семейной ипотеки и ИТ-ипотеки, а также периодически заканчивались лимиты по семейной ипотеке в ряде крупнейших банков.
- В октябре 2024 г. власти Москвы ввели запрет на строительство апартментов, что безусловно в перспективе повлияет на рынок жилой недвижимости в части распределения по типам. Заметного влияния на ценообразование текущих проектов с апартментами это не оказало.
- Реалии 2024 года, такие как высокая ключевая ставка, сокращение льготных программ ипотеки и высокий уровень неопределенности у покупателей жилья изменили рынок недвижимости.
- Рынок, а особенно массовый сегмент, как наиболее зависимый от ипотеки, начали переживать тяжелые времена. Количество сделок с использованием ипотеки упало на 27%. И в то же время определился четкий тренд перетока спроса из ипотеки в рассрочку. Таким образом, во второй половине 2024 года ключевым инструментом продаж стала уже не ипотека, а рассрочка (причем, чем выше сегмент, тем выше ее доля) и наличные деньги. Количество таких сделок в 2024 году выросло на 29%.
- Но большая доля рассрочки несет риски и для девелоперов — это не «живые» деньги, соответственно, появляются большие риски дебиторской задолженности и наполнения эскроу-счетов, а также вероятность расторжений и потерь в будущем. Поэтому за ней важен разумный контроль.
- Высокая ключевая ставка привела и к удорожанию кредитов и проектного финансирования, что сказалось на стоимости конечного продукта. В конце 2024 года цены на квартиры оказались на историческом максимуме.
- Совокупность этих факторов позволила рынку «старой» Москвы, который на конец года составил более 2 трлн руб., по емкости превысить значения рекордного 2021 и 2023 года.
- Последний квартал 2024 года на рынке премиальных новостроек Москвы стал временем активного и качественного спроса – всего за три месяца было заключено на 35% больше сделок в сравнении с предыдущим кварталом. При этом за последний год первичный рынок жилья премиум-класса показал двузначный прирост (на +10%) относительно 2023 года.
- Благодаря такой активности покупателей, росту стадии готовности текущих проектов и появлению на рынке новых адресов, средний рост удельной стоимости 1 кв. м в премиальных новых домах по итогам года достиг 15%. Впервые за историю данного сегмента рынка средняя цена превысила значение в 2 млн руб./кв. м.
- Важно отметить, что столь позитивные итоги 2024 года объясняются в том числе проактивной позицией девелоперов. Текущие условия покупки в части рассрочек и условий платежа являются уникальными и способствуют качественному интересу со стороны потенциальных покупателей.

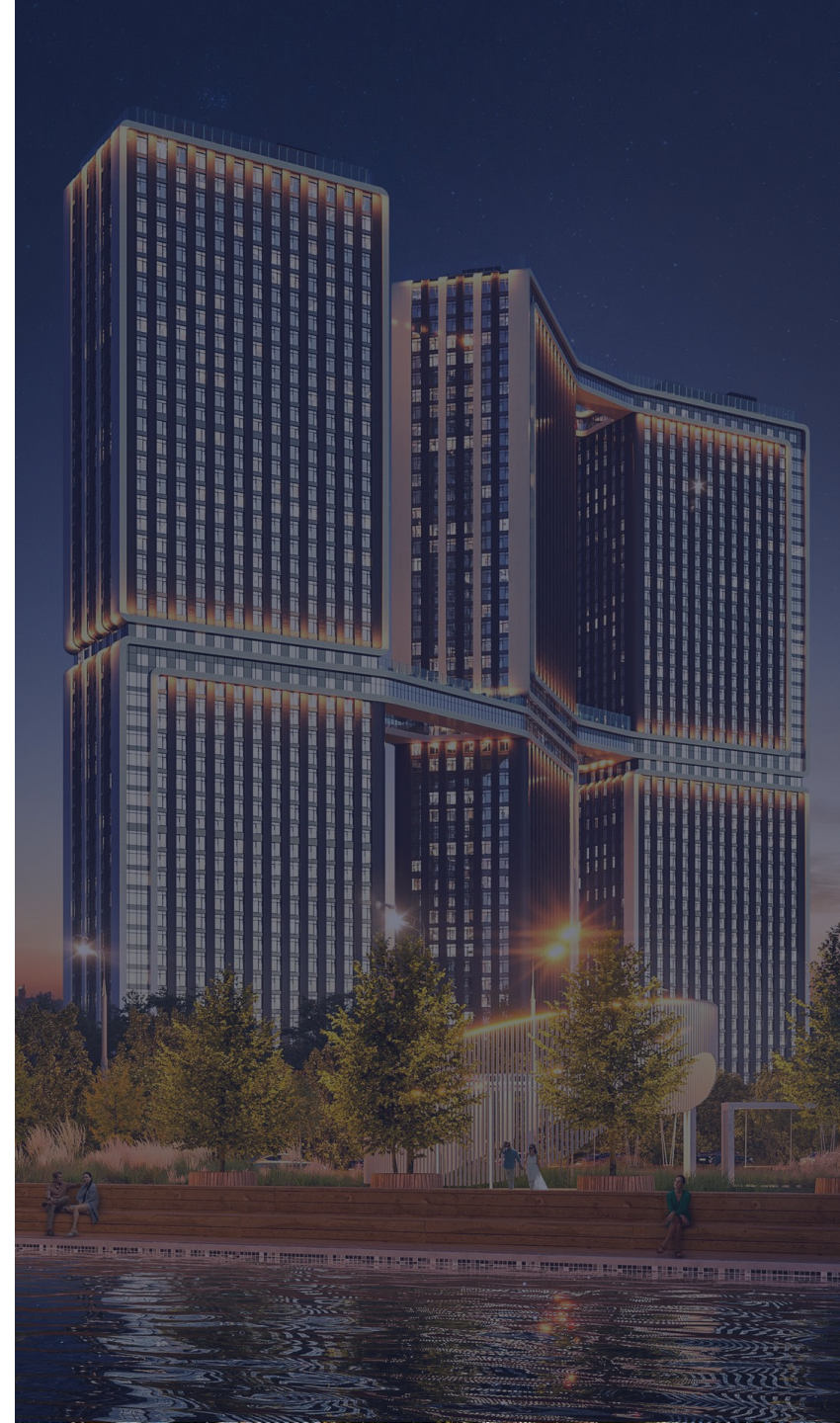
Мария Долгих,
Группа «Эталон»

Иван Горбунов,
Донстрой

Анатолий Довгань,
Intermark Real Estate

Содержание

- ◆ **01** Практика применения и принципы формирования дайджеста 3
- ◆ **02** Рабочая группа 5
- ◆ **03** Свод корректировок для оценки жилой недвижимости 8
- ◆ **04** Приложение 1. Классификация современной жилой недвижимости 10
- ◆ **05** Приложение 2. Корректировки для оценки жилой недвижимости 15
- ◆ **06** Приложение 3. Корректировка на район расположения 31



Практика применения дайджеста корректировок**ПО ОЦЕНКЕ В БАНКОВСКОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

Возможность использования индикаторов дайджеста для экспресс определения стоимости объекта



Аналитика рынка в формате, востребованном оценщиками и специалистами залоговых подразделений с регулярным обновлением



Включение индикаторов дайджеста в инструментарий мониторинга залогового портфеля



Получение оценщиками обратной связи от рынка и от банков соответственно по стоимостным и по операционным корректировкам / индикаторам

Принципы формирования дайджеста

Дайджест формируется **экспертными группами.**

Состав **экспертной группы** предполагает участие специалистов 5 релевантных групп - пользователей отрасли:

Участники рабочей группы отвечают на вопросы анкеты по корректировкам в сегменте, в котором они работают и специализируются в своих компаниях. В составе рабочей группы каждый эксперт направления выражает мнение от имени своей компании. Экспертом направления может являться специалист, имеющий не менее 10 лет опыта работы в соответствующем сегменте и высшее экономическое образование.

- 1 Консультантов по сделкам в соответствующем сегменте рынка недвижимости
- 2 Специалистов девелоперской отрасли, анализирующих или ведущих сделки в релевантном сегменте
- 3 Специалистов оценщиков из консалтинговых/аудиторских компаний
- 4 Специалистов залоговых управлений банков
- 5 Экспертов СРО

Количество участников рабочей группы составляет не менее 10 человек, в том числе:

- Не менее 3-х человек от различных компаний, работающих со сделками купли-продажи и аренды в профильном сегменте
- Не менее 3-х человек из девелоперских компаний
- Не менее 4-х человек, имеющих соответствующую квалификацию

Рабочая группа

Банки:



Оценка:



Консультанты, брокеры, аналитика:



Девелоперские компании:



Кураторы сегмента «Жилая недвижимость»

Директор проекта



Мария Долгих

Директор по маркетингу
Группа «Эталон»

Группа кураторов



Мария Солонина

.....
Менеджер (Real Estate),
корпоративные финансы

OKS LABS (by OKKAM)



Иван Горбунов

.....
Руководитель проектов отдела
аналитики и ценообразования

Донстрой

Свод корректировок для оценки жилой недвижимости

№	Название корректировки	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Общие характеристики									
1.1	Корректировка на торг (первичный рынок)	-3%	-15%	-3%	-17%	-3%	-19%	-2%	-10%
1.2	Корректировка на торг (вторичный рынок)	-2%	-15%	-2%	-15%	-3%	-14%	-3%	-16%
2.1	Корректировка на район расположения	см. Приложение 3							
2.2	Корректировка на транспортную доступность личным транспортом	0,96	1	0,95	1	н/п	н/п	н/п	н/п
2.3	Корректировка на транспортную доступность общественным транспортом	0,77	1,00	0,77	1,00	н/п	н/п	н/п	н/п
2.4	Корректировка на наличие факторов, понижающих привлекательность проекта	0,85 – 1							
2.5	Корректировка на наличие факторов, повышающих привлекательность проекта	1,00 - 1,11							
3	Корректировка на класс объекта	0,81 – 0,98							
4	Корректировка на тип недвижимости	0,71	0,83	0,75	0,86	0,79	1,00	0,86	1,00
5	Корректировка на строительную готовность	0,5% - 2%							
6	Корректировка на конструктивное исполнение дома	0,93	0,99	0,93	0,99	н/п	н/п	н/п	н/п
7	Корректировка на наличие подземного паркинга	1,00	1,03	1,00	1,03	н/п	н/п	н/п	н/п
8	Корректировка на закрытую территорию, охрана	1,01	1,04	1,01	1,04	н/п	н/п	н/п	н/п

▪ Подробное описание корректировок приведено в Приложении 2

Свод корректировок для оценки жилой недвижимости

№	Название корректировки	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Частные характеристики лота									
9	Корректировка на этаж расположения	0,2% - 2,5% на каждый этаж разницы							
10	Корректировка на видовые характеристики	1,00	1,09	1,00	1,11	1,00	1,19	1,00	1,21
11	Корректировка на площадь жилого лота (коэффициент торможения)	0,2 - 0,3							
12	Корректировка на высоту потолка	0,3% - 1% на каждые 10 см разницы							
13	Корректировка на наличие летних помещений	1,01 - 1,11							
14	Корректировка на формат кухни	1,01	1,05	1,01	1,06	1,02	1,09	1,02	1,09
15	Корректировка на остекление	1,01	1,04	1,01	1,04	1,01	1,06	1,01	1,07
16	Корректировка на конфигурацию квартиры, кухни и комнат	0,93	0,99	0,93	0,99	0,92	0,99	0,92	0,99
17	Корректировка на количество сторон естественного света	1,00 - 1,05							
18	Корректировка на наличие уникальных характеристик, повышающих стоимость квартиры	1,01	1,08	1,01	1,08	1,01	1,14	1,01	1,18

▪ Подробное описание корректировок приведено в Приложении 2

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Классификация современной жилой недвижимости

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
I	Общие и внешние характеристики проекта	50%				
	Архитектурный проект (серийное производство / индивидуальный)	10%	Серийный (типовой) / индивидуальный	Серийный (типовой) / Типовой с улучшенными характеристиками/ индивидуальный	Индивидуальный	Индивидуальный
	Тип конструктива	5%	Панель / блоки / монолит	Панель / монолит/ кирпич / сборный ж\б	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич
	Материалы отделки фасадов	5%	Бетонная плитка, фиброцементные плиты, мокрый штукатурный фасад, керамическая плитка	Композитные панели, металлокасеты, керамическая плитка, клинкерная плитка, керамогранит	Композитные панели, клинкерная плитка, керамогранит, фиброцементные плиты, стеклофибробетон, натуральный камень	Композитные панели, клинкерная плитка, кирпич, натуральный камень, стеклофибробетон
	Особенности остекления	5%	Стандартный размер окон	Стандартный размер окон, возможно акцентное увеличенное и/или панорамное остекление - французские балконы / лоджии	Преимущественно панорамное остекление	Преимущественно панорамное остекление
	Качество окон	5%	ПВХ	ПВХ / алюминий	Алюминий	Алюминий / деревянные
	Высота 1 этажа	3%	Нет требований	до 4 м	4 м и выше	5 м и выше
	Высота типового этажа	5%	до 2,7 м	2,7-2,9 м	2,8 - 3,2 м	от 3,1 м
	Проект благоустройства (огороженная территория, озелененность, МАФы, безбарьерная среда и пр.)	3%	Минимальный "стандартный" набор спортивных / детских площадок и озеленения, типовые МАФ	Проект благоустройства с минимальным "концептом", типовые + нетиповые МАФ	Собственная концепция, нетиповые / уникальные МАФ, использование крупномеров в озеленении, водные и арт объекты, огороженная территория	Собственная концепция от известного бюро, нетиповые / уникальные МАФ, использование крупномеров в озеленении, водные и арт объекты, огороженная территория
	Тип паркинга (наземный/подземный/ иное)	5%	Нет требований	Наземный / обвалованный / подземный	Подземный	Подземный
	Обеспеченность парковкой (парковочный коэффициент)	4%	Нет требований	до 50%	50 - 100%	от 80%

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
II	Внутренние характеристики проекта	47%				
2.1	Технологии и безопасность	24%				
	Технологии безопасности (управление контролем доступа и пр). Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония	3%	Контроль доступа в подъезд	Контроль доступа - подъезд, паркинг, видеодомофон	Контроль доступа - подъезд, паркинг, доступ на внутреннюю территорию, группа непрерывного мониторинга (ЧОП), видеонаблюдение круглосуточное, видеоаналитика	Контроль доступа - подъезд, паркинг, доступ на внутреннюю территорию, группа непрерывного мониторинга (ЧОП), видеонаблюдение круглосуточное, видеоаналитика. Пропускная система доступа в ЖК
	Система "Умный дом" в ЖК. Управление инженерными системами дома, жилого комплекса. Сбор и передача данных о потреблении ресурсов	2%	Нет	Возможна автоматическая передача данных о потреблении ресурсов	Централизованные системы управления	Централизованные системы управления, управление лифтами, возможны адаптивные системы управления освещения\ музыкального сопровождения в лифтах
	Лифтовое оборудование (марка / модель + исполнение кабин (типовое / улучшенное из каталога / индивидуальное)	5%	Российские производители, нижняя/средняя линейка например, OTIS, Щербинский ЛЗ	Российские и китайские производители, средняя / высокая линейка OTIS, Метеор	Средний и выше среднего сегмент, индивидуальная отделка кабины. Европейские и китайские производители. KONE, Schindler, ThyssenKrupp и пр.	Премиальный сегмент, индивидуальная отделка кабины Kone, Schindler, ThyssenKrupp, Kleemann
	Возможность спуска лифтов в паркинг	3%	Нет требований	Нет требований	Да	Да
	Системы кондиционирования и вентиляции (включая размещение кондиционеров и общедомовые коммуникации), места для установки наружных сплит систем	5%	Наружные системы для установки кондиционеров, вкл. корзины\ выводы на балкон\ лоджию	Наружные системы для установки кондиционеров, вкл. корзины\ выводы на балкон\ лоджию, или тех. балкон	Шахта на фасаде / тех. помещения на этажах/ центральное кондиционирование	Тех. помещения на этажах, центральное кондиционирование, скрытое индивидуальное кондиционирование
	Водоснабжение, фильтрация воды, собственная бойлерная и пр.	2%	Нет	Нет	Возможно ИТП в проекте, возможна дополнительная очистка воды (трех ступенчатая система очистки)	Возможно ИТП в проекте, трехступенчатая система очистки воды
	Система очистки воздуха	2%	Нет	Нет	Возможна	Возможна
	Инженерное обеспечение (вкл. системы разводки отопления)	2%	Вертикальная / горизонтальная	Вертикальная / горизонтальная	Горизонтальная	Горизонтальная

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
II	Внутренние характеристики проекта	47%				
2.2	Места общего пользования	8%				
	Функциональное наполнение входной группы, основное пространство - входная группа, почтовые ящики, стойка консьержа, лаунж зона, колясочная. Наличие дополнительных помещений (коворкинг, комьюнити, переговорные, зона ожидания, велосипедной, с/у, лапомойки и пр.)	5%	Входная группа с почтовыми ящиками, возможна колясочная	Входная группа с почтовыми ящиками, возможна колясочная / велосипедная, зона ожидания, стойка консьержа	Основное пространство - лаунж и зона ожидания с ресепшн, колясочная, дополнительные функции	Основное пространство - лаунж и зона ожидания с ресепшн, колясочная, дополнительные функции, возможен клубный формат инфраструктуры
	Дизайн проект МОП и материалы для отделки МОП (типовой/ индивидуальный)	3%	Типовой дизайн. Плитка, штукатурка, покраска	Типовой дизайн с элементами бренда ЖК. Плитка, штукатурка, покраска	Индивидуальный дизайн, используется крупноформатная плитка, покраска, деревянные и металлические элементы	Индивидуальный дизайн, премиальные материалы (натуральный камень, дерево, плитка), декор и освещение
2.3	Квартирография и характеристики квартир	15%				
	Количество квартир на типовом этаже в секции, разделение на отсеки	2%	Нет требований	До 15, возможно разделение на отсеки	До 12, разделения на отсеки	До 10, разделение на отсеки
	Средняя площадь квартир, кв.м.	3%	Нет требований	от 40	от 50	от 60
	Вариативность планировок, включая наличие редких форматов квартир (террасы, увеличенная высота потолков, 2-х уровневые квартиры, с увеличенным остеклением, с панорамными окнами, окна в ванной/ в гардеробной, наличие таунхаусов в проекте, патио, камин, зимний сад, постирочные, хоз.блоки и пр.)	5%	Нет требований	Большинство стандартных планировок, возможны точечные уникальные форматы: возможны террасы, увеличенная высота потолков, квартиры на 1 этаже с патио	Широкий ассортимент уникальных решений, наличие пентхаусов	Максимально широкий ассортимент уникальных решений
	Минимальный размер спальни, кв. м	5%	Нет требований	от 9 кв. м	от 11 кв. м	от 12 кв. м

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
III	Инфраструктура и сервисы для жителей	3%				
	Наличие уникальных инфраструктурных мест общего пользования для жильцов (комьюнити/клубхаус, переговорные, смотровые площадки, спортивные помещения, общественные зоны на кровле и пр.)	2%	Нет требований	Нет требований	Обязательно	Обязательно
	Наличие сервисов для жителей (консьерж-сервис, бейби ситтинг, валет паркинг и пр.)	1%	Нет требований	Нет требований	Возможны сервисные функции УК (стандартный набор) или консьерж-сервис	Обязательно консьерж-сервис, индивидуальный набор сервисов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

1.1

Корректировка на торг (первичный рынок)

Корректировка отражает относительную разницу между стоимостью объекта недвижимости в прайс-листе и стоимостью, указанной в ДДУ.

Корректировка на торг (первичный рынок)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	-3%	-15%
Комфорт	-3%	-17%
Бизнес	-3%	-19%
Премиум	-2%	-10%

1.2

Корректировка на торг (вторичный рынок)

Корректировка отражает относительную разницу между стоимостью объекта недвижимости в объявлении о продаже и стоимостью сделки в договоре купли-продажи по ипотеке.

Корректировка на торг (вторичный рынок)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	-2%	-15%
Комфорт	-2%	-15%
Бизнес	-3%	-14%
Премиум	-3%	-16%

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.1

Корректировка на район расположения

Корректировка рассчитывается как отношение средней стоимости квартир в районе расположения оцениваемого объекта к средней стоимости квартир в районе расположения аналога.

- Для первичного рынка используются данные по стоимости квартир, подготовленные BNMap.
- Для вторичного рынка используются данные по стоимости квартир IRN.
- Удельные показатели стоимости квартир для корректировки приведены в Приложении 3.

2.2

Корректировка на транспортную доступность личным транспортом)

Корректировка на район расположения (2.1) в большинстве случаев уже включает характеристики и особенности транспортной доступности.

Однако в случае, если есть дополнительные особенности, выявленные и/или известные оценщику, которые существенно влияют на доступность личным транспортом, то оценщик может применить дополнительную корректировку.

В большинстве случаев корректировка применима к ЖК, расположенным за пределами ТТК, на окраинах города. Корректировка применима к Стандарт классу и Комфорт классу. Могут учитываться такие факторы, как наличие ж/д переезда, особенности дорожной ситуации и пр.

Корректировка на транспортную доступность личным транспортом		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,96	1
Комфорт	0,95	1

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.3

Корректировка на транспортную доступность общественным транспортом (станция метро, МЦК, МЦД, станция электрички)

Корректировка на район расположения (2.1) в большинстве случаев уже включает характеристики и особенности транспортной доступности.

Однако в случае, если есть дополнительные особенности, выявленные и/или известные оценщику, которые существенно влияют на доступность общественным транспортом, то оценщик может применить дополнительную корректировку.

Корректировка применима к Стандарт классу и Комфорт классу. Могут учитываться такие факторы, как существенная удаленность от метро, необходимость добираться наземным общественным транспортом и пр.

Транспортная доступность общественным транспортом		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,77	1,00
Комфорт	0,77	1,00

Удаленность от метро, МЦК, МЦД, станции электричек	Минимальное значение	Максимальное значение
До 10 мин пешком до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,96	1,00
От 11 до 20 мин пешком до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,93	0,96
До 10 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,88	0,93
11 -20 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,84	0,88
Более 21 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,77	0,84

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.4

Корректировка на окружение. Факторы, понижающие привлекательность проекта

Корректировка отражает дополнительную скидку за наличие в окружении жилого дома объектов, негативно влияющих на стоимость и ценность жилья для потребителя. Дисконт рассчитывается индивидуально в зависимости от типа объекта, близости к жилому дому и пр.

Общая корректировка в рамках диапазона применима для большинства характеристик, понижающих стоимость.

Факторы, понижающие привлекательность проекта		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,85	1,00

Фактор	Удаленность	Минимальное значение	Максимальное значение
Промышленный объект	до 100 м	0,85	0,92
	101-500 м	0,92	0,96
	более 501 м	0,96	0,99
Кладбище	до 100 м	0,90	0,94
	далее 100 м	0,94	0,98
Крупная автомагистраль (МКАД, ТТК и пр.)	до 100 м	0,88	0,92
	101 - 500 м	0,92	0,96
	более 501 м	0,96	1,00

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.5

Корректировка на окружение. Факторы, повышающие привлекательность проекта

Корректировка отражает дополнительную премию за наличие в окружении жилого дома объектов, положительным образом влияющих на стоимость и ценность жилья для потребителя. Премия рассчитывается индивидуально в зависимости от типа объекта, близости к жилому дому и пр.

Общая корректировка в рамках диапазона применима для большинства характеристик, повышающих стоимость.

Факторы, повышающие привлекательность проекта		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	1,00	1,11

Фактор	Удаленность	Минимальное значение	Максимальное значение
Социальный объект повышенного качества (гимназия, востребованная школа и пр.)	Пешая доступность до 15 мин	1,02	1,09
	Личным транспортом до 15 мин	1,00	1,02
Торгово-развлекательный комплекс	Пешая доступность до 15 мин	1,00	1,04
Парк, зона отдыха, лесопарк	Пешая доступность до 5 мин	1,06	1,11
	Пешая доступность от 5 до 15 мин	1,02	1,06

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

3

Корректировка на класс

Рекомендуется подбирать аналоги одного класса. В случае, если не получается подобрать аналоги одного класса, то применяется корректировка в сравнении с соседним классом.

Размер корректировки определяется в зависимости от продуктового наполнения проектов в разрезе классификации (см. Классификатор).

Корректировка на класс		
Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Стандарт к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Комфорт	0,91	0,98
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Комфорт к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Бизнес	0,87	0,95
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Бизнес к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Премиум	0,81	0,91

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка жилой недвижимости



Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

4

Корректировка на тип недвижимости

Рекомендуется подбирать аналоги одного типа. Корректировка отражает скидку за юридический статус лота (апартамент/квартира).

Размер корректировки зависит как от особенностей расположения проекта (чем уникальное местоположение в рамках города, тем меньше размер корректировки - особенно применимо к Бизнес и Премиум классу, чем больше инвестиционный потенциал локации - тем меньше размер корректировки - применимо ко всем классам), индивидуальным продуктовым характеристикам проекта (применительно к Бизнес и Премиум классу), чем чувствительнее целевая аудитория к юридическому статусу - тем больше корректировка (применимо к Стандарт и Комфорт классу).

Тип недвижимости (апартамент/квартира)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,71	0,83
Комфорт	0,75	0,86
Бизнес	0,79	1,00
Премиум	0,86	1,00

Местоположение	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Внутри Бульварного кольца	н/п	н/п	н/п	н/п	0,90	1,00	0,92	1,00
Бульварное кольцо - Садовое кольцо	н/п	н/п	н/п	н/п	0,88	1,00	0,88	1,00
Садовое кольцо - ТТК	н/п	н/п	0,80	0,86	0,85	0,95	0,86	0,97
ТТК - МКАД	0,75	0,83	0,78	0,86	0,81	0,89	0,88	0,95
За МКАД	0,71	0,79	0,75	0,82	0,79	0,86	н/п	н/п

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

5

Корректировка на строительную готовность

Рекомендуется подбирать аналоги в сопоставимой стадии готовности.

При сравнении аналогов в разной стадии готовности, корректировка отражает разницу в количестве месяцев до получения РнВ. Корректировка указывает % на 1 месяц разницы.

Данные по сроку получения РнВ указаны в Проектной декларации.

Строительная готовность (% разницы за 1 мес. до получения РнВ)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,5%	2%

6

Корректировка на конструктивное исполнение

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в панельном доме к удельной стоимости аналогичного объекта в монолитном доме.

Конструктивное исполнение дома (панель к монолиту)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,93	0,99
Комфорт	0,93	0,99

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

7 **Корректировка на наличие подземного паркинга в доме**

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в доме с подземным паркингом к удельной стоимости аналогичного объекта в доме без подземного паркинга.

Наличие подземного паркинга		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,00	1,03
Комфорт	1,00	1,03

8 **Корректировка на закрытую территорию, охрану**

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в доме с закрытой территорией, охраной к удельной стоимости аналогичного объекта в доме без закрытой территории, охраны.

Закрытая территория, охрана		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,04
Комфорт	1,01	1,04

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

9

Корректировка на этаж расположения

Корректировка отражает разницу в ценообразовании в зависимости от этажа расположения квартиры. В данную корректировку не закладываются видовые характеристики.

Не рекомендуется сравнивать индивидуальные лоты, расположенные на 1 и верхних этажах, с типовым этажом.

Размер корректировки зависит от этажности дома. Чем меньше этажность дома - тем выше корректировка на этаж.

Корректировка на 1 этаж может достигать 10% в зависимости от особенностей расположения дома / архитектурного проекта и пр. Верхние этажи в Бизнес и Премиум классе зачастую оцениваются индивидуально с учетом особенностей планировочных решений.

Накопленная корректировка на этаж не должна превышать 3-5%.

Корректировка на каждый этаж разницы

Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,2%	2,5%

10

Корректировка на видовые характеристики

Корректировка отражает совокупность отличительных видовых характеристик объекта в сравнении с аналогичным объектом, не обладающим схожими характеристиками. На видовые характеристики влияет комплексное восприятие таких параметров как: ориентация окон, видовые характеристики из каждого окна, окружение жилого дома.

Видовые характеристики		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,00	1,09
Комфорт	1,00	1,11
Бизнес	1,00	1,19
Премиум	1,00	1,21

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

11

Корректировка на площадь жилого лота

Рекомендуется подбирать аналоги одной комнатности. Корректировка применяется через коэффициент торможения и рассчитывается по формуле:

$S_{об} / S_{ан} \wedge K$, где:

$S_{об}/S_{ан}$ – площадь объекта оценки / аналога, кв. м

K – коэффициент торможения

Коэффициент торможения		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,2	0,3

Величина коэффициента торможения зависит от комнатности жилого лота: чем меньше комнатность, тем выше коэффициент торможения.

Площадь жилого лота принимается к расчету без учета летних помещений.

В случае, если отличие в площадях оцениваемого объекта и аналога составляют более 25%, оценщик может применить по своему усмотрению дополнительную корректировку на площадь. Дополнительная корректировка может составлять 5-10%.



Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

12

Корректировка на высоту потолков

Корректировка отражает разницу в стоимости жилого объекта на каждые 10 см отличия в высоте потолков оцениваемого объекта и аналога.

Высота потолков		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,3%	1%

13

Корректировка на наличие летних помещений

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта с летними помещениями к удельной стоимости аналогичного объекта без летних помещений. При применении корректировки необходимо учитывать как само наличие летних помещений, так и количество этих помещений.

Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Без летнего помещения	1,00	1,00
Балкон	1,01	1,03
Лоджия	1,02	1,05
Терраса	1,07	1,18
Патио на 1 этаже	1,05	1,11

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

14

Корректировка на формат кухни

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота с кухней-гостиной к удельной стоимости аналогичного жилого лота с классической кухней.

- Классическая кухня: площадь кухни от 8 до 15 кв. м в зависимости от класса жилья, типа и площади квартиры.
- Кухня-гостиная: площадь кухни-гостиной от 16 кв. м в зависимости от класса жилья, типа и площади квартиры.

Формат кухни		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,05
Комфорт	1,01	1,06
Бизнес	1,02	1,09
Премиум	1,02	1,09

Необходимо анализировать в том числе следующие параметры:

1. Конфигурация кухни / кухни-гостиной
2. Соотношение площади кухни/кухни-гостиной и других помещений в квартире: есть ли баланс площадей или наблюдается перераспределение площадей в сторону одного функционала в ущерб другим.
3. Полезная площадь кухни / кухни-гостиной, наличие транзитных потоков через помещение - проходные помещения со входами в другие зоны ограничивают полезную площадь и сокращают эффективность кухни/кухни-гостиной.

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

15

Корректировка на остекление

Корректировка отражает премию в стоимости жилого лота в случае наличия нестандартного остекления.

Необходимо индивидуально оценить наличие и типологию остекления в объекте оценки в сравнении с объектом-аналогом. В одном объекте в разных помещениях может присутствовать разный тип остекления.

Коэффициент указывает диапазон для совокупной премии, применяемой к стандартному остеклению в сравнении с панорамным / увеличенным / радиальным / купольным / мансардным и прочими вариантами остекления.

Остекление		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,04
Комфорт	1,01	1,04
Бизнес	1,01	1,06
Премиум	1,01	1,07

16

Корректировка на конфигурацию квартиры, кухни и комнат

При применении корректировки необходимо комплексно оценить особенности планировочного решения лота. Корректировка отражает понижающий коэффициент в случае выявления одной или нескольких особенностей в планировке:

1. Сложная геометрия комнат
2. Наличие несущих конструкций в пространстве квартиры
3. Избыточная или недостаточная площадь основных и вспомогательных помещений: кухни, спален, санузлов, коридора и прихожей
4. Другие особенности, выявленные оценщиком в рамках проведения оценки лота.

Конфигурация квартиры, кухни и комнат		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,93	0,99
Комфорт	0,93	0,99
Бизнес	0,92	0,99
Премиум	0,92	0,99

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

17

Корректировка на количество сторон естественного света

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота с увеличенным количеством сторон естественного света к удельной стоимости жилого лота с одной стороной естественного света.

Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Линейная планировка (вид на 1 сторону)	1,00	1,00
Распашная планировка (вид на 2 стороны света, без вида в торцевой части)	1,02	1,03
Угловая планировка (вид на 2 стороны света)	1,02	1,03
Торцевые распашные квартиры - вид на 3 стороны света	1,03	1,05

18

Корректировка на уникальные характеристики, повышающие стоимость квартиры

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота, обладающего характеристиками, повышающими стоимость квартиры, к удельной стоимости аналогичного жилого лота без таких характеристик. Характеристики, повышающие стоимость квартиры: второй свет, второй уровень, мансарда, наличие или возможность установки камина, сауны, зимний сад и др.

Характеристики, повышающие стоимость квартиры		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,08
Комфорт	1,01	1,08
Бизнес	1,01	1,14
Премиум	1,01	1,18

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Корректировка на район расположения

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	560 348
Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	518 428
Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	513 723
Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	492 705
Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	466 198
Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	465 980
Пресненский	Баррикадная, Деловой центр (Выставочная), Краснопресненская, Москва-Сити (Деловой Центр), Москва-Сити (Международная), Улица 1905 года	414 366
Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	403 698
Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	401 232
Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	399 261
Беговой	Белорусская, Менделеевская, Новослободская	396 460
Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	394 451
Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы Студенческая	387 851
Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	375 766
Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	373 472
Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	333 721
	Динамо, Петровский парк	330 277
Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	328 190
Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	327 776
Алексеевский	Алексеевская, Рижская	326 867
Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА	324 986

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Басманный	Бауманская	322 674
Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	319 153
Академический	Академическая	317 352
Марьино, Савеловский	Марьино, Савеловская	317 317
Хорошево-Мневники	Зорге, Мневники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская, Терехово	313 883
Сокольники	Красносельская, Сокольники	312 652
Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская Технопарк Угрешская	309 302
	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	306 669
Крылатское	Крылатское	295 512
Кунцево	Молодежная	289 360
Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	289 324
Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	288 645
Очаково-Матвеевское	Аминьевская, Мичуринский проспект, Озёрная	288 203
Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	285 371
Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	284 115
	Измайлово, Партизанская, Семеновская, Электrozаводская	281 332
Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	280 370
Нагатинский Затон, Нагатинский Затон	Кленовый бульвар, Коломенская, Нагатинский затон	277 815
Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	277 009
Преображенское	Преображенская площадь	272 852

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	270 423
Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	270 170
Зюзино, Нагорный	Варшавская, Зюзино, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	269 268
Куркино, Молжаниновский		268 099
Строгино	Строгино	262 912
Лефортово, Соколиная гора	Авиамоторная, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	262 821
Коньково, Обручевский	Беляево, Воронцовская, Калужская, Коньково, Новаторская, Университет Дружбы Народов	262 799
Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	262 305
Головинский	Водный стадион	259 080
Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	254 244
Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	251 922
Печатники	Печатники	250 835
Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная Петровско-Разумовская	250 154
Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив Черкизовская	246 994
Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	245 643
Северное Медведково	Медведково	243 079
Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	242 549
Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	241 770
Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	241 586
Солнцево	Говорово, Румянцево, Солнцево	239 062

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Перово	Перово	236 784
Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Лианозово, Селигерская, Физтех, Яхромская	236 035
Отрадное	Отрадное	235 929
Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	235 372
Нижегородский, Рязанский	Андроновка, Нижегородская, Новохоловская, Окская, Рязанский проспект, Стахановская	234 052
Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	233 894
Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	232 955
Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	232 915
Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	231 897
Теплый Стан	Генерала Тюленева, Теплый Стан, Тютчевская	231 528
Лианозово	Алтуфьево	230 413
Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево	229 597
Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	228 314
Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	227 387
Восточный, Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	224 709
Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	224 028
Новокосино	Новокосино	220 812
Лосиноостровский, Ярославский		220 256
Люблино	Волжская, Люблино	219 751
Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	216 634

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	214 351
Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Новомосковская (Коммунарка), Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	208 275
Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное		205 813
Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка	Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского	205 680

Источник данных: ИРН. Декабрь 2024 г., <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Первичный рынок

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Академический	749 670
Алексеевский	436 104
Алтуфьевский	300 923
Арбат	2 467 219
Аэропорт	444 927
Бабушкинский	427 160
Басманный	932 786
Беговой	681 829
Бескудниковский	257 621
Бибирево	226 955
Бирюлёво Восточное	284 847
Бирюлёво Западное	218 098
Богородское	357 576
Бутырский	480 420
Войковский	411 038
Восточное Дегунино	343 846
Восточное Измайлово	247 347
Гагаринский	828 610
Головинский	378 212
Гольяново	326 851
Даниловский	586 550

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Дмитровский	290 047
Донской	748 194
Дорогомилово	1 400 079
Замоскворечье	1 244 688
Западное Дегунино	326 625
Зюзино	326 600
Измайлово	257 464
квартал Волна	400 078
Коньково	494 487
Коптево	280 000
Косино-Ухтомский	248 363
Котловка	525 637
Красносельский	991 514
Крылатское	568 588
Крюково	220 566
Кузьминки	290 855
Кунцево	428 583
Куркино	304 262
Левобережный	462 164
Лефортово	442 533
Люблино	274 461

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Марфино	527 538
Марьино	495 136
Марьино	320 382
Матушкино	311 369
Метрогородок	362 460
Мещанский	1 996 152
Митино	256 438
Можайский	382 624
Молжаниновский	252 443
Москворечье-Сабурово	373 069
Нагатино-Садовники	435 606
Нагатинский Затон	397 230
Нагорный	440 409
Некрасовка	183 395
Нижегородский	334 796
Новогиреево	261 589
Ново-Переделкино	337 054
Обручевский	503 247
Останкинский	356 648
Отрадное	327 152
Очаково-Матвеевское	389 367

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Первичный рынок

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Перово	347 118
Печатники	391 249
Покровское-Стрешнево	468 968
Преображенское	458 744
Пресненский	1 035 319
Раменки	734 075
Ростокино	584 431
Рязанский	334 227
Савёловский	514 847
Свиблово	511 444
Северное Измайлово	225 748
Северное Медведково	290 910
Северное Тушино	254 447
Северный	276 243
Силино	353 349
Сокол	488 830
Соколиная Гора	354 186
Сокольники	536 399
Солнцево	315 801
Старое Крюково	210 959

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Таганский	1 011 710
Тверской	2 579 186
Текстильщики	342 177
Тимирязевский	349 727
Тропарёво-Никулино	395 381
Филёвский Парк	512 130
Фили-Давыдково	972 514
Хамовники	3 104 742
Ховрино	226 595
Хорошёво-Мнёвники	594 728
Хорошёвский	583 311
Царицыно	367 640
Черёмушки	322 105
Чертаново Центральное	331 822
Чертаново Южное	297 854
Щукино	435 488
Южное Бутово	264 698
Южное Медведково	307 704
Южное Тушино	416 263
Южнопортовый	430 714

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Якиманка	2 505 652
Ярославский	305 968
Ясенево	310 816
НАО	257 335
ТАО	166 477

Источник данных: bnMAP.pro, декабрь 2024 г., <https://bnmap.pro/>

Организаторы проекта

Основные организаторы

**АБР
Залоговый
комитет** **Рослов Виктор Юрьевич** – руководитель залогового комитета

РГУД **Вовк Антон** – руководитель Департамента залогов - старший Вице-президент Банка ВТБ (ПАО), руководитель Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД)

Ricci **Кузина Яна** – партнер Ricci | Консалтинг и оценка

СБЕРБАНК **Щеглов Евгений** – Управляющий директор-начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк

СМАО **Бульчева Галина** – председатель Экспертного Совета СМАО, OKS LABS (by OKKAM)

Эксперты проекта – жилой сегмент

- Группа Эталон
- Донстрой
- РКС Девелопмент
- Самолет
- Forma
- Pioneer
- Ricci
- bnMAP.pro
- INTERMARK Real Estate
- Nikoliers
- URBAN AWARDS
- СМАО
- OKS LABS (by OKKAM)
- SRG
- ВТБ
- МКБ
- Банк ЗЕНИТ
- ВЭБ.РФ