

**АССОЦИАЦИЯ
«Русское общество оценщиков»
Стандарты и правила оценочной деятельности
(СПОД РОО)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СЕГМЕНТА РЫНКА И ОТБОРУ
ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

СПОД РОО 03-20-2026

Издание официальное

**Москва
2026**

Предисловие

П1. Настоящие методические рекомендации разработаны членами Методического совета РОО канд. техн. наук Бариновым Н.П. и Репиным М.А.

П2. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации, учетный № 7714064314, дата выдачи 22.07.2020), ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020.

П4. Утверждены: Решением Совета РОО от «24» марта 2026 г., протокол № 126.
Одобрены: Решением Методического совета РОО от «10» марта 2026 г., протокол № 1.

П5. Вводятся впервые.

Оглавление

Введение.....	4
1. Область применения.....	6
2. Основные термины и определения	7
3. Сегментирование рынка при его анализе для оценки недвижимости.....	8
4. Формирование однородной выборки объектов сравнения.....	17
Информационные источники	20

Введение

Действующие нормативно-правовые акты РФ, в т.ч. в области оценочной деятельности, не содержат определения понятия «сегмент рынка недвижимости», критериев и правил его определения (выделения), но при этом содержат ряд положений, использующих этот термин. То же относится и к понятию «аналог (объект-аналог) объекта оценки».

Определение сегмента (сегментов) рынка оцениваемого объекта недвижимости является обязательным этапом проведения анализа рынка и непосредственно влияет на объем исследования рынка. Кроме того, принадлежность к сегменту рынка объекта оценки является необходимым условием отбора объектов-аналогов.

В соответствии с нормами раздела «Анализ рынка» ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [1] оценщику недвижимости требуется выполнить:

- «определение сегмента (сегментов) рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования с указанием интервала цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- формирование основных выводов относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамики рынка, спроса, предложения, объема продаж, емкости рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидности, колебаний цен на рынке оцениваемого объекта и других выводов».

Исполнение указанных требований к анализу рынка подразумевает наличие активного рынка недвижимости. Для выявления основных факторов, влияющих на спрос, предложение, нужен широкий сегмент, включающий объекты, различающиеся по многим факторам; анализ геолокационных факторов требует охвата значительных территорий, для анализа динамики рынка нужны данные, представляющие разные временные периоды.

При определении сегмента на неактивном рынке эти требования становятся разнонаправленными (противоречивыми). С одной стороны, анализ основных влияющих факторов, динамики рынка, ликвидности и др. требует, чтобы сегмент недвижимости был представлен достаточно большим числом объектов, сходных с оцениваемым. В условиях дефицита данных это приводит к включению в сегмент объектов с меньшим сходством с объектом оценки. С другой стороны различия в ценообразовании объектов в сегменте не должны быть существенными с тем, чтобы выводы проведенного анализа, включая количественные соотношения, оставались применимыми к объекту оценки и выборке его аналогов. Последнее подразумевает достаточно тесное сходство объектов в сегменте.

Кроме того, состав объектов в сегменте рынка объекта оценки может меняться в зависимости от анализируемого показателя. Например, анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с квартирами бизнес-класса может быть проведен на небольшом объеме данных, наблюдаемых на локальном рынке. Однако этих данных, как правило, не хватает для формирования выводов относительно динамики рынка, спроса, предложения, ликвидности, колебания цен. Поэтому этот анализ проводится на совокупности, включающей, кроме квартир бизнес-класса, существенное число квартир массовых классов «комфорт» и «эконом». Применимость полученных выводов и количественных оценок к оцениваемой квартире бизнес-класса и ее аналогам при этом может быть весьма условной.

Сегменты рынка, определяемые при индивидуальной оценке недвижимости, могут иметь специфические отличия от сегментов земельных участков и недвижимости, установленных для оценки кадастровой стоимости. Хотя и при кадастровой оценке сегментирование (разбиение на сегменты) рынка недвижимости существенно различается для различных задач – анализа рыночной информации и определения кадастровой стоимости ([2], п.26.3 и п.62).

Сегментирование рынка недвижимости также различается в силу специфики профессиональной деятельности у девелоперов, строителей, риелторов, аналитиков, других участников рынка и оценщиков, проводится по различным критериям, хотя может иметь сходную методологию. Так или иначе, в отечественной и зарубежной литературе по оценке недвижимости не предложено содержательного определения сегмента рынка притом, что представлены описания процессов его сегментирования.

Содержание понятия «сегмент рынка» на рынках недвижимости и иных товаров, и услуг также может существенно различаться. На иных рынках под сегментом часто понимается группа потенциальных покупателей продукции и/или услуг компании, объединяемых сходными потребностями, уровнем доходов, мотивацией и пр., т.е. так называемая целевая аудитория [3, 4, 5], на которую направлены усилия по продвижению продукции. Это также не способствует выработке единого взгляда на понятие «сегмент рынка» в оценке недвижимости.

Все это приводит к спорам, в том числе в судах, относительно корректности определения оценщиком сегмента, к которому относится объект оценки, и обвинениям оценщика, в том числе безосновательным, в неправильном выборе сегмента, а также неверном отборе аналогов оцениваемого объекта из других сегментов рынка [6].

Конечной целью оценщика при сегментировании рынка в индивидуальной оценке недвижимости является формирование выборки объектов-аналогов для проведения расчетов. Сегмент при этом включает объект оценки, относительно которого и определяется сегмент, объекты-аналоги, и, как правило, достаточно узкую группу объектов, характеризующихся некой общностью с объектом оценки.

Как уже отмечено, в действующих нормативных правовых актах не раскрыто понятие «аналог» («объект-аналог»), хотя в них содержится ряд положений, использующих этот термин, например, в ФСО V [7], п.4: «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов

оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)», или в ФСО №7, п.22:

«б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Таким образом, оценщику недвижимости для проведения расчетов требуется провести отбор объектов-аналогов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект (необходимое условие), но также характеризуются единообразным ценообразованием с ним (достаточное условие). Выборка объектов сравнения, удовлетворяющая достаточному условию (однородная выборка), как правило, является лишь частью сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

На практике наблюдается множество споров с обвинениями оценщика в нарушении требований ФСО при отборе аналогов объекта оценки. Часть обвинений справедлива, т.к. встречаются случаи тенденциозного отбора аналогов оценщиками, которые пользуются отсутствием нормативного определения аналога или однородной выборки. Либо оценщики ссылаются на допускающее широкую трактовку определение объекта-аналога в утратившем силу стандарте «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [8]. Для уменьшения таких споров необходимо определить удовлетворяющую достаточному условию однородную выборку объектов сравнения (оцениваемого и его аналогов) и дать рекомендации по ее формированию.

Настоящие Методические рекомендации определяют терминологию и правила сегментирования рынка, а также отбора аналогов для проведения расчетов, рекомендуемые при индивидуальной оценке недвижимости.

1. Область применения

Методические рекомендации по определению сегмента рынка и отбору объектов-аналогов для целей оценки объектов недвижимости направлены на повышение эффективности деятельности оценочного и экспертного сообществ, а также сокращение судебных и иных споров в сфере имущественных отношений, связанных с недвижимостью.

Настоящие методические рекомендации могут быть использованы:

- при проведении оценки недвижимости (в т.ч. для установления кадастровой стоимости в размере рыночной) с целью корректного применения методов оценки согласно требованиям федеральных стандартов оценки;
- в ходе судебных и иных споров при исследовании вопроса принадлежности объекта недвижимости к соответствующему сегменту рынка;
- при подготовке методических и справочных материалов, мониторингов и аналитических исследований рынка недвижимости;

- в иных ситуациях с использованием понятий сегмента рынка и аналогов (объектов-аналогов) применительно к индивидуальной оценке недвижимости.

2. Основные термины и определения

Для целей настоящих методических рекомендаций применяются следующие термины и их определения.

2.1. Рынок недвижимости — сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке; процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования), обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка) [9, 10,11].

2.2. Сегмент рынка недвижимости — часть рынка, представленная группой объектов, сходных по потребительским свойствам для типичных участников рынка. При этом под типичными участниками рынка понимаются участники, определяющие потребительское поведение, преобладающее в данном сегменте рынка.

Сегмент рынка может быть не представлен на рассматриваемом рынке, если на нем отсутствуют соответствующие объекты, т.е. нет соответствующих предложений и информации о сделках.

2.3. Сегментирование рынка — процесс разбиения рынка на сегменты в соответствии с критериями, связанными с типичными участниками рынка, характеристиками объектов и условиями их использования.

2.4. Класс объекта недвижимости — комплексный показатель уровня полезности использования объекта, который определяется на основе характеристик объекта, состояния окружающей инфраструктуры, качества управления, доступности сервисов и услуг.

2.5. Однородная выборка объектов сравнения - группа объектов, включая объект оценки, сходных по свойствам для типичных участников рынка и имеющих единый состав ценообразующих факторов (свойств) и единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов. При этом:

Единый состав ценообразующих факторов означает, что наблюдаемые различия объектов сравнения по каждому из факторов (свойств) этого состава оказывает значимое влияние на цену любого из объектов, входящих в однородную выборку, и иные значимо влияющие факторы отсутствуют.

Под единообразным ценообразованием понимается, что влияние каждого отдельного фактора подчиняется единой для всех объектов сравнения закономерности и может быть описано одной моделью.

2.6. Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного числа продавцов и покупателей и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты,

характеризующиеся большим спросом (объекты жилой, офисной и складской недвижимости в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и т.п.).

2.6. Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным числом продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом (коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах, крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, иные объекты с крайне ограниченным числом покупателей).

3. Сегментирование рынка при его анализе для оценки недвижимости

Первым и важнейшим условием корректного сегментирования рынка и формирования однородной выборки объектов сравнения является точное и исчерпывающее для оценочной задачи описание объекта оценки, включая права и возможное его использование (использования), а также ограничения прав и обременения объекта. Неточное или неполное описание объекта оценки, как правило, влечет высокие риски неверного определения сегмента рынка и выбора объектов-аналогов.

Процедура сегментирования рынка недвижимости заключается в отнесении объекта оценки и объектов-аналогов к соответствующему сегменту рынка, путём последовательной группировки по следующим критериям:

I. Критерии рынка:

1. Тип рынка (первичный/вторичный, не завершенные строительством объекты / ветхие объекты / объекты культурного наследия, типичные субъекты);
2. Вид сделки, передаваемые права – купля/продажа, аренда, субаренда, права требования, доли в праве и т.п;
3. Мотивация типичного субъекта (инвестиционный потенциал) - собственное использование, управление, девелопмент, перепродажа прав и др.

II. Критерии объекта:

4. Вид использования объекта согласно виду оцениваемой стоимости (наиболее эффективное, фактическое);
5. Вид и группа объекта недвижимости - земельный участок, здание, сооружение, помещение; ИЖС, офисные здания, земельные участки с/х назначения и т.п.
6. Свойства объекта (специализация, формат/ масштаб, состояние, оборудование, и т.п.);
7. Класс объекта (потребительский класс / стандарт качества, класс пригодности почв / зерновой потенциал земельного участка и т.п.).

III. Критерии местоположения:

8. Территории рынка (гео-ландшафтные характеристики, нормы землепользования, функциональное зонирование в границах населённого пункта, агроклиматические зоны, ценовые зоны, схожие по экономическим характеристикам территории, и т.п.).

Указанные критерии для выделения и описания сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки, описаны далее более подробно.

3.1 Тип рынка

На рынке недвижимости в отношении объекта недвижимости могут проводиться операции в различной правовой форме и различными условиями (например, договор инвестирования или долевого участия в строительстве), в зависимости от статуса и целей доминирующих на рынке субъектов, а также условий регулирующего такие операции законодательства, что объединяется общим понятием — тип рынка.

Первичный рынок

К первичному рынку сделок купли-продажи объектов относятся сделки с правами требования на строящиеся объекты, вновь построенными объектами и вновь сформированными земельными участками.

Продавцами вновь построенных объектов на первичном рынке выступают государственные и муниципальные органы, уполномоченные агентства по продажам и владельцы этих объектов, получивших их в собственность по договорам инвестирования или долевого участия. Объекты на первичном рынке передаются покупателю, как правило, новыми, не бывшими в эксплуатации и не имеющими накопленного износа.

Некоторые первичные рынки, например, рынок аренды земельных участков, принадлежащих Российской Федерации и предоставляемых без торгов, не отвечают условиям определения рыночной стоимости прав пользования (рыночной арендной платы), т.к. ценообразование на таких рынках полностью или в существенной степени определяется нормативными правовыми актами, а не взаимодействием субъектов рынка.

Вторичный рынок.

Участниками являются, как правило, субъекты экономической деятельности, взаимодействующие в конкурентной рыночной среде. Операции на вторичном рынке проводятся с объектами недвижимости, как правило, уже бывшими в эксплуатации, строения которых имеют заметный накопленный износ. Например, на вторичном рынке квартир представлены квартиры, уже бывшие в эксплуатации, с проведенным ремонтом отделки и оборудования или без него. Существуют также отдельные сегменты вторичного рынка земельных участков.

Специфические рынки.

К отдельным специфическим рынкам можно отнести сделки, связанные с ветхими объектами, реновацией неиспользуемых объектов, в том числе культурного наследия, и объектами незавершенного строительства. Покупатели прав на ветхие жилые объекты, как правило, заинтересованы в получении нового жилья взамен ветхого от государственных или муниципальных органов, в том числе, в рамках процедур реновации, либо получении компенсации при расселении. Покупатели объектов реновации или не завершенных строительством объектов заинтересованы в приобретении прав на земельный участок для

строительства других объектов или завершения строительства либо реконструкции / реставрации существующих.

3.2 Вид сделки, передаваемые права

Различные виды сделок и передаваемых прав приводят к значительным отличиям в полномочиях, получаемых правообладателями, что формирует особенную мотивацию последних и значимо отличающийся характер ценообразования, и уровень цен. К различным сегментам рынка могут относиться, в том числе, такие сделки как:

а) купля-продажа;

Сделки купли-продажи могут проходить на открытом рынке, но также на торгах по продаже (приватизации) государственного или муниципального имущества, торгах по реализации имущества лиц-банкротов. В зарубежной практике оценки условия сделок на таких торгах не признаются соответствующими рыночным условиям. В Ассоциации РОО придерживаются позиции, аналогичной зарубежной практике, хотя в отечественной оценочной деятельности в целом этот вопрос не урегулирован и считается дискуссионным.

б) аренда;

При исследовании рынка аренды необходимо учитывать широкую дифференциацию условий договоров аренды, различая краткосрочную и долгосрочную аренду, аренду с инвестиционными условиями, аренду с правом выкупа, аренду с зачетом вложенных арендатором средств, аренду с существенными ограничениями условий прекращения договора, аренду со ставками, существенно отличающимися от рыночных, и т.п. К одному сегменту не должны относиться объекты с существенно различающимися условиями аренды, например, земельные участки, сдаваемые в аренду под размещение временных нестационарных объектов, и для строительства капитальных объектов.

в) уступка прав по договору аренды;

Рынок продажи прав аренды присутствует на территориях, где в силу сложившихся условий есть возможность получить в аренду земельный участок или объект недвижимости по ставкам ниже рыночных. Далее, исходя из своих интересов, арендатор может передать свои права по договору аренды другому субъекту за плату по договору субаренды. Стоимость права пользования в такой сделке зависит от различия контрактной и рыночной арендных ставок.

С другой стороны, выгоды по уступке арендодателем своего права получения арендного дохода (цессии) определяются исходя из величины и сроков получения этого дохода по договору независимо от рыночного уровня арендной платы.

г) реализация долей объектов;

При долевой собственности объектом сделки является доля в праве на объект недвижимости. Подразумевается несколько собственников одного объекта, с распределением долей в праве, что часто приводит к затруднениям пользования субъектами объектом, так как встречает противодействие других участников долевой собственности. В этой связи оценка

стоимости доли в праве собственности может существенно отличаться от пропорциональной доли в стоимости объекта.

3.3 Мотивация типичного субъекта (инвестиционный потенциал объекта)

Субъекты на рынке различаются своей мотивацией к приобретению (аренде) недвижимости. В различных сегментах преобладающими, т.е. определяющими ценообразование, могут быть субъекты, приобретающие недвижимость для собственного использования (управления), либо те, кто заинтересован в девелопменте объекта и (или) перепродаже прав на него. Например, на рынке купли-продажи новых квартир ценообразование определяют преобладающие субъекты, приобретающие жилье для собственного пользования, и продавцы т.н. инвестиционных квартир вынуждены учитывать сложившиеся на рынке закономерности. В то же время, к отдельному сегменту относятся покупки квартир в домах, расположенных в центральной части или исторических зонах поселений с целью проведения капитального ремонта повышенного качества с последующим коммерческим использованием (сдачей в аренду) квартиры. Аналогично участники сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных вблизи границ поселений, ориентируются на возможный в обозримом будущем перевод этих участков под строительство (жилое, СНТ, коммерческое, рекреационное и др.). В этих сделках ценообразование определяют типичные для сегмента субъекты, мотивация которых отличается от мотивации субъектов, приобретающих схожие участки для производства с/х продукции.

Поэтому из множества рассматриваемых объектов сходного назначения необходимо выделять объекты с более высоким потенциалом к росту цены (доходности), но требующие, как правило, значительных инвестиций и девелопмента (смены категории / вида использования, размежевания, получения разрешений, проектирования, проведения строительных работ, благоустройства, подведения коммуникаций, управления и др.). К таким объектам, например, относятся:

- земельные участки под комплексное развитие территории;
- обширные участки для дальнейшего размежевания под ИЖС, СНТ и т.п.;
- крупные здания или комплексы недвижимости, с доходом от последующей продажи / аренды частями («покабинетно»);
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- квартиры на первом этаже в домах на оживленных улицах, с выраженным потенциалом перевода в объекты стрит-ритейла или пунктов выдачи заказов маркетплейсов.

3.4 Вид использования объекта.

Объекты недвижимости группируются оценщиком по виду использования, т.е. по виду деятельности собственника (пользователя) или покупателя при эксплуатации объекта недвижимости:

- при оценке рыночной стоимости - в соответствии с её наиболее эффективным использованием (НЭИ);

- при оценке стоимости при иных предпосылках (например, при текущем использовании), арендной платы без права изменения использования или застройки - согласно фактическому использованию.

При определении НЭИ объекта учитывается право и интерес собственника изменять вид разрешенного использования в пределах перечня видов, разрешенных градостроительной документацией и нормами землепользования.

Для объектов, прошедших реновацию или предполагаемых к ней, может быть важным назначение (первоначальный вид использования), заложенное в основу создания (проектирования) объекта.

3.5 Вид и группа объекта недвижимости

Государственный кадастр недвижимости в числе основных сведений содержит **вид объекта недвижимости** - земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства, предприятие как имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс, машино-место, иной объект недвижимости [12].

Участники рынка недвижимости выделяют на рынке крупные **группы** (типы, классы) **объектов**, объединяемых одним или несколькими критериями, важными для конкретных участников. Например, аналитиками рынок делится на жилую недвижимость и коммерческую (офисную, торговую, оказания услуг населению и др.). Отдельно выделяются земельные участки сельскохозяйственного назначения и участки, предназначенные к застройке. Отдельной группой рассматриваются объекты производственного назначения и т.п.

Соответственно, аналитические материалы, статистические данные, включая данные по активности и динамике рынка, часто отражают состояние и тенденции рынка в рамках таких крупных групп объектов. Поэтому оценщику рекомендуется в процессе анализа рынка предварительно отбирать имеющиеся данные по виду и группе, к которой относится оцениваемый объект, с дальнейшим выделением данных, относящихся непосредственно к сегменту объекта оценки.

3.6 Свойства объекта

Дифференциация рынка также определяется свойствами объекта оценки - его специализацией, масштабом, конструктивными и объемно-планировочными характеристиками, состоянием и оборудованием.

Специализация объекта определяется видами разрешенного использования, также учитывается существующая классификация использования внутри вида разрешенного использования. Например, относящиеся к одной группе «Объекты бытового обслуживания» здание бани и здание бытового обслуживания (Дом быта) могут существенно различаться [13]. Также магазин-склад строительных товаров может существенно отличаться от магазина-склада

электронной техники наличием обширной открытой площадки хранения железобетонных и других габаритных изделий.

Оценка специализированных объектов, предназначенных для ведения определенного бизнеса (АЗС, гостиницы, рестораны, бассейны, поля для гольфа и т.п.), как правило, требует иных методов, нежели оценка недвижимости, сдаваемой в аренду.

По масштабу земельные участки, предназначенные для СНТ, разделяются на обширные участки, подлежащие межеванию и обеспечению инженерными коммуникациями, и индивидуальные участки, уже размежеванные и обеспеченные коммуникациями. Участки сельскохозяйственного назначения под пашню разделятся на большие угодья, пригодные к индустриальной технологии обработки, и малые, с традиционной мелкохозяйственной технологией. Ценообразование последних существенно различается, если они могут или не могут быть присоединены к большим угодьям. Торговые центры по охвату покупателей подразделяются на форматы супер / гипер / мега / макси или на региональный / городской / районный. Офисы разделяются на встроенные офисные помещения и бизнес-центры с обеспечением основных потребностей арендаторов, и т.п.

Состояние объекта может определять его перевод из одного сегмента в другой, например, ветхое или аварийное состояние дома определяет позиционирование объекта в сегмент инвестиционных объектов для реконструкции / реставрации или нового строительства

Оборудование объекта недвижимости может влиять на принадлежность его к тому или иному сегменту рынка. Например, здания и помещения особо чистого производства и цеха производств общего назначения не должны рассматриваться в качестве аналогов в рамках одного сегмента. Склады-холодильники продовольственных товаров и склады общего назначения без климатических установок также не относятся к одному сегменту.

3.7 Класс объекта.

По классу объекта недвижимости как комплексного показателя уровня полезности использования объекты разделяются на группы, отражающие уровень архитектурных и конструктивно-планировочных решений, качества материалов, экологичности, инженерного оборудования и коммуникаций (в т.ч. класса энергоэффективности), благоустройства прилегающей территории, развития окружающей инфраструктуры транспорта, коммерческих, социальных и иных объектов, а также доступности сервисов и услуг.

Например, выделяются гостиницы с различным количеством классификационных звёзд, жилые дома классов эконом / комфорт / бизнес / элита, офисы и склады классов А / В / С. Также возможна более детальная дифференциация для улучшенных (+) или уступающих (-) объектов класса относительно основного уровня классификации, например, класса В+ для офисных бизнес-центров как превосходящего класс В по качеству, инфраструктуре или сервисам, но не достигающего уровня класса А.

Индивидуальное жилое строительство разделяется «Зелеными стандартами» на рейтинговые значения «Бронза», «Серебро», «Золото» по степени удовлетворения требований

минимального воздействия на окружающую среду и создания благоприятных условий для жизни человека [14].

Земельные участки пахотных угодий могут различаться по классу пригодности почв / зерновому потенциалу [15, 16].

Класс объекта, установленный уполномоченными организациями или на основании признанной в отрасли классификации, например, [17-22], не требует дополнительных подтверждений и может применяться оценщиком на основе доступных данных

Объекты с характеристиками, не соответствующими минимальным требованиям общей классификации качества и имеющие худшее состояние, обычно относятся в группу «Не классифицируемые объекты».

3.8 Территория (область, зона) рынка.

Территория рынка может определяться локальными характеристиками, такими как:

- а) административные границы (регион, район, населённый пункт, административный округ, квартал и т.п.);
- б) градостроительные и территориальные (функциональные) зоны с тем же режимом землепользования и застройки (зоной), что у объекта оценки;
- в) климатические и гео-ландшафтные факторы, т.е. расположение в районах со схожими возможностями земледелия, а также относительно природных объектов, в т.ч. водных, лесных (лесопарковых), и т.п.;
- г) архитектура типичной застройки, планировка территории, плотность и высотность застройки и т.п.
- д) наличие локальных центров сходного ценообразования (станций метрополитена, торговых коридоров, улиц с аналогичным уровнем пешеходного или автомобильного трафика и т.п.);
- е) форма управления (организованные коттеджные посёлки, свободные экономические зоны, зоны опережающего развития и т.п.);
- ж) экономические (ценовые, оценочные) зоны (уровень цен на недвижимость, уровень доходности от аренды объектов, стабильных, как правило, в границах ценовой зоны, на участке улицы или автодороги с высоким пешеходным или автомобильным трафиком и т.п.).

При расчетах стоимости недвижимости географические границы сегмента рынка определяются территорией, включающей объект оценки, на которой также представлено достаточное для применяемого подхода к оценке количество сделок (и/или предложений к сделкам) с аналогичными объектами. Например, при оценке квартиры в районе массовой застройки методом, требующим 5-6 аналогов, территория рынка может представлять собой территорию застройки нескольких близлежащих домов, в которых недавно проданы или предлагаются к продаже требуемое число аналогичных квартир.

На неактивных рынках необходимое число аналогов может быть найдено на территории, включающей несколько населенных пунктов со сходными экономическими характеристиками. Другим примером могут быть земельные участки вдоль трассы, проходящей по территории двух соседних субъектов Российской Федерации.

В то же время, аналогов может быть достаточно для проведения расчетов по оценке стоимости объекта, но недостаточно, чтобы обеспечить анализ динамики, трендов, спроса и предложения на рынке, и т.п.

Территории рынка могут отличаться при применении методов сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.

3.9 Некоторые общие рекомендации по определению сегмента рынка

Как отмечено ранее, при оценке недвижимости не удастся дать определение, которое четко и однозначно отделяло бы сегмент рынка объекта оценки от других сегментов. В то же время, при необходимости, можно использовать более общее определение сегмента, ориентированное на решения задач анализа рынка, например:

«Сегмент рынка недвижимости — часть рынка, представленная совокупностью сходных объектов, объединяемых набором принятых для данного сегмента критериев, отражающих влияние ценообразующих факторов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Как правило, сегмент формируется таким образом, чтобы объекты, относящиеся к нему, характеризовались сходным ценообразованием, и количество объектов в сегменте было достаточным для анализа влияния основных характеристик объектов на их рыночную стоимость».

В ходе сегментирования рынка при оценке недвижимости рекомендуется учитывать следующие общие положения:

Сегментирование рынка при оценке недвижимости имеет природу структурирования, частично схожую с классификацией (типизацией) объектов недвижимости другими участниками рынка. Поэтому на первом этапе оценщику следует учитывать нормативные акты по регулированию в сфере недвижимости (градостроительной документацией данного территориального образования, выпиской ЕГРН, включающей кадастровый паспорт объекта оценки, ГПЗУ и выявленные на дату оценки ЗОУИТ, частично или полностью накрывающие расположения объекта оценки, и т.п.). Также рекомендуется учитывать системы классификации (типизации), применяемые профессиональными участниками рынка, например, [23, 24].

Объект недвижимости может позиционироваться или фактически использоваться в нескольких различно определенных сегментах рынка, однако рыночная стоимость оценивается при позиционировании объекта в сегмент, соответствующий его наиболее эффективному использованию в соответствии с разделом VI ФСО № 7. При оценке используемых земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания кадастровой стоимости (согласно п.20 ФСО № 7 – для внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости) объекты относятся к сегменту, соответствующему виду их фактического использования.

При оценке недвижимости каждый объект (часть объекта), как правило, относится к одному определенному сегменту рынка на дату и в целях проводимой оценки (за исключением объектов, изначально предназначенных для нескольких функций использования, например, торгово-развлекательных центров). В случае нескольких видов использования частей объекта или отражении в сведениях кадастра недвижимости нескольких видов разрешённого использования, при сегментировании целесообразно руководствоваться преобладающим по площади или объёму видом фактического использования.

Сегменты рынка земельных участков могут включать в свой состав участки различных видов разрешенного использования (например, сегмент пашенных угодий включает ВРИ «выращивание зерновых и иных культур», «овощеводство», «выращивание льна и конопли» и др.), а также различных категорий земель (например, земель поселений и земель промышленности и иного специального назначения) при том же виде использования.

При недостатке рыночных данных и необходимости расширения состава сегмента либо территории анализируемого рынка следует следить за тем, чтобы выводы и количественные соотношения, полученные в результате анализа рынка в сегменте, оставались применимыми к оцениваемому объекту и выборке его налогов.

При определении наименования сегмента рынка недвижимости рекомендуется учитывать термины, использованные в Кодексах Российской Федерации, федеральных законах, а также нормативных классификаторах [12-15, 17, 19, 25, 26]. Если содержание сегмента рынка совпадает с содержанием раздела нормативного классификатора, рекомендуется использовать термин классификатора в качестве основы для наименования сегмента рынка.

Оценщик вправе применять в процессе оценки иные варианты сегментирования рынка при наличии в отчете об оценке соответствующего обоснования.

В целом, требование «определение сегмента (сегментов) рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» раздела «Анализ рынка» ФСО №7 следует понимать как идентификацию сегмента в соответствии с конкретными критериями, принятыми оценщиком для решаемой оценочной задачи. Например, для оценки рыночной стоимости встроенного торгового помещения в Москве методами сравнительного подхода, сегмент может быть идентифицирован следующим образом:

Критерии рынка:

Тип рынка: вторичный

Вид сделки: купля/продажа

Мотивация типичного субъекта: собственное использование / сдача в аренду

Критерии объекта:

Вид использования объекта: наиболее эффективное - торговое

Вид и группа объекта недвижимости: помещение

Свойства объекта: стрит-ритейл, помещения в жилых и нежилых зданиях, без торгового оборудования

Класс объекта: комфорт

Критерии местоположения:

Границы территории: г. Москва, ЮЗАО

4. Формирование однородной выборки объектов сравнения.

Уместно повторить - важнейшим условием корректного формирования однородной выборки объектов сравнения является точное и исчерпывающее для оценочной задачи описание объекта оценки, включая права и возможное его использование (использования), а также ограничения прав и обременения объекта.

Все методы сравнительного подхода опираются на предположение о единых закономерностях ценообразования, которым подчиняются стоимость объекта оценки и отобранных для расчета объектов-аналогов. Именно на это базовое предположение опираются расчет скорректированных цен (ставок арендной платы) аналогов либо построение моделей множественной регрессии. Удовлетворяющая этому предположению выборка объектов сравнения (объекта оценки и его аналогов) называется однородной.

Однородная выборка объектов сравнения - группа объектов, включая объект оценки, сходных по свойствам для типичных участников рынка и имеющих единый состав ценообразующих факторов (свойств) и единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

Единый состав ценообразующих факторов означает, что наблюдаемые различия объектов по каждому из факторов (свойств) этого состава оказывает значимое влияние на цену любого из объектов, входящих в однородную выборку, и иные значимо влияющие факторы отсутствуют. Например, «вид из окна» не является существенно влияющим на цены квартир классов «эконом / комфорт» в районах массовой застройки, но может существенно влиять на цены квартир класса «элит», т.е. входит в состав ценообразующих факторов для этих квартир. Уже поэтому, не считая иных различий, квартиры классов «эконом / комфорт» и «элит» не могут быть в составе одной однородной выборки.

Под единообразным ценообразованием понимается, что влияние каждого отдельного фактора подчиняется единой для всех объектов сравнения закономерности и может быть описано одной моделью. Т.е. различия в свойствах объектов сравнения по одному фактору преобразуются в цены объектов по одной зависимости. Для каждого из факторов, по которым различаются объекты сравнения, зависимость может быть своей, отличающейся от зависимостей по другим факторам, но является единой для данного фактора.

При оценке *рыночной стоимости* оценщик, определив НЭИ объекта оценки, подбирает аналоги с таким же видом НЭИ, к которому относится объект оценки, руководствуясь определением однородной выборки объектов сравнения. Подчеркнем, речь идет не о таком же НЭИ (под которым понимаются конкретные показатели доходности или стоимости объекта), а о таком же, как у объекта оценки, виде использования (торговое, офисное, складское, комплексное и т.п.), которое является НЭИ объекта-аналога.

Если оценивается *стоимость при фактическом виде использования* объекта (например, при оспаривании кадастровой стоимости), оценщик отбирает аналоги из сегмента объектов с тем же видом фактического использования, что у объекта оценки, для которых фактическое использование совпадает с их НЭИ. При этом согласно п.6 ФСО II предполагается, что текущее использование объекта является его НЭИ, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

4.1 Доступные объекты-аналоги

В качестве аналогов оцениваемого объекта на территории рассматриваемого рынка выступают объекты с известной ценовой информацией, привлекательно равные (конкурирующие) с объектом оценки для типичных пользователей и составляющие однородную выборку.

Например, аналогами оцениваемой квартиры бизнес-класса в районе новой застройки выступают сделки и предложения к ним с квартирами того же класса, прежде всего, в домах ближайшего окружения оцениваемой квартиры. Однако при недостатке таких сделок / предложений могут быть использованы данные о продажах в других домах этого района и других районах города со сходными условиями транспортной доступности и социальной среды.

При оценке торгового помещения, расположенного в зоне сильного влияния станции метрополитена, аналогами являются сделки / предложения с аналогичными торговыми помещениями в зонах влияния других станций метрополитена, но не доступные сделки / предложения с помещениями вне зоны влияния рассматриваемой станции метрополитена.

Аналогами земельного участка, используемого под пашню, могут выступать земельные участки такого же использования, расположенные в данном районе и в других районах области или региона с близкими агроклиматическими, почвенными и другими характеристиками, влияющими на стоимость.

Аналогами, как правило, могут являться объекты недвижимости одного назначения (использования), расположенные на земельных участках земель различных категорий при близких остальных условиях. Примером могут служить объекты производственного назначения или транспортной инфраструктуры, расположенные на участках земель поселений и земель промышленности и другого специального назначения.

4.2 Не-аналоги (антагонисты) объекта оценки

Сегмент рынка, как правило, включает не только аналоги оцениваемого объекта, но также менее сходные с ним объекты. Поэтому важно отделять объекты-аналоги оцениваемого объекта от сходных по названию или общему назначению объектов, но не отвечающих критериям однородной выборки. Выявление таких объектов-антагонистов помогает корректно сформировать однородную выборку объектов сравнения.

Например, антагонистами в указанном смысле являются объекты торгового назначения различных по масштабу форматов. Торговые комплексы форматов макси-, мега-, гипер- не

являются аналогами встроенных помещений стрит-ритейла, а также небольших отдельно стоящих зданий магазинов пешеходной доступности в силу различия в ценообразовании по ряду факторов, например, влиянию общей площади или наличию парковки.

Также не могут считаться аналогами т.н. помещения свободного назначения без учета функции их НЭИ, которая может отличаться у каждого из сравниваемых помещений. Например, помещение, расположенное в подвале на красной линии оживленной улицы, может быть использовано под функцию общественного питания или торговли, но такое же помещение в глубине квартала или с входом со двора используется, чаще всего, как складское.

Не являются аналогами участки сельскохозяйственного назначения, используемые в качестве угодий, и участки, расположенные вблизи границ населенных пунктов или крупных магистралей и имеющие выраженный потенциал иного наилучшего использования (под жилье, придворный сервис и т.п.), на которое ориентируются участники рынка.

Также являются антагонистами участки сельскохозяйственного назначения, занятые пашней, и участки под садами, виноградниками, тепличными хозяйствами. Равно как участки под объектами хранения и переработки сельскохозяйственной продукции не являются аналогами участков под выращивание сельскохозяйственных культур.

Квартиры класса «элит» не являются аналогами квартир классов «эконом» и «комфорт», а «зеленые объекты индивидуального жилого строительства» с рейтинговыми значениями «Золото» и «Серебро» по ГОСТ Р 71392—2024 [14] являются антагонистами объектов ИЖС, построенных ранее без учета требований упомянутого ГОСТ.

Общей предпосылкой для разделения объектов недвижимости на аналоги и не-аналоги объекта оценки является различия в зависимостях влияния одного или нескольких ценообразующих факторов на ценообразование сравниваемых объектов.

4.3 Учет процедуры обработки выборки

Кроме соответствия критериям единообразного ценообразования объектов сравнения (и вида НЭИ при оценке рыночной стоимости), формирование однородной выборки требует учета предполагаемой процедуры обработки выборочных данных [29].

Например, если оценка стоимости рассчитывается как среднее значение наблюдаемых цен аналогов, нужно, чтобы объекты сравнения (аналоги и оцениваемый объект) были гомогенными, т.е. их свойства не различались существенно ни по одному из потенциально влияющих факторов.

Если существуют различия объектов по одному фактору и предполагается ввод единственной корректировки, либо строится модель однофакторной регрессии, необходимыми условиями однородности выборки будут:

- а) принадлежность объектов сравнения к однородной выборке;
- б) несущественно различающиеся уровни свойств объектов по всем факторам, за исключением того, который учитывается корректировкой или регрессионной моделью.

При этом допустимый диапазон уровней свойств объектов сравнения по учитываемому фактору при использовании регрессионной модели может быть значительно больше такого диапазона при использовании метода корректировок, предусматривающего обработку нескольких ближайших аналогов.

Если вводятся корректировки по нескольким факторам или используется регрессионная модель с несколькими учитываемыми факторами, то аналоги, относящиеся к однородной выборке, не должны существенно различаться по остальным влияющим факторам, которые не учитываются корректировками или регрессионной моделью.

Можно сформулировать это правило «от обратного»: различия свойств объектов сравнения по ценообразующим факторам определяют релевантную (подходящую им) процедуру обработки рыночных данных. Если это соответствие не соблюдено, выборку объектов сравнения нельзя считать однородной, а полученный по ней результат оценки стоимости – экономически обоснованным. Например, таким необоснованным будет результат осреднения цен негомогенных объектов, свойства которых существенно различаются по одному или нескольким ценообразующим факторам.

Информационные источники

1. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)»;
2. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (с изменениями от 15.09.2025);
3. Чавычелов В.А. Словарь-справочник экономических и юридических терминов. – М.: Российский государственный университет правосудия. 2105
4. Википедия. Свободная энциклопедия [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сегментация_рынка
5. СБЕР Бизнес Как сегментировать рынок [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.sberbank.ru/ru/s_m_business/pro_business/segmentaciya-rynka-kriterii-opredeleniya-celevoj-auditorii/
6. Баринов Н.П., Савиных В.А. Результаты мониторинга судебных решений по оспариванию кадастровой стоимости в 2017-2021 гг. / Вопросы оценки. 2023. №1(109). с.17-28 – Режим доступа: http://sroro.ru/upload/iblock/a75/VO_01_23-small.pdf
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
9. Николаева К.Г. Рынок недвижимости как интегрированная категория: подходы к определению, особенности. / Вестник Самарского государственного экономического университета. 2014. №1(111) - Режим доступа: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_21344608_45359170.pdf

10. Овсепян Э.В. Понятие и сущность, структуры рынка недвижимости. / Экономика статистика и информатика. 2015. №6. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://statecon.rea.ru/jour/article/viewFile/849/829>
11. Гурьянова Л.В. Рынок недвижимости / Белорусский государственный университет. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://geo.bsu.by/images/pres/soil/on/on02.pdf>
12. Приказ Росреестра от 24.12.2018 №П/0510 (ред. от 22.05.2023) «Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и признании утратившим силу приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.10.2011 N П/389»
13. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 02.11.2022 г. № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)»
14. ГОСТ Р 31792-2024 «Зеленые» стандарты. «Зеленое индивидуальное жилищное строительство» Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации. Издание официальное. – М.: Российский институт стандартизации, 2024 (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 22.05.2024 N 630-ст)
15. Постановление Правительства РФ от 20.02.2006 N 99 (ред. от 27.12.2012) "О федеральной целевой программе "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 годы и на период до 2013 года"
16. Атлас почв Российской Федерации. 8.1. Российская Федерация. Классификатор земель сельскохозяйственного назначения. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://soil-db.ru/soilatlas/razdel-8-ispolzovanie-zemelnyh-resursov-i-pochv/8-1-rossiyskaya-federaciya/klassifikaciya-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>
17. Приказ Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»;
18. Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН РГР) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikaciya1.pdf;
19. Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»;
20. Российская гильдия управляющих и девелоперов. Всероссийская классификация бизнес-центров. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassifikatsiya-biznes-tsentrov.php>;
21. Методические рекомендации по классификации объектов складской недвижимости (Knight Frank) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://lognews.ru/sites/default/files/2020-03/5853-klassifikaciya-skladov-2020.pdf>;
22. Skladium.ru. Сервис по поиску склада. Какие виды складов существуют. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://skladium.ru/rynok/kakie-vidy-skladov-suestvut>

23. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник. – М. : Экономика, 2009. – 605 с.
24. Стерник, Г.М. Типология торговой недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://realtymarket.org/metodi-eskie-materiali/sternik-g-m-tipologiya-torgovoi-nedvijimosti.html>
25. Научно-образовательный портал «Большая российская энциклопедия» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://bigenc.ru/c/segmentatsiia-rynka-b7ec5a>;
26. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
27. ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности" (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 N14-ст)
28. Баринов Н.П. Об однородности выборки аналогов и скорректированных цен при оценке недвижимости / Вопросы оценки. 2024. №3(115). С.2-7
29. Баринов Н.П. Сегмент рынка и однородная выборка объектов сравнения (к проблеме отбора аналогов при оценке недвижимости) / Имущественные отношения в РФ. 2026. №3. с. 9-16
30. Репин М.А. Методология и практика определения сегмента рынка объекта недвижимости [Электронный ресурс]. 2022. Режим доступа: https://dzen.ru/a/Y06x4YBMeXl_2Hkg