
Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-АйТи»



ОТЧЁТ О НАУЧНО-
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ
РАБОТЕ

SRG-IT.НИР.001

КОРРЕКТИРОВКИ НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

(УРОВЕНЬ РЕМОНТА)

**ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

(версия 1.1)

Предисловие

Настоящий документ описывает проведённое SRG экспертно-статистическое исследование на базах данных об объектах рынка жилой недвижимости, включая общую последовательность и применявшиеся методы обработки данных, а также полученные результаты научных обобщений.

Сведения о документе

1 РАЗРАБОТАН Управлением аналитики недвижимости ООО «ЭсАрДжи-АйТи».

2 СРОКИ проведения работ: сентябрь-ноябрь 2021 года.

3 УТВЕРЖДЁН протоколом заседания № 8 Методического совета ООО «ЭсАрДжи-АйТи» от 25.11.2021 и введён в действие с 01.12.2021.

4 ВЫПУЩЕН впервые.

5 ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: данные материалы являются объектом интеллектуальной собственности SRG (ООО «ЭсАрДжи-АйТи»). Использование и распространение без разрешения правообладателя запрещено.

Введение

Группа компаний SRG с помощью собственной разработки – ПО «Банк Оценщик» – предоставляет оценочным компаниям возможность составления и оформления отчётов об оценке. Сервис обеспечивает электронный документооборот отчётов об оценке объектов недвижимости в сделках с привлечением ипотечного кредитования между более чем 1 500 оценочных компаний и более 30 крупнейшими банками РФ в интересах свыше 2 000 клиентов ежедневно. Единство методологии оценки является гарантом обеспечения эффективного взаимодействия всех участников данного процесса.

Настоящее исследование посвящено теме создания единой системы корректировок на состояние внутренней отделки объектов недвижимости, которая в последнее время, ввиду отсутствия объективных исследований и четкого сегментирования, приобретает очевидную значимость.

В документе отражена методология расчёта корректировок на состояние отделки (уровень ремонта), разработанная математиками, системными аналитиками и экспертами-аналитиками рынка недвижимости компании, приведены методы исследования, методы контроля результатов и определены границы применимости результатов исследования.

Научная новизна данной НИР заключается в применении и обосновании рыночной сегментации по регионам при статистическом анализе значений применявшихся корректировок.

Термины и сокращения

Кластер: класс родственных элементов статистической совокупности.

Кластеризация: задача разбиения множества объектов на группы, называемые кластерами.

Компания: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-АйТи».

Корректировка: корректировка стоимости на состояние отделки (уровень ремонта).

Мода: значение признака, встречающееся с наибольшей частотой.

НИР: научно-исследовательская работа.

Объект (объект недвижимости): объект недвижимости, имеющий жилое назначение (квартиры, комнаты, а также апартаменты, используемые в качестве жилых помещений для постоянного проживания).

ОО: объект оценки.

Отчёт об оценке: документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

ПО: программное обеспечение.

Состояние отделки (уровень ремонта): внутренняя отделка жилых помещений в объектах недвижимости жилого назначения.

DBSCAN (Density-based spatial clustering of applications with noise): алгоритм кластеризации, позволяющий находить кластеры произвольной формы в метрическом пространстве.

UMAP (Uniform Manifold Approximation and Projection): алгоритм машинного обучения, выполняющий нелинейное снижение размерности.

Содержание

1	Объекты и задание на исследование	1
1.1	Предпосылки НИР	1
1.2	Цели исследования	1
1.3	Задачи исследования	1
1.4	Гипотезы исследования.....	1
1.4.1	Значимость состояния ремонта.....	1
1.4.2	Прямая зависимость стоимости от улучшения состояния отделки	1
1.4.3	Региональная сегментация.....	2
1.5	Объекты исследования и источники данных.....	2
1.6	Допущение. Атипичные сегменты	2
1.7	Порядок проведения НИР	2
2	Статистический анализ	3
2.1	Методы обработки информации	3
2.1.1	Актуальность данных.....	3
2.1.2	Объективность и достоверность.....	3
2.1.3	Точность	3
2.2	Порядок обработки и анализа данных.....	4
2.2.1	Исходная (первичная) выборка из базы данных	4
2.2.2	Отбор (фильтрация) данных	4
2.2.3	Кластеризация данных	4
2.2.4	Расчёт значений корректировок на состояние ремонта	5
3	Подтверждение результатов	5
3.1	Методы контроля результатов исследования	5
3.2	Релевантность архивным данным	5
3.3	Анализ рынка ремонтно-строительных работ	6
3.4	Релевантность актуальным данным	6
4	Заключение.....	7
	Приложение А Состояния отделки помещений объектов жилой недвижимости	8
	Приложение Б Значения корректировок на состояние отделки (2021)	14

КОРРЕКТИРОВКИ НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ (УРОВЕНЬ РЕМОНТА) ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1 Объекты и задание на исследование

1.1 Предпосылки НИР

Известно, что одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости, является состояние отделки, обусловленное уровнем проведенного ремонта. Объекты с высоким уровнем отделки на рынке недвижимости реализуются по большей стоимости, чем объекты с более низким уровнем отделки, в связи с чем при использовании в расчёте аналогов с отличающимся состоянием внутренних помещений требуется внесение корректировки, равной разнице стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога.

Большинство используемых в практике оценочных компаний справочников корректировок основано на экспертных оценках, вследствие чего корректировки носят субъективный характер, а также зачастую не отражают реальную рыночную ситуацию по причине несвоевременности их обновления.

Внедрение единых (унифицированных) корректировок на состояние отделки позволит стандартизировать деятельность по оценке для оценочных компаний, обеспечить единство методики в применении корректировок на отделку и сравнимость полученного результата оценки для всех участников рынка, а также сократить время работы над отчётами.

1.2 Цели исследования

Главная цель исследования: разработка единой системы корректировок на состояние отделки (уровень ремонта) для их практического использования оценочными компаниями в ходе подготовки отчёта об оценке, в том числе и путем внедрения данной системы корректировок в ПО «Банк Оценщик».

1.3 Задачи исследования

В рамках целей проводимого исследования ставились следующие задачи:

- обосновать применяемый на практике в работе экспертов SRG набор (справочник) состояний отделки;
- определить и подтвердить значения корректировок на состояние отделки;
- подтвердить гипотезы НИР.

1.4 Гипотезы исследования

1.4.1 Значимость состояния ремонта

Если состояние ремонта является значимой величиной для формирования итоговой стоимости объектов недвижимости на рынке, то существует устойчивое смещение цен каждой пары состояний относительно друг друга. Таким образом, состояние отделки объекта является ценообразующим фактором.

1.4.2 Прямая зависимость стоимости от улучшения состояния отделки

На сегодняшний день нет стандартизированных определений различных состояний отделки, однако совокупность проведенных в помещениях работ с использованием определенных отделочных материалов позволяет выделить шесть самых распространенных состояний отделки,

которые отражают существующий порядок на вторичном рынке жилой недвижимости (см. Приложение А).

Такое количество категорий, с одной стороны, исключает появление обширных групп, в которые часто попадают квартиры с существенной разницей в качестве и стоимости отделки, а с другой, позволяет уйти от слишком близких категорий и избежать «полутонов», способных привести к ошибкам.

Виды состояний отделки упорядочены в порядке улучшения качества – от состояния «без отделки» до состояния «ремонт премиум-класса». Использование отделочных материалов определенного уровня качества при проведении ремонтных работ напрямую влияет на порядок ценообразования объектов жилой недвижимости.

1.4.3 Региональная сегментация

Разница в уровне развития регионов, их местоположения, наличия инфраструктуры и градообразующих предприятий влияет на динамику цен в регионе. Разница в ценах между регионами зависит от особенностей региональной налоговой политики, затруднений в мобильности факторов производства, уровня дохода граждан, который влияет на спрос определенных групп товаров и услуг. Исходя из этих факторов определяется и различие в стоимости проведения ремонтных работ и стоимости отделочных материалов в разных регионах.

Наиболее ярко выражена данная сегментация в региональных центрах – столицах республик, городах-миллионниках и областных центрах.

1.5 Объекты исследования и источники данных

Источник данных – базы данных компании, обеспечивающие обязательное архивное хранение документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, в течение не менее 3 лет с даты оценки, а также постоянный доступ к этим документам для всех участников процесса оценки. Решениям компании по автоматизации ипотечного кредитования (сайтам заказа отчёта об оценке, ПО «Банк Оценщик», ПО «КРОНА», интеграционным сервисам) доверяют свой выбор 50 тыс. человек ежемесячно. На протяжении последних 20 лет с SRG сотрудничают на постоянной основе партнёры как в банковской сфере, так и в области оценки.

В ходе НИР были использованы данные более 3,7 млн. отчётов об оценке, выполненных в ПО «Банк Оценщик» в период с 2018 по 2021 годы и при этом принятых (одобренных) залоговыми службами ведущих банков в результате проверки в соответствии с их действующими методиками.

В то же время у SRG есть уникальная база данных «Байкал», объединяющая более 130 млн. оригинальных объявлений о продаже жилой недвижимости. Именно данные этой базы легли в основу исследования.

В исследовательскую массу, таким образом, были включены объекты и данные о рынке всех регионов России.

1.6 Допущение. Атипичные сегменты

Существуют сегменты рынка, в которых наиболее вероятны статистические аномалии, способные существенно исказить результаты исследования. Для целей исследования, таким образом, в объекты исследования были включены массовые сегменты жилого фонда и при этом исключены нерепрезентативные, в том числе:

- квартиры в многоквартирных жилых домах с датой постройки ранее 1950 года (с большой вероятностью такие дома являются либо ветхим жильём с высоким уровнем износа, либо элитным жильём после капитального ремонта);

- квартиры в новостройках (объектах незавершённого строительства);

- жильё высокого ценового уровня (т. н. «элитное» жильё) стоимостью более 300 тыс. руб. за кв.

м.

1.7 Порядок проведения НИР

В состав НИР вошли следующие мероприятия:

- 1) Обзор действующих методик и значений корректировок (в отчёт не входит), показавший отсутствие данных о региональной зависимости значений корректировок в действующих отраслевых справочниках;
- 2) Подготовка и обработка данных, статистический анализ баз данных компании в целях НИР; включая кластеризацию данных, фильтрацию кластеров, алгоритмы и программные процессы вычисления корректировок;
- 3) Аналитическое подтверждение гипотез и контроль результатов обработки данных;
- 4) Сравнительный анализ цен на рынке строительных работ и экспертная обработка данных исследования;
- 5) Опытное практическое применение результатов НИР.

По итогам проведённых НИР полученные результаты позволили подтвердить поставленные гипотезы и использовать их в практической деятельности по оценке объектов недвижимости.

2 Статистический анализ

2.1 Методы обработки информации

В рамках проведения исследования использовались методы обработки информации, хранящейся в базе данных отчётов об оценке, направленные на обеспечение качественных свойств информации (актуальность, объективность, точность и достоверность) как в исходных данных, так и в результатах их обработки.

2.1.1 Актуальность данных

В исследовании были рассмотрены параметры и сведения об объектах оценки, зарегистрированные в действительных отчётах об оценке, выпущенных за период с января 2018 по сентябрь 2021 года.

Индексирование стоимостей объектов оценки не применялось. Однако с целью учёта временного фактора изменчивости цен по отношению к ценовым и зависимым от них показателям в расчётах применялись весовые коэффициенты, обратно пропорциональные разнице между датой исследования и датой оценки. Таким образом, менее актуальные данные имеют меньшее влияние на результат анализа.

2.1.2 Объективность и достоверность

База данных компании представляет собой архив электронных отчётов об оценке, составленных различными оценочными компаниями в целях определения рыночной стоимости в рамках ипотечного кредитования; сбор и анализ информации об объекте оценки, установление конструктивных особенностей и физических характеристик объекта оценки, анализ ценообразующих факторов и выбор методов оценки определены действующим законодательством РФ об оценочной деятельности.

Исследование проводилось на базе статистических данных электронного архива, собранного в целях, отличных от задач исследования, и таким образом, представляет собой научное обобщение объективных статистических явлений и закономерностей.

2.1.3 Точность

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе для совершения ипотечной сделки, передачи объекта оценки в залог, рефинансирования имеющегося ипотечного кредита. Из исследовательской массы отчётов об оценке были исключены те, которые не были одобрены при получении залоговыми службами банков.

2.2 Порядок обработки и анализа данных

2.2.1 Исходная (первичная) выборка из базы данных

В соответствии с целями и допущениями НИР, в выборку объектов исследования были включены отчёты об оценке объектов недвижимости, обладающих следующими характеристиками:

- объект недвижимости жилого назначения;
- вторичный рынок жилья (не новостройка);
- объекты расположены в домах, построенных с 1950 по 2021 годы.;
- рыночная стоимость не более 300 тыс. руб./ м².

2.2.2 Отбор (фильтрация) данных

Исходные данные были очищены от выбросов по характеристикам и статистических выбросов экстремальных значений, исходя из распределения значений.

2.2.3 Кластеризация данных

Кластеризация является своеобразным фильтром, целью которого является определение подмножеств домов, на основании которых рассчитываются корректировки. Подготовка данных и кластеризация выполняются отдельно для каждого региона.

Объектами кластеризации являются дома, поэтому все отчёты на оценку группируются по домам по следующим параметрам:

- локация (геокоординаты);
- этажность здания;
- материал стен;
- год постройки;
- средневзвешенная стоимость (за кв. м в доме).

Для выделения параметров при группировке здания берется мода по параметру как наиболее вероятное значение. Ключевой параметр кластеризации - средневзвешенная стоимость кв. метра в доме.

Для взвешивания вычисляется количество недель с момента подготовки данных до оценки, а вес берется как

$$w = \max(t) - t_i, \text{ где}$$

t - все дистанции в неделях (количество недель за весь период исследования),

t_i - дистанция конкретной оценки (количество недель с момента составления отчёта по конкретному объекту до начала исследования).

Таким образом, старые оценки сглаживают новые, а новые формируют актуальное представление о стоимости жилья (за кв. м) в доме.

Для проведения кластеризации данные векторизуются с помощью двух преобразований:

1) Преобразование категориальных признаков. Категориальным признаком является только материал стен. Остальные не считаются таковыми, так как представимы в числах. Чтобы векторизовать материал стен, берется средняя стоимость за кв. м в домах с таким материалом стен.

2) Нормализация векторов. Так как разница между годами постройки может быть в пределах 70 лет, а разница стоимости - несколько сотен тысяч рублей за кв. м, необходимо нормализовать вектора, чтобы каждая точка в шестимерном пространстве имела одинаковое значение в каждой координате, иначе пространство будет избыточным.

В качестве алгоритма кластеризации используется DBSCAN. Выбор обусловлен следующими факторами:

- встроенная фильтрация выбросов;
- отсутствие необходимости определять количество кластеров;
- легкость настройки;
- высокая вычислительная эффективность.

Эксперименты по подбору параметров алгоритма производились на сжатом до двухмерного пространстве. Для сжатия пространства использовался алгоритм UMAP.

Для выделения валидных для корректировок кластеров используется их фильтрация по 3 правилам:

- 1 Самая большая корректировка не должна превышать 15%.
- 2 В кластере должны присутствовать корректировки по всем состояниям.
- 3 При сортировке корректировок они должны соответствовать логическому порядку по улучшению.

Таким образом, остаются только нормированные кластеры, из которых в дальнейшем рассчитывается корректировка.

2.2.4 Расчёт значений корректировок на состояние ремонта

Корректировка на состояние ремонта рассчитывается из нормированных кластеров. Каждый кластер сам по себе образует набор корректировок для кластера в регионе. Чтобы получить итоговую региональную корректировку на ремонт, берется средневзвешенная корректировка, где весом является размер кластера. Так как все кластеры являются нормированными, итоговый кластер тоже будет нормированным.

Из-за фильтрации кластеров вполне возможна ситуация, когда в некоторых регионах вообще не будут посчитаны корректировки. Чтобы избежать такого, используется обогащение кластеров, для чего вычисляется ядерный кластер, который затем корректируется данными конкретного региона. Ядерный кластер вычисляется, как средневзвешенная корректировка по всем не отброшенным кластерам по всем регионам. Этот кластер используется как нулевая точка высчитывания новых корректировок.

Корректировка на ремонт вычисляется из нормированных кластеров, если есть хотя бы один нормированный кластер в регионе, иначе за основу берётся ядерный кластер и смещается в сторону особенностей рынка региона, используя данные по всем кластерам этого региона. Таким образом, региональные оценки немного корректируют ядерный кластер в сторону своего ценообразования, однако не способны сильно его изменить из-за небольшого числа оценок, а потому не способны создать из ядерного кластера ненормированный.

Из обобщения кластеров в регионах вычисляется процентная корректировка. Для получения абсолютной корректировки берется средняя стоимость за кв. м в регионе и умножается на процентные коэффициенты, полученные при высчитывании региональных корректировок.

3 Подтверждение результатов

3.1 Методы контроля результатов исследования

Для подтверждения корректности результатов исследования были применены следующие методы:

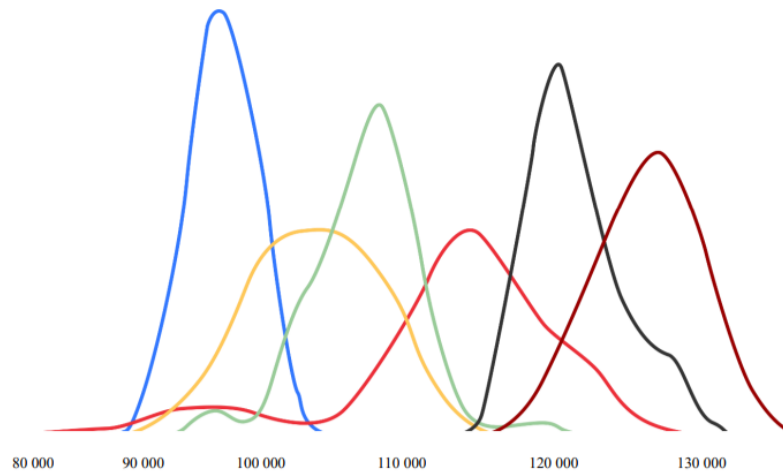
- 1 Проверка релевантности результатов исследования на архивных данных отчётов об оценке.
- 2 Анализ рынка ремонтно-строительных работ и экспертная обработка данных.
- 3 Практическая проверка релевантности результатов исследования на новых актуальных данных.

3.2 Релевантность архивным данным

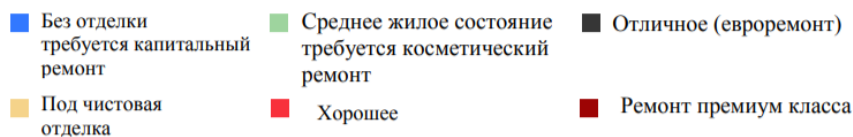
Полученные в результате НИР значения корректировок проверялись на архивных данных (отчётов об оценке).

В ходе проверки было подтверждено, что за период с 2018 по 2021 годы наблюдался рост цен объектов недвижимости, в том числе был подтверждён непрерывный рост значений корректировок в зависимости от состояния объектов. Выявленные статистические закономерности соответствуют трендам девелоперского и строительного роста, а также динамике роста инфляции и цен на строительные работы и отделочные материалы.

Состоятельность выбранной категоризации видов состояний отделки (см. Приложение А). В качестве примера можно рассмотреть произведенный расчёт для квартир в Санкт-Петербурге (цены 2019 года), в результате анализа выборки из отчётов и объявлений, из которых удалили выбросы, объявления с неклассифицированным состоянием, квартиры на первом и последнем этажах.



Распределение цен/м2 по категориям ремонта



Представленный график иллюстрирует очевидную кучность и различимое смещение по выбранным видам состояний отделки. Четкая сегментация позволяет говорить об объективности гипотезы исследования и соответствии данных актуальной ситуации на рынке.

3.3 Анализ рынка ремонтно-строительных работ

Для оценки сопоставимости полученных результатов были запрошены стоимости расходов на проведение ремонта с учётом стоимости строительных отделочных материалов (от состояния «без отделки» до состояния «хорошее») и получены коммерческие предложения специализированных ремонтно-строительных компаний, осуществляющих деятельность в соответствующих регионах. Обзор рынка поставщиков ремонтных услуг подтвердил общий тренд ценности различных видов отделки с точки зрения рынка и корреляцию с текущим исследованием.

3.4 Релевантность актуальным данным

Управлением аналитики недвижимости компании в течение 6 недель проводилось опытное применение полученных значений корректировок.

Практическое применение значений корректировок на состояние отделки прошло успешно, и полученные в результате этого тестирования поправки и рекомендации экспертов-аналитиков позволили уточнить (откалибровать) значения корректировок в их окончательном варианте (см. Приложение Б).

4 Заключение

Подтверждение гипотез и исследование значений корректировок на состояние отделки (уровень ремонта) основано на данных реальных отчётов об оценке, выполненных различными оценочными компаниями в ПО «Банк Оценщик» за последние 3 года. В объекты исследования были включены массовые сегменты жилого фонда, за исключением квартир в новостройках (объектов незавершенного строительства), объектов высокого ценового уровня, а также квартиры в многоквартирных жилых домах с датой постройки ранее 1950 г.

Результаты исследования включают в себя значения корректировок, актуальных и применимых в том числе для Москвы и Московской области, других крупных городов (населением свыше 1 млн. чел.), а также областей, что позволяет учитывать особенности ценообразования на проведение отделочных работ в каждом из перечисленных случаев (приложение Б).

Область применения. Актуальность полученных в ходе исследования единых (унифицированных) значений корректировок, а также успешное прохождение контрольных мероприятий позволяет использовать полученные значения корректировок на состояние отделки (уровень ремонта) при подготовке отчётов об оценке объектов жилой недвижимости, расположенных на территории России, в том числе и при подготовке отчётов в ПО «Банк Оценщик».

Справочник видов состояний и значения корректировок на состояние отделки (уровень ремонта) рекомендованы к использованию оценочными компаниями в 2021-2022 годах при подготовке отчётов об оценке объектов жилого назначения:

- квартир (долей квартир), комнат,
- апартаментов, используемых в качестве жилых помещений для постоянного проживания;
- таунхаусы и индивидуальные жилые дома (в части внутренних жилых помещений).

Область распространения. Результаты исследования (значения корректировок на состояние отделки (уровень ремонта), а также справочник видов этих состояний рекомендованы для использования оценочными компаниями, консалтинговыми компаниями, службами финансово-кредитных организаций с целью унификации методик в процессах оценки стоимости объектов жилой недвижимости.

При применении установленных настоящим НИР значений корректировок на состояние отделки целесообразно проверить наличие актуализированной версии исследования.

* * *

Приложение А Состояния отделки помещений объектов жилой недвижимости

1 Без отделки / требуется капитальный ремонт

Первичный рынок недвижимости

В объекте недвижимости не производились отделочные работы. Возможно отсутствие внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка – это квартиры, в которых удалена старая отделка. Также данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.



Для объектов первичного рынка должны быть выполнены следующие работы:

- произведена разводка электрики;
- отсутствует шпатлевка и стяжка на плитах перекрытий;
- произведена разводка отопления;
- установлены радиаторы отопления;
- не возведены внутренние перегородки;
- отсутствуют отделочные чистовые работы.

Вторичный рынок недвижимости

Для объектов вторичного рынка должны быть выполнены следующие работы:

- стяжка пола;
- штукатурка стен, при необходимости выравнивание;
- замена отдельных конструктивных элементов;
- замена на новые или восстановление системы инженерно-технического обеспечения.

2 Под чистовую отделку

Объект недвижимости, в котором произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки сан. фаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.



Для первичного и вторичного рынка должны быть выполнены следующие работы:

- стены: оштукатурены, подготовлены под финишную отделку;
- пол: стяжка под устройство напольных покрытий;
- произведена электротехническая разводка по квартире;
- подведено горячее и холодное водоснабжение;
- произведено ПВХ остекление оконных проемов.

3 Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Пригодный для жилья объект недвижимости, но без ремонта, проведенного с применением современных, качественных материалов. Для проживания необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять напольное покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная мебель и техника. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника.



Первичный рынок недвижимости

Для первичного рынка отличительными признаками является наличие недорогого ремонта:

- пол: ламинат, линолеум и др.;
- стены: недорогие обои, плитка или краска;
- установлены выключатели и розетки согласно проекту;
- установлена простая сантехника;
- установлены не нуждающиеся в каком-либо дополнительном покрытии межкомнатные, входные двери и окна (окрашены или выполнены из пластика);

Вторичный рынок недвижимости

Для вторичного рынка отличительным признаком является наличие недорогого ремонта:

- необходимость провести косметический ремонт: заменить напольное покрытие (линолеум), полная / частичная замена обоев, заново побелить или покрасить потолок, покрасить / побелить трубы дверные косяки, плинтуса, произвести затирку трещин и швов в плитке;
- ванная и санузел оборудованы старой сантехникой.

4 Хорошее состояние

Объект недвижимости с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад.



Для первичного и вторичного рынка отличительными признаками являются:

- полы: ламинат / отциклёванный паркет;
- стены: обои под покраску, декоративная штукатурка;
- потолок: гипсокартон, натяжной, одноуровневый, в отдельных помещениях двухуровневый;
- санузел - разводка труб утоплена в стену, спрятана за фальш-стеной, уложена современная плитка;
- наличие теплых полов.

5 Отличное (евроремонт)

Объект недвижимости, в котором проведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника, мебель и техника. В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – разноуровневые потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.



Для первичного и вторичного рынка отличительными признаками являются:

- пол: в комнатах смонтированы теплые полы, наличие дорогостоящего напольного покрытия. (ламинат, плитка, паркетная доска, паркет), укладка произведена качественно без изгибов, перепадов;
- стены: выровнены, углы выведены в 90 градусов, использованы дорогостоящие отделочные материалы;
- потолок: подвесной или натяжной, многоуровневый, сложной конструкции;
- наличие подсветки на потолке, в нишах стен;
- лоджия или балкон остеклены;
- произведена замена входной и внутренней двери, окон.

6 Ремонт премиум-класса

Ремонт премиум-класса начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утеплены и остеклены лоджии и балконы, обязательно установлены новые входные и внутренние двери, заменены окна. Не допускается применение отделочных материалов низкого качества. При проведении ремонта используются только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.



«Ремонт премиум-класса» - это состояние объекта недвижимости, при котором выполнены следующие работы:

- углы комнат приведены к 90 градусам;
- плоскости выровнены по вертикали и горизонтали;
- произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением.
- монтаж электропроводки;
- монтаж систем вентиляции и кондиционирования;
- монтаж многоуровневых потолков;

Для первичного и вторичного рынка отличительными признаками являются:

- применены нестандартные решения в ремонте;
- в ремонте присутствует лепнина, колонны;
- декоративная облицовка стен;
- возможно наличие камина.

Приложение Б Значения корректировок на состояние отделки (2021)

Значения корректировок указаны в рублях.

Москва

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-8 000	-13 000	-17 000	-24 000	-30 000
Под чистовую отделку	8 000	0	-5 000	-9 000	-16 000	-22 000
Среднее жилое состояние	13 000	5 000	0	-4 000	-11 000	-17 000
Хорошее	17 000	9 000	4 000	0	-7 000	-13 000
Отличное (евроремонт)	24 000	16 000	11 000	7 000	0	-6 000
Ремонт премиум- класса	30 000	22 000	17 000	13 000	6 000	0

Московская область

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-7 000	-11 000	-16 000	-20 000	-26 000
Под чистовую отделку	7 000	0	-4 000	-9 000	-13 000	-19 000
Среднее жилое состояние	11 000	4 000	0	-5 000	-9 000	-15 000
Хорошее	16 000	9 000	5 000	0	-4 000	-10 000
Отличное (евроремонт)	20 000	13 000	9 000	4 000	0	-6 000
Ремонт премиум- класса	26 000	19 000	15 000	10 000	6 000	0

Санкт-Петербург

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-6 000	-9 000	-13 000	-19 000	-25 000
Под чистовую отделку	6 000	0	-3 000	-7 000	-13 000	-19 000
Среднее жилое состояние	9 000	3 000	0	-4 000	-10 000	-16 000
Хорошее	13 000	7 000	4 000	0	-6 000	-12 000
Отличное (евроремонт)	19 000	13 000	10 000	6 000	0	-6 000
Ремонт премиум- класса	25 000	19 000	16 000	12 000	6 000	0

Екатеринбург

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-9 000	-12 000	-16 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-5 000	-8 000	-12 000
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-3 000	-6 000	-10 000
Хорошее	9 000	5 000	3 000	0	-3 000	-7 000
Отличное (евроремонт)	12 000	8 000	6 000	3 000	0	-4 000
Ремонт премиум- класса	16 000	12 000	10 000	7 000	4 000	0

Новосибирск

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-7 000	-10 000	-13 000	-17 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-3 000	-6 000	-9 000	-13 000
Среднее жилое состояние	7 000	3 000	0	-3 000	-6 000	-10 000
Хорошее	10 000	6 000	3 000	0	-3 000	-7 000
Отличное (евроремонт)	13 000	9 000	6 000	3 000	0	-4 000
Ремонт премиум- класса	17 000	13 000	10 000	7 000	4 000	0

Нижний Новгород

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-9 000	-12 000	-15 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-5 000	-8 000	-11 000
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-3 000	-6 000	-9 000
Хорошее	9 000	5 000	3 000	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	12 000	8 000	6 000	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	15 000	11 000	9 000	6 000	3 000	0

Казань

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-7 000	-10 000	-14 000	-18 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-3 000	-6 000	-10 000	-14 000
Среднее жилое состояние	7 000	3 000	0	-3 000	-7 000	-11 000
Хорошее	10 000	6 000	3 000	0	-4 000	-8 000
Отличное (евроремонт)	14 000	10 000	7 000	4 000	0	-4 000
Ремонт премиум- класса	18 000	14 000	11 000	8 000	4 000	0

Челябинск

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-3 000	-5 000	-8 500	-11 500	-14 500
Под чистовую отделку	3 000	0	-2 000	-5 500	-8 500	-11 500
Среднее жилое состояние	5 000	2 000	0	-3 500	-6 500	-9 500
Хорошее	8 500	5 500	3 500	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	11 500	8 500	6 500	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	14 500	11 500	9 500	6 000	3 000	0

Омск

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-3 000	-5 000	-7 500	-9 500	-11 500
Под чистовую отделку	3 000	0	-2 000	-4 500	-6 500	-8 500
Среднее жилое состояние	5 000	2 000	0	-2 500	-4 500	-6 500
Хорошее	7 500	4 500	2 500	0	-2 000	-4 000
Отличное (евроремонт)	9 500	6 500	4 500	2 000	0	-2 000
Ремонт премиум- класса	11 500	8 500	6 500	4 000	2 000	0

Самара

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-7 000	-9 500	-12 500	-15 500
Под чистовую отделку	4 000	0	-3 000	-5 500	-8 500	-11 500
Среднее жилое состояние	7 000	3 000	0	-2 500	-5 500	-8 500
Хорошее	9 500	5 500	2 500	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	12 500	8 500	5 500	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	15 500	11 500	8 500	6 000	3 000	0

Ростов-на-Дону

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-8 500	-11 500	-13 500
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-4 500	-7 500	-9 500
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-2 500	-5 500	-7 500
Хорошее	8 500	4 500	2 500	0	-3 000	-5 000
Отличное (евроремонт)	11 500	7 500	5 500	3 000	0	-2 000
Ремонт премиум- класса	13 500	9 500	7 500	5 000	2 000	0

Уфа

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-3 000	-5 000	-7 000	-9 000	-13 000
Под чистовую отделку	3 000	0	-2 000	-4 000	-6 000	-10 000
Среднее жилое состояние	5 000	2 000	0	-2 000	-4 000	-8 000
Хорошее	7 000	4 000	2 000	0	-2 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	9 000	6 000	4 000	2 000	0	-4 000
Ремонт премиум- класса	13 000	10 000	8 000	6 000	4 000	0

Красноярск

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-7 000	-9 500	-12 500	-15 500
Под чистовую отделку	4 000	0	-3 000	-5 500	-8 500	-11 500
Среднее жилое состояние	7 000	3 000	0	-2 500	-5 500	-8 500
Хорошее	9 500	5 500	2 500	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	12 500	8 500	5 500	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	15 500	11 500	8 500	6 000	3 000	0

Пермь

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-9 000	-12 000	-15 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-5 000	-8 000	-11 000
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-3 000	-6 000	-9 000
Хорошее	9 000	5 000	3 000	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	12 000	8 000	6 000	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	15 000	11 000	9 000	6 000	3 000	0

Воронеж

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-8 500	-11 500	-14 500
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-4 500	-7 500	-10 500
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-2 500	-5 500	-8 500
Хорошее	8 500	4 500	2 500	0	-3 000	-6 000
Отличное (евроремонт)	11 500	7 500	5 500	3 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	14 500	10 500	8 500	6 000	3 000	0

Волгоград

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-4 000	-6 000	-8 000	-11 000	-13 000
Под чистовую отделку	4 000	0	-2 000	-4 000	-7 000	-9 000
Среднее жилое состояние	6 000	2 000	0	-2 000	-5 000	-7 000
Хорошее	8 000	4 000	2 000	0	-3 000	-5 000
Отличное (евроремонт)	11 000	7 000	5 000	3 000	0	-2 000
Ремонт премиум- класса	13 000	9 000	7 000	5 000	2 000	0

Остальные регионы и города России

Аналог Объект оценки	Без отделки	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние	Хорошее	Отличное (евроремон т)	Ремонт премиум- класса
Без отделки	0	-3 000	-5 000	-7 000	-9 000	-12 000
Под чистовую отделку	3 000	0	-2 000	-4 000	-6 000	-9 000
Среднее жилое состояние	5 000	2 000	0	-2 000	-4 000	-7 000
Хорошее	7 000	4 000	2 000	0	-2 000	-5 000
Отличное (евроремонт)	9 000	6 000	4 000	2 000	0	-3 000
Ремонт премиум- класса	12 000	9 000	7 000	5 000	3 000	0