

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»  
КОЛЛЕДЖ МНОГОУРОВНЕВОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

УТВЕРЖДАЮ  
Заместитель директора КМПО  
\_\_\_\_\_ С.Ф. Гасанов  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Методические рекомендации для студентов  
по выполнению курсовых работ по  
МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества, МДК 04.02 Оценка  
имущественного комплекса**

по специальности  
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Москва 2024 г.

Методические рекомендации по выполнению курсовых работ по МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества, МДК 04.012 Оценка имущественного комплекса составлены в соответствии с рабочей программой, разработанной на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее – ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее СПО) 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «12» мая 2014 г. № 486.

Председатель ПЦК

\_\_\_\_\_ / Землякова Е.В./

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Заведующая

учебно-методическим отделом

\_\_\_\_\_ / Клочинская А.И./

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Разработчик:

Павлова Д.А. – преподаватель КМПО РАНХиГС

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	8
Структура курсовой работы .....	8
Содержание курсовой работы.....	8
Уникальность (оригинальность) курсовой работы.....	8
ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ .....	9
Общие требования.....	9
Критерии оценки защиты курсовой работы .....	13
Заголовки и нумерация страниц .....	14
Иллюстрации .....	14
Таблицы.....	15
Ссылки.....	16
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ / ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ / ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА / БИЗНЕСА.....	17
Структура теоретической главы .....	17
Содержание п.1.1:.....	17
Примерный перечень п. 1.1:.....	17
Содержание п.1.2:.....	19
Примерный перечень п. 1.2:.....	19
2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ / ЛИКВИДАЦИОННОЙ / ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОСТИ / ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА / БИЗНЕСА).....	22
2.1 Структура практической главы.....	22
Содержание п.2.1:.....	22
Перечень, рекомендуемых элементов, включенных в п. 2.1:.....	22
Примерный перечень п. 2.1:.....	23
Содержание п.2.2:.....	28
Примерный перечень п. 2.2:.....	29
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	63

ПРИЛОЖЕНИЕ А Титульный лист и шаблон задания на курсовую работу .	68
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» .....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ В Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» .....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» .....	115
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Корректировки квартир (опубликовано 01.07.2023 г.)...	128
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Корректировки жилые дома (опубликовано 01.07.2023 г.) .....	136
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж Корректировки земельные участки (опубликовано 01.07.2023 г.).....	142
ПРИЛОЖЕНИЕ З Корректировки коммерческая недвижимость (опубликовано 01.01.2023 г.) .....	153

## **ВВЕДЕНИЕ**

Курсовая работа является итогом профессиональной подготовки обучающегося по дисциплине: МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, МДК.04.02. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА. Выполнение курсовой работы предполагает использование всего объема знаний, полученных во время обучения.

**Объем введения: 1-2 листа.**

Введение должно содержать оценку современного состояния решаемой проблемы, основание и исходные данные для разработки темы, обоснование необходимости проведения исследования.

**Во введении должны быть отражены:**

- общая теория по выбранной теме – краткий обзор,
- актуальность темы,
- цель и задачи работы,
- объект и предмет оценки,
- методы оценки,
- структура курсовой работы.

**План по введению:**

- 1) краткий обзор темы (общая теория – несколько предложений по выбранной теме)
- 2) актуальность темы (написать, почему выбранная тема актуальна – 1-2 предложения)

*Например:*

*Актуальность курсовой работы обусловлена ростом количества судебных банкротств в России. По данным проекта «Федресурс» в 2022 году количество судебных банкротств в России выросло в полтора раза (+44,2%) относительно предыдущего года — процедуру прошли 278,1 тысяч граждан: физлиц и индивидуальных предпринимателей (ИП).[15]*

3) цель курсовой работы (для принятия управленческих решений, передачи объекта в доверительное управления, заключения договора аренды, купли-продажи, суда, опеки, банка, банкротства и т.д.).

*Например:*

*Целью курсовой работы является определение рыночной / ликвидационной / равновесной / иной стоимости объекта, представляющего собой нежилое помещение для проведения процедуры банкротства.*

4) задачи курсовой работы (количество задач должно быть равно количеству подпунктов в главах).

*Например:*

В курсовой работе поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотрены теоретические и правовые основы оценки стоимости недвижимости;
- изучены подходы и методы оценки объекта;
- определены основные характеристики объекта оценки;
- произведен анализ рынка и рассчитана *рыночная / ликвидационная / равновесная / иная стоимость* объекта оценки.

5) объект и предмет курсовой работы

*Например:*

*Предметом курсовой работы является процесс оценки ликвидационной стоимости объекта, а объектом – нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1, многофункциональный комплекс «Город Столиц. Москва-Сити».*

б) методы оценки

**Для недвижимости:**

Теоретической и методологической основой курсовой работы являются нормативно-правовая документация, учебно-методические пособия, правоподтверждающие, правоустанавливающие и технические документы на объект оценки, документы материалы сети Интернет.

**Для бизнеса:**

Теоретико-методологической основой исследования являются, нормативно-правовые документы, учебно-методические материалы, правоподтверждающие и правоустанавливающие документы организации, бухгалтерская отчетность эмитента и данные сети Интернет.

#### 7) структура работы

Курсовая работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы. В первой главе рассматриваются теоретические и правовые основы оценки недвижимости / бизнеса, во второй главе рассчитывается рыночная / ликвидационная / иная стоимость недвижимости / бизнеса.

## **СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

### **Структура курсовой работы**

Структура курсовой работы состоит из следующих элементов:

- титульный лист,
- задание на курсовую работу,
- содержание,
- введение,
- основная часть курсовой работы (включает 2 главы – теоретическую и практическую),
- заключение,
- список использованных источников,
- приложения (по необходимости).

Титульный лист и бланк задания на курсовую работу приведен в приложении А.

### **Содержание курсовой работы**

Объем должен составлять 30-40 страниц печатного текста (без приложений). Введение 1-2 листа, заключение 2-3 листа, список использованных источников не менее 20, приложения - объем не ограничен.

### **Уникальность (оригинальность) курсовой работы**

Оригинальность курсовой работы должна составлять не менее 35%.

# ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

## Общие требования

Курсовая работа должна быть выполнена печатным способом на одной стороне листа белой бумаги формата А4 через полтора интервала.

Цвет шрифта должен быть черным, размер шрифта 14 пт, тип шрифта для основного текста отчета – Times New Roman. Полужирный шрифт применяют только для заголовков подразделов.

Текст курсовой работы следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: левое – 30 мм, правое – 15 мм, верхнее и нижнее – 20 мм. Абзацный отступ должен быть одинаковым по всему тексту работы и равен 1,25 см.

К оформлению курсовой работы предъявляется ряд общеустановленных требований.

Текст работы подготавливается в текстовом редакторе MS Word и должен иметь следующие параметры:

- формат бумаги А4 (210×297 мм);
- поля: верхнее и нижнее – 20 мм, левое – 30 мм, правое – 15 мм;
- межстрочное расстояние – 1,5 строки по тексту и 1,0 строки в таблицах;
- шрифт Times New Roman;
- размер шрифта 14 пунктов;
- красная строка – 1,25 см.

Текст документа печатается на белой бумаге, с одной стороны листа.

Страницы курсовой работы следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему тексту, включая приложения. Номер страницы проставляется в центре нижней части страницы без точки.

Титульный лист включают в общую нумерацию страниц работы. Номер страницы на титульном листе не проставляют.

Иллюстрации и таблицы, расположенные на отдельных листах, включают в общую нумерацию страниц работы.

Разделы должны иметь порядковые номера, обозначенные арабскими цифрами без точки и расположенные в середине строки. Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номеров раздела и подраздела, разделенных точкой. В конце номера подраздела точка не ставится.

Перед содержащимися в пункте перечислениями следует ставить дефис или строчную букву, после которой ставится скобка. Для дальнейшей детализации перечислений необходимо использовать арабские цифры, после которых ставится скобка, а запись производится с абзацного отступа, как показано в примере.

Пример:

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

Каждый пункт, подпункт и перечисления записывают с абзацного отступа.

Если вы используете кавычки, они должны иметь вид так называемых «елочек» (« »). Нумерация страниц, начиная с титульного листа, сплошная и проставляется арабскими цифрами по центру внизу страницы, при печати номера страниц отображаются с листа «Содержание».

Нумерация таблиц, иллюстраций, формул проводится в пределах главы арабскими цифрами, первая из которых отделена точкой. Допускается их сквозная нумерация в пределах всей работы. Ссылки на них указывают порядковым номером.

Наименование таблицы пишется после ее номера, соответствующего главе работы, например: Таблица 3 – Основные технико-экономические показатели деятельности организации.

Если таблица переносится, то её графы нумеруют арабскими цифрами и повторяют их на следующей странице, при этом в первой части таблицы

нижнюю горизонтальную линию, ограничивающую таблицу, не проводят. Слева, выше черты, отделяющей цифры, пишется словосочетание «Продолжение таблицы 3».

Иллюстрации обозначаются общепринятым наименованием «Рисунок» и нумеруются, Рисунок 1 – Стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости в динамике за 2022-2024 гг., руб.

При построении графиков по осям координат откладываются соответствующие показатели, буквенные обозначения которых выносятся на концы координатных осей, фиксируемые стрелками. При необходимости вдоль координатных осей делаются поясняющие надписи.

Формулы выравниваются по центру, их нумерация по правому краю в круглых скобках. Ссылки в тексте на номер формулы дают в круглых скобках, например: «по формуле (1)». В качестве символов следует применять обозначения, установленные соответствующими государственными стандартами. Пояснения символов и числовых коэффициентов, входящих в формулу, если они не пояснены ранее в тексте, должны быть приведены непосредственно под формулой, и их следует давать с новой строки в той последовательности, в которой символы приведены в формуле. Переносить формулы на следующую строку допускается только на знаках выполняемых операций, причем знак в начале следующей строки повторяют. Формулы, следующие одна за другой и не разделенные текстом, разделяют запятой.

Порядок изложения математических уравнений такой же, как и формул.

Список источников и литературы является составной частью курсовой работы. Для описания библиографического списка используется ГОСТ 7.1-2003. Библиографическая запись. Библиографическое описание и ГОСТ Р 7.0.5-2008 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая ссылка. Общие требования и правила составления.

Библиографический список должен содержать не менее 20 наименований. Источники использованной литературы должны датироваться

последними 5 годами. Расположение материала в списке литературы зависит от темы исследования, от характера и количества приведенных источников. Список литературы помещают непосредственно после основного текста курсовой работы (перед разделом «Приложения»). Литературные источники нумеруют арабскими цифрами и располагают в следующей последовательности:

1. Конституция РФ
2. Кодексы\*
3. Законы\*
4. Указы\*
5. Постановления\*
6. Федеральные правила (стандарты) \*

\*Располагать в хронологической последовательности (по дате утверждения).

## Критерии оценки защиты курсовой работы

Элементы оценивания	Неудовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
<b>Содержание презентации</b>	<p>содержание не является практикоориентированным; иллюстрации не соответствуют тексту; много орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок; наборы числовых данных не проиллюстрированы графиками и диаграммами; информация не представляется актуальной и современной; ключевые слова в тексте не выделены</p>	<p>содержание является частично практикоориентированным; иллюстрации в определенных случаях соответствуют тексту; есть орфографические, пунктуационные, стилистические ошибки; наборы числовых данных чаще всего проиллюстрированы графиками и диаграммами; информация является актуальной и современной; ключевые слова в тексте чаще всего выделены</p>	<p>содержание в целом является практикоориентированным; иллюстрации соответствуют тексту; орфографические, пунктуационные, стилистические ошибки практически отсутствуют; наборы числовых данных проиллюстрированы графиками и диаграммами; информация является актуальной и современной; ключевые слова в тексте выделены</p>	<p>содержание является полностью практикоориентированным; иллюстрации усиливают эффект восприятия текстовой части информации; орфографические, пунктуационные, стилистические ошибки отсутствуют; наборы числовых данных проиллюстрированы графиками и диаграммами, причем в наиболее адекватной форме; информация является актуальной и современной; ключевые слова в тексте выделены</p>
<b>Публичное выступление</b>	<p>выступающий не владеет материалом; выступающий не нашел контакта с аудиторией, не заинтересовал слушателей</p>	<p>выступающий владеет материалом посредственно; выступающий нашел контакт с аудиторией, но не заинтересовал слушателей</p>	<p>выступающий владеет материалом хорошо; выступающий нашел контакт с аудиторией, частично заинтересовал слушателей</p>	<p>выступающий владеет материалом отлично; выступающий нашел контакт с аудиторией, полностью заинтересовал слушателей</p>

## **Заголовки и нумерация страниц**

Заголовки структурных элементов «СОДЕРЖАНИЕ», «ВВЕДЕНИЕ», «ЗАКЛЮЧЕНИЕ», «СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ», «ПРИЛОЖЕНИЕ» следует располагать в середине строки без точки в конце, прописными буквами, не подчеркивая. Каждый структурный элемент и каждый раздел основной части отчета начинают с новой страницы.

Заголовки подразделов основной части отчета следует начинать с абзацного отступа и размещать после порядкового номера, печатать с прописной буквы, полужирным шрифтом, не подчеркивать, без точки в конце. Не допускается использование сокращений и аббревиатур в заголовках разделов и подразделов.

Нумерация разделов работы осуществляется с использованием арабских цифр. Например, в разделе 1 могут иметься подразделы 1.1 и 1.2, а в подразделе 1.2 – пункты 1.2.1 и 1.2.2. В конце номера подраздела точка не ставится. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой. Заголовок подразделов не должен быть последней строкой на странице.

Введение, каждый раздел, заключение, приложения, список использованных источников начинаются с новой страницы.

## **Иллюстрации**

Иллюстрации (чертежи, графики, схемы, диаграммы, фотоснимки) следует располагать непосредственно после текста, где они упоминаются впервые, или на следующей странице. На все иллюстрации в курсовой работе должны быть даны ссылки. При ссылке необходимо писать слово «рисунок» и его номер, например: «в соответствии с рисунком 2» и т.д.

Иллюстрации следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией.

Слово «Рисунок», его номер и через тире наименование помещают после пояснительных данных и располагают в центре под рисунком без точки в конце.

Пример: Рисунок 1 – Схема расположения земельного участка

Если наименование рисунка состоит из нескольких строк, то его следует записывать через один межстрочный интервал. Наименование рисунка приводят с прописной буквы без точки в конце. Перенос слов в наименовании графического материала не допускается.

### **Таблицы**

Цифровой материал должен оформляться в виде таблиц. Таблицы применяют для наглядности и удобства сравнения показателей.

Таблицу следует располагать непосредственно после текста, в котором она упоминается впервые, или на следующей странице. На все таблицы в курсовой работе должны быть ссылки. При ссылке следует печатать слово «таблица» с указанием ее номера.

Наименование таблицы, должно отражать ее содержание, быть точным, кратким. Наименование следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа в следующем формате: Таблица Номер таблицы – Наименование таблицы.

Наименование таблицы приводят с прописной буквы без точки в конце. Если наименование таблицы занимает две строки и более, то его следует записывать через один межстрочный интервал.

Таблицу с большим количеством строк допускается переносить на другую страницу. При переносе части таблицы на другую страницу слово «Таблица», ее номер и наименование указывают один раз слева над первой частью таблицы, а над другими частями также слева пишут слова «Продолжение таблицы» и указывают номер таблицы.

При делении таблицы на части допускается ее шапку заменять номерами граф. При этом нумеруют арабскими цифрами графы первой части таблицы.

Таблицы, за исключением таблиц приложений, следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией.

Заголовки граф и строк таблицы следует печатать с прописной буквы, а подзаголовки граф – со строчной буквы, если они составляют одно предложение с заголовком, или с прописной буквы, если они имеют

самостоятельное значение. В конце заголовков и подзаголовков таблиц точки не ставятся. Названия заголовков и подзаголовков таблиц указывают в единственном числе. Заголовки граф выравнивают по центру, а заголовки строк - по левому краю.

В таблице допускается применять размер шрифта меньше, чем в тексте отчета.

### **Ссылки**

В курсовой работе следует приводить ссылки на использованные источники. При нумерации ссылок на документы, использованные при составлении курсовой работы, приводится сплошная нумерация для всего текста в целом.

Порядковый номер ссылки приводят арабскими цифрами в квадратных скобках в конце текста ссылки. Порядковый номер библиографического описания источника в списке использованных источников соответствует номеру ссылки.

Ссылаться следует на документ в целом или на его разделы и приложения.

При ссылках на стандарты указывают их обозначение, при этом допускается не указывать год их утверждения при условии полного описания стандарта в списке использованных источников.

# **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ / ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ / ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА / БИЗНЕСА**

## **Структура теоретической главы**

Первый (теоретический) раздел посвящен теоретическим и нормативным аспектам изучаемого объекта и предмета работы. В нем содержится обзор используемых источников информации, нормативной базы по теме.

### **В 1-м разделе содержится:**

- нормативно-правовая база оценочной деятельности,
- основные понятия и определения по выбранной теме,
- описание ценообразующих факторов, влияющих на стоимость выбранного объекта,
- описание подходов и методов для выбранного объекта, обоснование выбора используемых в практической части подходов и методов.

**Объем теоретического раздела: 15-20 листов.**

### **Содержание п.1.1:**

В первом (теоретическом) разделе в п.1.1 необходимо привести описание общей теории по выбранной теме.

### **Примерный перечень п. 1.1:**

– **Недвижимость:**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Классификация выбранного типа объекта – квартир / объектов нежилого назначения (офисов / складов / магазинов) / земельных участков**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Виды стоимости и предпосылки к их определению**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Особенности оценки объекта недвижимости при продаже / аренде / предоставлении отчета в банк / органы опеки и т.д. (в зависимости от цели оценки)**

**1.1 Основные понятия при оценке недвижимости. Критерии подбора объектов аналогов**

– **Движимое имущество:**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Классификация выбранного типа объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Виды стоимости и предпосылки к их определению**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Принцип наиболее эффективного использования объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Особенности оценки объекта недвижимости при продаже / аренде / предоставлении отчета в банк, страховую компанию / органы опеки и попечительства/ заключения договора лизинга и т.д. (в зависимости от цели оценки)**

**1.1 Основные понятия при оценке движимого имущества. Критерии подбора объектов аналогов**

– **Бизнес**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Классификация объектов в разрезе организационно-правовых форм**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Внешние и внутренние факторы, влияющие на стоимость объекта**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Обзор денежных потоков, генерируемых обществом**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Обзор премий и скидок при расчете пакета акций / долей в Обществе**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Обзор основных конкурентов / ключевых игроков рынка в области энергетики / добычи / торговли (в зависимости от вида деятельности компании)**

**1.1 Основные понятия при оценке бизнеса / имущественного комплекса. Система управления стоимости бизнеса в современных условиях**

**Содержание п.1.2:**

В первом (теоретическом) разделе в п.1.2 необходимо описать подходы к оценке и представить таблицу с подходами и методами оценки (в зависимости от выбранного типа объекта – недвижимость / движимое имущество / бизнес) описание общей теории по выбранной теме. По результатам исследования подходов и методов необходимо сделать вывод о том, какой подход и метод будет использован при проведении расчетов в п.2.2.

**Примерный перечень п. 1.2:**

**1.2 Подходы и методы, используемые при определении стоимости недвижимости / движимого имущества / бизнеса**

При проведении оценки объекта применяются 3 основных подхода: доходный, затратный и сравнительный. Описание методов в рамках каждого подхода представлено в таблице 1.

**– Недвижимость:**

Таблица 1 – Подходы и методы оценки недвижимости

Подход	Методы подхода
Затратный	– затрат на воспроизводство – суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки
Доходный	– прямой капитализации – дисконтирование денежных потоков
Сравнительный	– валового рентного мультипликатора (ВРМ)

Подход	Методы подхода
	– сравнения продаж

– **Движимое имущество:**

Таблица 1 – Подходы и методы оценки движимого имущества

Подход	Методы в рамках подхода
Сравнительный подход	– метод сравнения продаж – метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям
Доходный подход	– метод капитализации – метод, основанный на расчете чистого операционного дохода – метод равноэффективного функционального аналога
Затратный подход	– метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа – метод моделирования статистических зависимостей затратного типа – метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления

– **Бизнес**

Таблица 1 – Подходы и методы оценки бизнеса

Подход	Методы в рамках подхода
Сравнительный подход	– метод рынка капитала – метод сделок – метод отраслевых коэффициентов
Доходный подход	– метод капитализации дохода – метод дисконтирования денежных потоков
Затратный подход	– метод чистых активов – метод ликвидационной стоимости

В п. 1.2 необходимо кратко описать подходы и методы и в конце сделать вывод какой подход и метод будет использован при расчете объекта оценки.

*Источники информации по описанию методов:*

1) Оценка недвижимости (ФСО №7) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611] / URL: <https://srosovnet.ru/activities/npa/fso7/>

2) Оценка бизнеса (ФСО №8) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326] / URL: <https://srosovet.ru/activities/npa/fso8/>

3) Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328] / URL: <https://srosovet.ru/activities/npa/fso-10/>

*Вывод: проанализировав объем и качество доступной информации об объекте оценки, а также учитывая ситуацию, сложившуюся на рынке, было принято решение использовать сравнительный / доходный / затратный подход и метод сравнения продаж / иной метод в его составе.*

## 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ / ЛИКВИДАЦИОННОЙ / ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕДВИЖИМОСТИ / ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА / БИЗНЕСА)

### 2.1 Структура практического раздела

Второй (практический) раздел посвящается анализу рынка и расчету стоимости объекта оценки.

#### **Во 2-м разделе содержится:**

- характеристика объекта оценки,
- анализ рынка в сегменте выбранного объекта оценки,
- расчет стоимости выбранного объекта с описанием методологии расчета в рамках выбранного подхода и метода,
- согласование результатов оценки, подготовка вывода о стоимости объекта.

**Объем практического раздела: 15-20 листов.**

#### **Содержание п.2.1:**

Во втором (практическом) разделе в п.2.1 необходимо представить характеристику количественных и качественных характеристик объекта оценки.

#### **Перечень, рекомендуемых элементов, включенных в п. 2.1:**

- 1) *идентификация объекта оценки (Объектом оценки является: например: нежилое здание: столовая, общей площадью 250 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0020354:1544, расположенное по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, ул. Ленина, д.10. Основные характеристики объекта представлены в таблице 5)*
- 2) *задание на оценку*
- 3) *таблица с описанием объекта оценки (описать основные характеристики объекта оценки – местоположение, кадастровый номер, год постройки, площадь, этаж / этажность, тип здания, физическое состояние объекта оценки,*
- 4) *рисунок с местоположением (яндекс / гугл карты)*

5) *принт-скрин с публичной кадастровой карты, Росреестра*  
 6) *описание местоположения и окружения (ближайшая станция метро, район, какими постройками характеризуется район, экологическая обстановка района и т.д.)*

7) *документы, необходимые при оценке объекта оценки*

**Примерный перечень п. 2.1:**

– **Недвижимость / движимое имущество:**

**2.1 Характеристика объекта оценки**

**2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

– **Бизнес**

**2.1 Описание общества**

**2.1 Общая организационно-экономическая характеристика общества**

*Например:*

Задание на оценку приведено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку

Наименование	Показатель
Объект оценки, включая права на объект оценки	<b>Объект оценки:</b> нежилое здание: столовая, общей площадью 250 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0020354:1544, расположенное по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, ул. Ленина, д.10 Право собственности Ограничения и обременения отсутствуют
Цель оценки	Определение <b>рыночной стоимости</b> для совершения сделки купли-продажи в предпосылке о текущем использовании (рыночные предпосылки)
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ и в соответствии с федеральными стандартами оценки: Общие ФСО: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I); - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);

Наименование	Показатель
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);</li> <li>- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);</li> <li>- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);</li> <li>- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);</li> <li>- федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328.</li> </ul> <p>Специальный ФСО:  «Оценка недвижимости» (ФСО №7) / «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10) / «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (наименование, номер ФСО, кем утвержден, дата и номер)</p>
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости, в соответствии с «Виды стоимости (ФСО II)»</p>	<p><b>Рыночная стоимость</b>  Предпосылки стоимости включают следующее:  — предполагается сделка с объектом оценки / не предполагается  — участники сделки гипотетические или конкретные лица  — дата оценки – _____ г.;</p> <p>— в предположении наиболее эффективного использования,  — характер сделки – добровольная или вынужденная сделка.</p> <p>Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, исходных условий определения стоимости, формируемых целью оценки, – предпосылок стоимости.</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях отчета об оценке:</p>	<p>Лица, заинтересованные в совершении гражданско-правовой сделки с объектом оценки</p>
<p>Дата оценки</p>	<p><b>Дата оценки _____ г. (любая дата в 2024 году)</b>  Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.</p>
<p>Специальные допущения, существенные ограничения</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.  Общие допущения раскрыты оценщиком в разделе отчета об оценке.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об</p>	<p>Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.</p>

Наименование	Показатель
оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.	
Указание на форму составления отчета об оценке	Простая письменная форма
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Копии документов:
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Нет необходимости
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях в соответствии с заданием на оценку. Результат оценки может быть представлен в виде числа
Специфические требования к отчету об оценке	Письменная форма, объем не ограничен. Специфических требований к отчету нет
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований	Без необходимости

Характеристика объекта оценки представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Характеристика объекта оценки

Наименование	Характеристика
Форма собственности	Право собственности
Способ платежа (условия финансирования)	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Особые условия совершения сделки (условия)	Публичная оферта
Дата предложения (дата проведения оценки)	15 ноября 2024 г.
<b>Физические характеристики</b>	
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1
Ближайшая станция общественного транспорта, удаленность, мин.	ст. м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.

Наименование	Характеристика
Тип объекта	Помещение
Назначение объекта	Офисное
Общая площадь объекта, кв.м.	208,00
Физическое состояние здания, класс	Хорошее состояние здания, класс А
Состояние внутренней отделки	Премиум
Линия расположения	Внутри квартала
Материал стен здания	Монолитное
Наличие отдельного входа	Отдельного входа нет
Этаж расположения / этажность	6/76
Сервис и дополнительные элементы	
Наличие парковки	Организованная
Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация

Местоположение объекта оценки представлено на рисунке 1.

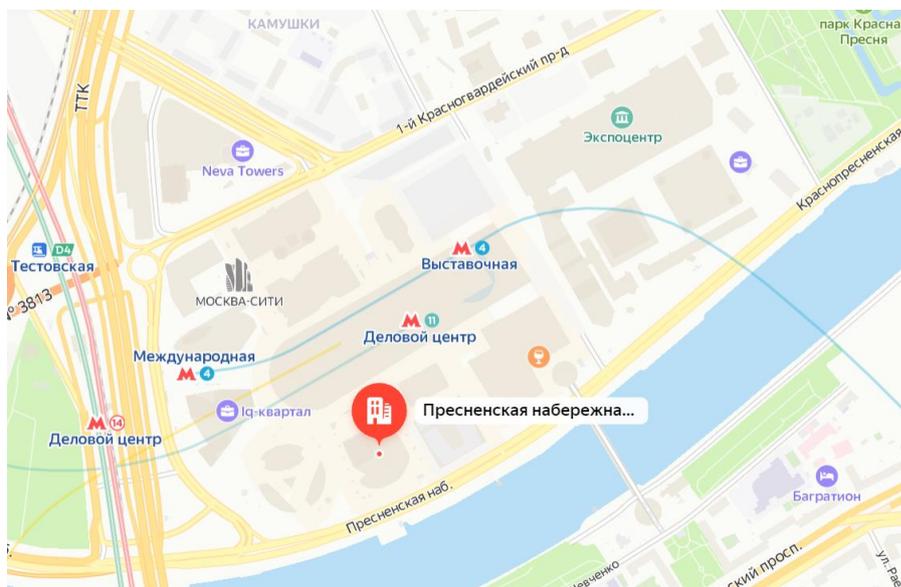


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Сведения об объекте с публичной кадастровой карты представлены на рисунке 2.

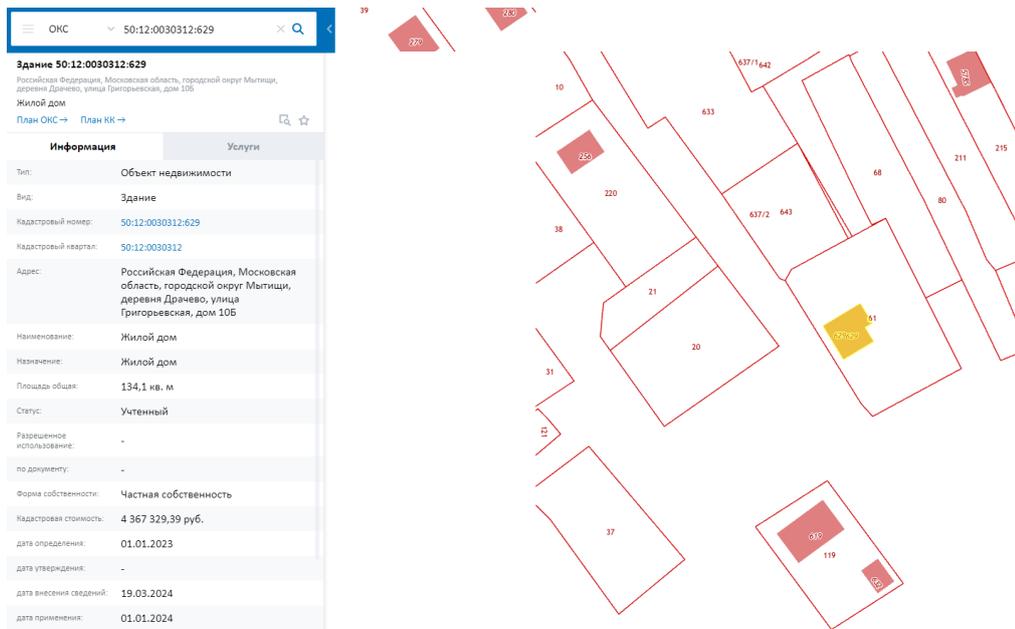


Рисунок 2 – Сведения об объекте по данным публичной кадастровой карты  
Сведения об объекте по данным Росреестра представлены на рисунке 3.

### Сведения об объекте

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации:	18.10.2023	
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:12:0030312:61	
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2006	
Форма собственности	Частная	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Мытищи, деревня Драчево, улица Григорьевская, земельный участок 10Б	
Площадь, кв.м	1000	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	3159110.00	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	26.12.2022	

Рисунок 3 – Сведения об объекте по данным Росреестра  
Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости приведены на рисунке 4.

<p>Правоустанавливающие документы</p>	<p>Право подтверждающие документы</p>	<p>Технические документы</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок (ДДУ, договор уступки прав требования, акт приема-передачи объекта)</li> <li>• Вторичный рынок (Выписка из ЕГРН, свидетельство о государственной регистрации права – документ устарел, на текущий момент не выдается)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ДДУ, договор уступки прав требования, акт приема-передачи</li> <li>• Договор купли-продажи, мены, дарения</li> <li>• Свидетельство о праве на наследство по закону</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Экспликация + поэтажный план</li> <li>• Технический план</li> <li>• Технический паспорт</li> <li>• Кадастровый паспорт</li> </ul>

Рисунок 4 – Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости

*Вывод: в результате проведенной работы, оценщиком были проанализированы:*

— *документы, предоставленные заказчиком оценки (характеристика объекта оценки)*

— *общая характеристика местоположения объекта оценки*

— *правовое положение объекта оценки, имеющихся обременений объекта оценки.*

*В результате было выявлено, что рассматриваемый объект может выступать объектом гражданского оборота. В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает хорошей степенью привлекательности для сторонних покупателей.*

### **Содержание п.2.2:**

Во втором (практическом) разделе в п.2.2 необходимо провести анализ рынка объекта оценки в выбранном сегменте рынка (недвижимость / движимое имущество) или анализ финансово-хозяйственной деятельности общества (бизнес), а также произвести расчет стоимости объекта оценки.

## **Примерный перечень п. 2.2:**

– **Недвижимость / Движимое имущество:**

### **2.2 Анализ рынка и расчет стоимости объекта оценки**

Для определения рыночной / иной стоимости объекта оценки, необходимо провести анализ рынка недвижимости / движимого имущества.

Анализ рынка недвижимости / движимого имущества необходим для понимания текущего состояния рынка, прогнозирования его развития, принятия обоснованных решений об инвестициях или покупке, продаже объектов.

Анализ помогает выявить тенденции рынка, спрос, предложение, ценообразование и другие ключевые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

По итогам подбора аналогов и проведения расчетов, был произведен анализ рынка недвижимости в сегменте (тип объекта- жилая / загородная / коммерческая недвижимость) / движимого имущества в сегменте (тип объекта- автотранспортные средства / оборудование / иное имущество), который представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Анализ рынка недвижимости (тип объекта- жилая / загородная / коммерческая недвижимость)

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Стоимость руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	Калужская область, Жуковский район, Белоусово городское поселение, Гиппократ СНТ	500,00	350 000,00	700,00	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/299051531/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/299051531/</a>
2	Калужская область, Жуковский район, Верховье с/пос, Верховье деревня	800,00	699 000,00	873,75	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/286475305/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/286475305/</a>
3	Калужская область, Жуковский район, Верховье с/пос, Надежда-1 СНТ, 166	600,00	599 000	998,33	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/294866633/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/294866633/</a>
4	Калужская область, Жуковский район, Корсаково с/пос, Папино-Алвик садовое товарищество, ул. Билимбаевская	1 000,00	750 000	750,00	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/292577448/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/292577448/</a>
5	Калужская область, Жуковский район, Высокиничи с/пос, Ручеек садоводческое товарищество, 3 квартал, 11	660	690 000	1 045,45	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/300927288/">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/300927288/</a>
6	Калужская область, Жуковский район, Белоусово городское поселение, Гиппократ СНТ, 27	540	550 000	1 018,52	<a href="https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/301082849/#">https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/301082849/#</a>
	Минимальное значение за 1 кв.м.:			700,00	Расчет
	Среднее значение за 1 кв.м.:			897,68	Расчет
	Максимальное значение за 1 кв.м.:			1 045,45	Расчет

*Вывод: учитывая основные ценообразующие факторы, был проведен анализ рынка недвижимости, сопоставимой с оцениваемой. В результате выборки, средняя стоимость 1 кв.м. недвижимости в месте расположения объекта оценки составила 893,68 руб. / кв.м. (диапазон: 700,00 руб. – 1 045,45 руб. за 1 кв.м.).*

Таблица 4 – Анализ рынка движимого имущества (тип объекта- автотранспортные средства / оборудование / иное имущество)

№	Наименование	Цена, руб.	Источник информации
1	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	2 150 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120398507-ae15e72f/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120398507-ae15e72f/</a>
2	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	2 099 999	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120659364-cb5cda7d/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120659364-cb5cda7d/</a>
3	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 890 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120712612-2e3cd0c1/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120712612-2e3cd0c1/</a>
4	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 700 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1119753789-78300918/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1119753789-78300918/</a>
5	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 700 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1118068981-0bd39b6a/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1118068981-0bd39b6a/</a>
6	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 980 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1117158313-e6d1b5ff/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1117158313-e6d1b5ff/</a>
7	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	2 555 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120201338-5b6ecb05/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120201338-5b6ecb05/</a>
8	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 899 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120465599-8f83771d/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120465599-8f83771d/</a>
9	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 750 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120648883-28ff9035/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1120648883-28ff9035/</a>
10	Транспортное средство HYUNDAI GENESIS, год выпуска: 2014	1 800 000	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1115109720-077e177d/">https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/genesis/1115109720-077e177d/</a>
	Минимальное значение, руб.	1 700 000	Расчет
	Среднее значение, руб.	1 952 400	Расчет
	Максимальное значение, руб.	2 555 000	Расчет

*Вывод: учитывая основные ценообразующие факторы, был проведен анализ рынка движимого имущества, сопоставимой с оцениваемой. В результате выборки, средняя стоимость составила 1 952 400 руб. (диапазон: 1 700 000 руб. – 2 555 000 руб.).*

## **Расчёт рыночной стоимости недвижимости / движимого имущества сравнительным подходом**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- 4) приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.[13]

Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж было проведено исследование и анализ рынка недвижимости / движимого имущества в районе расположения объекта оценки.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение;
- тип объекта;
- сопоставимые характеристики.

Из выборки по анализу были выбраны три наиболее сопоставимых с объектом оценки аналога для расчета.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам (1,2):

$$B_{уді} = \frac{\chi_i}{\sum \chi_i} \quad (1)$$

где:  $B_{уді}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной.

$\chi_i$  – определяется по формуле.:

$$\chi_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|} \quad (2)$$

где:  $C_{1i}$  – стоимость 1 кв.м.  $i$ -го объекта-аналога до корректировок, руб.;

$C_{2i}$  – стоимость 1 кв.м.  $i$ -го объекта-аналога после корректировок, руб.

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода (таблица 5).

Таблица 5 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280314424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/280314424/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274536809/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274536809/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285154645/">https://www.cian.ru/sale/commercial/285154645/</a>
Цена предложения, руб., без НДС		69 333 333,33	62 500 000,00	62 000 000
Общая площадь объекта, кв.м.	208,00	208,0	200,0	186,0
Цена за 1 кв.м., руб		333 333	312 500	333 333
1. Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
2. Способ платежа	за счет собственных средств	за счет собственных средств	за счет собственных средств	за счет собственных средств
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
3. Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	15 ноября 2024 г.	Ноябрь, 2024 г.	Ноябрь, 2024 г.	Ноябрь, 2024 г.
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
5. Отличие цены предложения от цены сделки		предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание
<i>Корректировка, %</i>		-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная стоимость		301 333	282 500	301 333
<b>6. Физические характеристики</b>				
6.1. Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1
6.2 Ближайшая станция общественного транспорта, удаленность, мин.	ст.м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.	ст.м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.	ст.м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.	ст.м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5
6.2 Ближайшая станция общественного транспорта, удаленность, мин.	ст.м. "Деловой центр", 2 мин. пеш.			
Показатель корректировки из справочника	1,0	1,0	1,0	1,0
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
6.3. Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
6.4. Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.5. Общая площадь объекта, кв.м.	208,00	208,00	200,00	186,00
Показатель корректировки по формуле из справочника	0,83	0,83	0,83	0,84
<i>Корректировка, %</i>		0,00	-0,52	-1,48
6.6. Класс качества, физическое состояние здания	Класс А, хорошее состояние			
Показатель корректировки из справочника		0,00	0,00	0,00
6.7. Состояние внутренней отделки	Премиум	Премиум	Стандарт	Премиум
Показатель корректировки из справочника	1,15	1,15	1,00	1,2
<i>Корректировка, %</i>		0,00	15,00	0,00
6.8. Линия расположения	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
6.9. Материал стен здания	Монолитное	Монолитное	Монолитное	Монолитное
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
6.10. Наличие отдельного входа	Отдельного входа нет	Отдельного входа нет	Отдельного входа нет	Отдельного входа нет
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5
6.11. Этаж расположения / этажность	6 Этаж	6	60	37
Показатель корректировки из справочника	0,94	0,94	0,94	0,94
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
<i>7. Сервис и дополнительные элементы</i>				
7.1. Наличие парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,00	0,00
7.2. Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
<i>Выводы</i>				
Скорректированная стоимость		304 346	326 230	299 899
Весомость	0,1000	0,0475	0,0087	0,0438
Весовой коэффициент, %	1,0000	0,48	0,09	0,44
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.	304 299	$304346 \times 0,475 + 326230 \times 0,0869 + 299899 \times 0,4381 = 304299$		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	63 294 192			

Рыночная стоимость объекта оценки при расчёте сравнительным подходом составила 63 294 192 рублей.

## **Расчёт рыночной стоимости недвижимости / движимого имущества доходным подходом**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Данный подход реализуется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают недвижимость, приносящую доход с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки рассматриваемого объекта.

В рамках доходного подхода используется два метода:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации дохода.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- 3) определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- 4) определение операционных расходов;
- 5) определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- 6) расчет коэффициента капитализации;
- 7) определение стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Обозначение	Показатель
1	2	3
Общая площадь, кв. м.	S	208,00
Арендная ставка, руб. /кв. м. в год	Ar	44 962,00
Потенциальный валовой доход, руб.	ПВД = S * Ar	9 352 096
Недозагрузка, %		12,20%
Потери от недозагрузки, руб.		1 140 956
Действительный валовой доход, руб.	ДВД = ПВД x (1 – Кндз)	8 211 140
Операционные расходы, %		29,90%
Операционные расходы, руб.		2 796 277
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД – ОР	5 414 863
Ставка капитализации, %	R	10,00%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	V = ЧОД / R	54 148 630

Рыночная стоимость объекта оценки при расчёте сравнительным подходом составила 54 148 630 рублей.

Согласование результатов оценки проводится в таблице 7.

Таблица 7 – Согласование результатов оценки

Наименование	Стоимость, руб.	Вес
Затратный подход	Не применялся	0,0
Сравнительный подход	63 294 192	0,55
Доходный подход	54 148 630	0,45
Рыночная стоимость, руб.	59 178 689	x

Проведя согласование по результатам расчёта стоимости объекта оценки двумя подходами получена рыночная стоимость, равная 59 178 689 рублей.

## – Бизнес

### 2.2 Анализ финансово-хозяйственной деятельности общества и расчёт стоимости бизнеса

Финансовый анализ – это процесс изучения основных показателей и коэффициентов, которые дают объективную оценку текущего финансового

состояния организаций. Основная цель финансового анализа состоит в выявлении и оценке состояния и тенденций развития финансовой ситуации на предприятии.

Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки и их удельный вес в итоговой оценке, а также на прогнозирование доходов и расходов предприятия.

Для анализа финансового состояния предприятия необходимо рассмотреть данные бухгалтерской (финансовой) отчетности компании:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет о движении денежных средств.

Для анализа финансового состояния предприятия необходимо рассмотреть данные бухгалтерской отчетности компании. Производимых финансовый анализ разделим на следующие составляющие:

- общий анализ финансового состояния, позволяющий проследить динамику валюты баланса, структуры активов и пассивов Общества, имущества, запасов и затрат, сделать общий вывод о финансовом состоянии предприятия;

- анализ структуры активов и пассивов баланса;
- анализ финансовой устойчивости, т. е. определение платежеспособности предприятия;

- анализ ликвидности баланса – оценка способности предприятия рассчитываться по своим обязательствам;

- анализ финансовых результатов, иначе говоря, оценка динамики показателей прибыли, рентабельности и деловой активности предприятия.

### **1) анализ структуры бухгалтерского баланса**

Бухгалтерский баланс отражает состояние имущества, собственного капитала и обязательств компании. Анализ бухгалтерского баланса помогает оценить эффективность размещения активов предприятия, их достаточность

для текущей и предстоящей хозяйственной деятельности, а также оценить структуру, размер и эффективность привлечения инвестиций.

#### Вертикальный анализ

Бухгалтерская отчётность отражает структуру имущества предприятия и источники её финансирования. Вертикальный анализ показывает удельный вес отдельных статей баланса, например, доли внеоборотных активов или запасов в общей сумме баланса, где значение общей суммы баланса принимается за 100%. Таким образом можно узнать удельный вес каждой статьи баланса в его общем итоге.

**Цель: провести вертикальный анализ имущества и источников образования имущества относительно валюты баланса компании. Подготовить выводы. Результат оформить в таблицу.**

Таблица 1 – Анализ структуры бухгалтерского баланса Общества в динамике за 2021-2023 гг., тыс. руб.

Показатель	Код	2021	Доля в валюте баланса	2022	Доля в валюте баланса	2023	Доля в валюте баланса
Нематериальные активы	Ф1.1110	1 072	0,01%	836	0,01%	669	0,01%
Результаты исследований и разработок	Ф1.1120						
Нематериальные поисковые активы	Ф1.1130						
Материальные поисковые активы	Ф1.1140						
Основные средства	Ф1.1150	1 426	0,02%	32 841	0,33%	33 517	0,42%
Доходные вложения в материальные ценности	Ф1.1160						
Финансовые вложения	Ф1.1170	273 343	3,25%	598 675	5,94%	1 022 330	12,67%
Отложенные налоговые активы	Ф1.1180	3 681	0,04%	5 377	0,05%	4 913	0,06%
Прочие внеоборотные активы	Ф1.1190						
<b>Итого по разделу I - Внеоборотные активы</b>	<b>Ф1.1100</b>	<b>279 522</b>	<b>3,32%</b>	<b>637 729</b>	<b>6,33%</b>	<b>1 061 430</b>	<b>13,16%</b>
Запасы	Ф1.1210	24 605	0,29%	16 127	0,16%	75 704	0,94%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	Ф1.1220	212	0,00%				
Дебиторская задолженность	Ф1.1230	4 084 910	48,59%	3 875 580	38,46%	3 766 360	46,69%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	Ф1.1240	3 997 860	47,56%	5 542 700	55,01%	3 155 090	39,11%
Денежные средства и денежные эквиваленты	Ф1.1250	17 616	0,21%	1 553	0,02%	5 878	0,07%

Показатель	Код	2021	Доля в валюте баланса	2022	Доля в валюте баланса	2023	Доля в валюте баланса
Прочие оборотные активы	Ф1.1260	1 996	0,02%	2 491	0,02%	2 130	0,03%
<b>Итого по разделу II - Оборотные активы</b>	<b>Ф1.1200</b>	<b>8 127 200</b>	96,68%	<b>9 438 450</b>	93,67%	<b>7 005 160</b>	<b>86,84%</b>
<b>БАЛАНС (актив)</b>	<b>Ф1.1600</b>	<b>8 406 720</b>	100,00%	<b>10 076 200</b>	100,00%	<b>8 066 580</b>	100,00%
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	Ф1.1310	1 000	0,01%	1 000	0,01%	1 000	0,01%
Переоценка внеоборотных активов	Ф1.1340						
Добавочный капитал (без переоценки)	Ф1.1350						
Резервный капитал	Ф1.1360	150	0,00%	150	0,00%	150	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Ф1.1370	103 409	1,23%	177 828	1,76%	261 154	3,24%
<b>Итого по разделу III - Капитал и резервы</b>	<b>Ф1.1300</b>	<b>104 559</b>	1,24%	<b>178 978</b>	1,78%	<b>262 304</b>	3,25%
Заемные средства	Ф1.1410						
Отложенные налоговые обязательства	Ф1.1420	46	0,00%	147	0,00%	9 291	0,12%
Оценочные обязательства	Ф1.1430						
Прочие обязательства	Ф1.1450						
<b>Итого по разделу IV - Долгосрочные обязательства</b>	<b>Ф1.1400</b>	<b>46</b>	0,00%	<b>147</b>	0,00%	<b>9 291</b>	0,12%
Заемные средства	Ф1.1510	75	0,00%	1 152 450	11,44%	1 492 000	18,50%
Кредиторская задолженность	Ф1.1520	8 249 490	98,13%	8 682 060	86,16%	6 236 360	77,31%

Показатель	Код	2021	Доля в валюте баланса	2022	Доля в валюте баланса	2023	Доля в валюте баланса
Доходы будущих периодов	Ф1.1530						
Оценочные обязательства	Ф1.1540	52 550	0,63%	62 545	0,62%	66 628	0,83%
Прочие обязательства	Ф1.1550						
<b>Итого по разделу V - Краткосрочные обязательства</b>	<b>Ф1.1500</b>	<b>8 302 110</b>	<b>98,76%</b>	<b>9 897 060</b>	<b>98,22%</b>	<b>7 794 990</b>	<b>96,63%</b>
<b>БАЛАНС (пассив)</b>	<b>Ф1.1700</b>	<b>8 406 720</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 076 200</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 066 580</b>	<b>100,00%</b>

Вывод: на конец анализируемого периода балансовая стоимость активов составила 8 066 580 тыс. руб.

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г. характеризуется следующим соотношением:

- внеоборотные активы составляют 13,16% валюты баланса;
- оборотные активы составляют 86,84% валюты баланса.

Большую долю в структуре активов занимают дебиторская задолженность в размере 3 766 360 тыс. руб. (46,69% валюты баланса) и краткосрочные финансовые вложения в размере 3 155 090 тыс. руб. (39,11% валюты баланса).

Структура пассивов организации на 31 декабря 2023 г. характеризуется следующим соотношением:

- раздел капитал и резервы составляет 3,25% валюты баланса;
- долгосрочные обязательства составляют 0,12% валюты баланса;
- краткосрочные обязательства составляют 96,63% валюты баланса.

Большую долю в структуре пассивов занимают кредиторская задолженность в размере 6 236 360 тыс. руб. (77,31% валюты баланса) и краткосрочные заемные средства в размере 1 492 000 тыс. руб. (18,50% валюты баланса).

## **2) платежеспособность и ликвидность общества**

Финансовое состояние предприятие контрагентами оценивается с позиции его возможности погашать долги, т.е. платежеспособности.

**Под платежеспособностью предприятия** понимается его способность предприятия своевременно и в полном объеме погашать краткосрочные обязательства перед контрагентами: поставщиками и подрядчиками, работодателями, рабочими и служащими, бюджетом и внебюджетными фондами.

**Под ликвидностью** понимается способность актива быстро обращаться в денежные средства.

Продолжительность временного периода, в течение которого активы предприятия трансформируются в денежные средства, определяет степень ликвидности.

**В зависимости от степени ликвидности активов предприятия их делят, как правило, на четыре основные группы:**

$A_1$  – наиболее ликвидные активы: денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (на период до 1 года) – **код строки 1250 и 1240 Бухгалтерского баланса;**

$A_2$  – быстрореализуемые активы: дебиторская задолженность (краткосрочная) – **код строки 1230 Бухгалтерского баланса;**

$A_3$  – медленно реализуемые активы: запасы, НДС, прочие оборотные активы – **код строки 1210, 1220, 1260 Бухгалтерского баланса;**

$A_4$  – труднореализуемые активы: внеоборотные активы – **код строки 1110 Бухгалтерского баланса.**

**В зависимости от степени ликвидности пассивов предприятия их делят, как правило, на четыре основные группы:**

$\Pi_1$ : неотложные пассивы: краткосрочная кредиторская задолженность (период погашения 1 год и менее) – **код строки 1520 Бухгалтерского баланса;**

П<sub>2</sub>: краткосрочные пассивы: краткосрочные заемные средства (период возврата 1 год и менее), оценочные обязательства, прочие краткосрочные обязательства – **код строки 1510, 1540, 1550 Бухгалтерского баланса;**

П<sub>3</sub>: долгосрочные пассивы: долгосрочные обязательства (срок погашения более 1 года) – **код строки 1400 Бухгалтерского баланса;**

П<sub>4</sub>: постоянные пассивы: собственный капитал – **код строки 1300 Бухгалтерского баланса.**

**Цель: провести анализ ликвидности баланса. Подготовить выводы.**

**Результат оформить в таблицу.**

Баланс считается абсолютно ликвидным, если выполняются соотношения:

$$A1 \geq П1,$$

$$A2 \geq П2,$$

$$A3 \geq П3,$$

$$A4 \leq П4.$$

Для оценки ликвидности баланса с учетом фактора времени необходимо провести сопоставление каждой группы актива с соответствующей группой пассива.

1) Если выполнимо неравенство  $A1 > П1$ , то это свидетельствует о платежеспособности организации на момент составления баланса. У организации достаточно для покрытия наиболее срочных обязательств абсолютно и наиболее ликвидных активов.

2) Если выполнимо неравенство  $A2 > П2$ , то быстро реализуемые активы превышают краткосрочные пассивы и организация может быть платежеспособной в недалеком будущем с учетом своевременных расчетов с кредиторами, получения средств от продажи продукции в кредит.

3) Если выполнимо неравенство  $A3 > П3$ , то в будущем при своевременном поступлении денежных средств от продаж и платежей организация может быть платежеспособной на период, равный средней

продолжительности одного оборота оборотных средств после даты составления баланса.

Выполнение первых трех условий приводит автоматически к выполнению условия:  $A4 \leq П4$

Выполнение этого условия свидетельствует о соблюдении минимального условия финансовой устойчивости организации, наличия у нее собственных оборотных средств.

Таблица 2 – Анализ ликвидности баланса за 2023 г., тыс. руб.

Распределение активов на группы по степени ликвидности	Формула расчета (строки баланса)	Значение показателя за 2023 г., тыс. руб.	Распределение пассивов на группы по срочности погашения	Формула расчета (строки баланса)	Значение показателя за 2023 г., тыс. руб.	А – П	Требуемое соотношение
1	2	3	4	5	6	7 (3-6)	8
А1: наиболее ликвидные активы	1240 + 1250		П1: неотложные пассивы	1520			$A1 \geq П1$
А2: быстрореализуемые активы	1230		П2: краткосрочные пассивы	1510 + 1540 + 1550			$A2 \geq П2$
А3: медленно реализуемые активы	1210 + 1220 + 1260		П3: долгосрочные пассивы	1400			$A3 \geq П3$
А4: трудно ликвидные активы	1100		П4: постоянные пассивы	1300			$A4 \leq П4$

Если хотя бы одно из соотношений не выполняется: ( $A1 \geq П1$ ,  $A2 \geq П2$ ,  $A3 \geq П3$ ,  $A4 \leq П4$ ), баланс общества не является абсолютно ликвидным. Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняются все кроме  $A1 \geq П1$  и  $A4 \leq П4$ . У организации недостаточно для покрытия наиболее срочных обязательств абсолютно и наиболее ликвидных активов.

### 3) анализ показателей ликвидности

Таблица 3 – Описание показателей ликвидности

Показатели платежеспособности и ликвидности	Значение	Формула (значения Баланса)
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	Показывает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт только оборотных активов. Чем больше значение коэффициента, тем лучше платежеспособность предприятия.	Оборотные активы / Краткосрочные (текущие обязательства)
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	Показывает, какую долю краткосрочных обязательств погасит компания, если продаст наиболее ликвидные и быстрореализуемые активы.	(Дебиторская задолженность + Финансовые вложения + Денежные средства и денежные эквиваленты) / Краткосрочные (текущие обязательства)
Коэффициент абсолютной ликвидности	Показывает, насколько компания окажется обеспечена деньгами в самое ближайшее время.	(Финансовые вложения + Денежные средства и денежные эквиваленты) / Краткосрочные (текущие обязательства)

Таблица 4 – Анализ показателей ликвидности Общества в динамике за 2021-2023 г.

Показатели платежеспособности и ликвидности	Формула (строки Баланса)	Нормативное значение	Среднеотраслевое значение за 2022 г (по виду деятельности) <a href="https://www.testfirm.ru/">https://www.testfirm.ru/</a>	2021	2022	2023
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1200/1500	1,5 – 2,5				
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	(1230+1240+1250)/1500	0,7 – 1				
Коэффициент абсолютной ликвидности	(1240+1250)/1500	0,2 – 0,5				

Подготовить вывод о том, соответствуют ли рассчитанные значения коэффициентов общества за 2023 г. нормативным значениям и среднеотраслевым значениям по данным [https://www.testfirm.ru](https://www.testfirm.ru/) в отрасли общества.

Вывод:

Коэффициент текущей (общей) ликвидности на конец анализируемого периода составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности на конец анализируемого периода составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент абсолютной ликвидности на конец анализируемого периода составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

#### 4) анализ финансовой устойчивости общества

Финансовая устойчивость — составная часть общей устойчивости предприятия, сбалансированность финансовых потоков, наличие средств, позволяющих организации поддерживать свою деятельность в течение определенного периода времени, в том числе обслуживая полученные кредиты и производя продукцию.

Таблица 5 – Описание показателей финансовой устойчивости

Показатели финансовой устойчивости	Значение	Формула (значения Баланса)
Коэффициент автономии	Отражает долю собственных средств в общей структуре источников финансирования компании.	Собственный капитал / Валюта баланса
Коэффициент финансового левериджа	Позволяет оценить, насколько компания использует заемный капитал для финансирования своей деятельности в сравнении с собственными средствами.	(Валюта баланса - Собственный капитал) / Собственный капитал
Коэффициент мобильности имущества	Характеризует отношение оборотных средств к валюте баланса.	Оборотные (текущие) активы / Валюта баланса
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	Показывает долю оборотных активов компании, финансируемых за счет собственных средств предприятия.	(Собственный капитал - Внеоборотные активы) / Оборотные (текущие) активы
Коэффициент обеспеченности запасов	Показывает, какая часть запасов финансируется за счет собственных источников.	(Собственный капитал - Внеоборотные активы) / Запасы
Коэффициент покрытия инвестиций	Показывает, какая часть активов финансируется за счет устойчивых источников — собственных средств и долгосрочных кредитов	(Собственный капитал + Краткосрочные (текущие) обязательства) / Валюта баланса
Коэффициент маневренности собственного капитала	Показывает способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников.	(Собственный капитал - Внеоборотные активы) / Собственный капитал

Таблица 6 – Анализ показателей финансовой устойчивости Общества в динамике за 2021-2023 г.

Показатели финансовой устойчивости	Формула (строки Баланса)	Нормативное значение	Среднеотраслевое значение за 2022 г (по виду деятельности) <a href="https://www.testfirm.ru/">https://www.testfirm.ru/</a>	2021	2022	2023
Коэффициент автономии	1300/1600	> 0,5				
Коэффициент финансового левериджа	(1700-1300)/1300	≤ 1				
Коэффициент мобильности имущества	1200/1600	0,2 – 0,5				
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(1300-1100)/1200	≥ 0,1				
Коэффициент обеспеченности запасов	(1300-1100)/1210	0,6 – 0,8				
Коэффициент покрытия инвестиций	(1300+1400)/1700	около 0,9				
Коэффициент маневренности собственного капитала	(1300-1100)/1300	0,2 – 0,5				

Подготовить вывод о том, соответствуют ли рассчитанные значения коэффициентов общества за 2023 г. нормативным значениям и среднеотраслевым значениям по данным <https://www.testfirm.ru> в отрасли общества.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2023 г. составил .... Полученное значение говорит о недостаточной доле / достаточном уровне собственного капитала в общем капитале организации.

Коэффициент финансового левериджа организации по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент мобильности имущества организации по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент обеспеченности запасов по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент покрытия инвестиций по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

Коэффициент маневренности собственного капитала по состоянию на 31.12.2023 г. составил ..., что соответствует / не соответствует ... среднеотраслевым показателям.

## **5) анализ показателей рентабельности**

Рентабельность — это экономический показатель, который показывает, насколько эффективно используются ресурсы: сырье, кадры, деньги и другие материальные и нематериальные активы. Коэффициент рентабельности один из главных показателей при анализе эффективности работы компании. Он часто дает понять, насколько хорошо работает финансовая модель и как быстро окупаются вложенные инвестиции.

Рентабельность указывает продуктивность использования различных бизнес-ресурсов предприятия и выражает ее в чистой прибыли или убытке за заданное время.

Объективная оценка рентабельности требует учета множества показателей, каждый из которых определяется по отдельной формуле. Для расчетов используются сведения о прибыли, выручке, капитале, активах. Все это отражено в финансовых, налоговых отчетах фирмы и бухгалтерском балансе.

Таблица 7 – Описание показателей рентабельности

<b>Показатели рентабельности</b>	<b>Значение</b>	<b>Формула (значения Баланса)</b>
Рентабельность продаж	Измеряет, сколько прибыли получается на каждый рубль продаж.	Прибыль от продаж / Выручка
Рентабельность продаж по ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	Показывает процент от выручки, сохраняемый компанией до уплаты налогов, процентов по кредитам и амортизации.	(Прибыль (убыток) до налогообложения + Проценты к уплате) / Выручка
Норма чистой прибыли	Показатель, характеризующий долю чистой прибыли в сумме выручки за отчетный период.	Чистая прибыль (убыток) / Выручка
Коэффициент покрытия процентов к уплате	Характеризует величину нагрузки на организацию по обслуживанию заемных средств.	(Прибыль (убыток) до налогообложения + Проценты к уплате) / Прибыль (убыток) до налогообложения
Рентабельность активов	Характеризует степень эффективности использования имущества организации, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия.	Чистая прибыль (убыток) / Валюта баланса (среднее значение за 2 года)
Рентабельность собственного капитала	Показывает величину прибыли, которую получит предприятие на единицу стоимости собственного капитала.	Чистая прибыль (убыток) / Собственный капитал (среднее значение за 2 года)
Фондоотдача	Показатель, отражающий уровень и эффект эксплуатации основных средств.	Выручка / Основные средства (среднее значение за 2 года)

Таблица 8 – Анализ показателей рентабельности Общества в динамике за 2021-2023 гг., тыс. руб.

Показатели рентабельности	Формула (строки Баланса)	Среднеотраслевое значение за 2022 г (по виду деятельности) <a href="https://www.testfirm.ru/">https://www.testfirm.ru/</a>	2021	2022	2023
Рентабельность продаж	2200/2110				
Рентабельность продаж по ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	(2300+2330)/2110				
Норма чистой прибыли	2400/2110				
Коэффициент покрытия процентов к уплате	(2300+2330)/2330				
Рентабельность активов	$\Phi 2[2400]/((\Phi 1н [1600] + \Phi 1к[1600])/2)$ , где: $\Phi 2$ – Отчет финансовых результатах; $\Phi 1н$ – Баланс на начало года; $\Phi 1к$ – Баланс на конец года.				
Рентабельность собственного капитала	$\Phi 2[2400]/((\Phi 1н [1300] + \Phi 1к[1300])/2)$ , где: $\Phi 2$ – Отчет финансовых результатах; $\Phi 1н$ – Баланс на начало года; $\Phi 1к$ – Баланс на конец года.				
Фондоотдача	$\Phi 2[2110]/((\Phi 1н[1150] + \Phi 1к[1150])/2)$ , где: $\Phi 2$ – Отчет финансовых результатах; $\Phi 1н$ – Баланс на начало года; $\Phi 1к$ – Баланс на конец года.				

Вывод:

Подготовить вывод о том, насколько эффективно работает организация.

В случае, если показатель рентабельность продаж принял отрицательное значение, подготовить вывод о том, что основная деятельность общества убыточна (неэффективна).

В случае, если показатель рентабельность продаж по EBIT принял отрицательное значение, подготовить вывод о том, что вся деятельность общества убыточна (неэффективна).

### **б) расчёт показателей оборачиваемости**

Деловая активность (или «оборачиваемость») – спектр действий, направленных на продвижение предприятия: на рынке сбыта продукции, в финансовой деятельности, рынке труда и т.д. Расширение рынка сбыта, ассортимента товаров и услуг, увеличение их продаж, эффективное использование всей базы ресурсов (финансы, персонал, сырье) – это те факторы, от которых зависит повышение деловой активности любого предприятия.

Относительные показатели деловой активности (оборачиваемости), характеризующие эффективность использования ресурсов организации, это коэффициенты оборачиваемости. Средняя величина показателей определяется как средняя хронологическая за определенный период (по количеству имеющихся данных); в простейшем случае ее можно определить как полусумму показателей на начало и конец отчетного периода.

Все коэффициенты выражаются в размах, а продолжительность оборота – в днях. Данные показатели очень важны для организации. Во-первых, от скорости оборота средств зависит размер годового оборота. Во-вторых, с размерами оборота, а, следовательно, и с оборачиваемостью связана относительная величина издержек производства (обращения): чем быстрее оборот, тем меньше на каждый оборот приходится издержек. В-третьих, ускорение оборота на той или иной стадии кругооборота средств влечет за собой ускорение оборота и на других стадиях. Финансовое положение

организации, ее платежеспособность зависят от того, насколько быстро средства, вложенные в активы, превращаются в реальные деньги.

Таблица 9 – Описание показателей деловой активности (оборачиваемости)

Показатели оборачиваемости	Значение	Формула (значения Баланса)
Оборачиваемость запасов, в днях	Позволяет оценить эффективность управления запасами в компании. Показатель позволяет оценить эффективность управления запасами и узнать, насколько быстро компания оборачивает свои запасы в продажу.	365 / Коэффициент оборачиваемости запасов
Коэффициент оборачиваемости запасов		Себестоимость / Среднегодовая величина запасов
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	Показывает эффективность компании в работе с покупателями в части взыскания дебиторской задолженности, а также отражает политику организации в отношении продаж в кредит.	365 / Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности		Выручка / Среднегодовая величина дебиторской задолженности
Оборачиваемость кредиторской задолженности, в днях	Характеризует скорость погашения фирмой долгов перед поставщиками. Расчет оборачиваемости кредиторской задолженности необходим как для анализа состояния собственной финансовой устойчивости, так и для оценки платежеспособности контрагентов-покупателей.	365 / Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности		Себестоимость / Среднегодовая величина кредиторской задолженности

Продолжительность операционного цикла (в днях) характеризует общее время, в течение которого финансовые ресурсы организации обездвижены в запасах и дебиторской задолженности. Ее определяют как сумму продолжительности одного оборота запасов и краткосрочной дебиторской задолженности. Сокращение операционного цикла – положительная тенденция, оно может быть связано как с ускорением производственного процесса, так и более быстрой оборачиваемостью дебиторской задолженности.

Продолжительность финансового цикла (в днях) отражает период, в течение которого денежные средства отвлечены из оборота, и определяется по формуле: продолжительность одного оборота запасов плюс продолжительность одного оборота дебиторской задолженности минус

продолжительность одного оборота кредиторской задолженности. Сокращение продолжительности финансового цикла может быть обеспечено как за счет сокращения срока оборотов запасов и дебиторской задолженности, так и за счет замедления оборачиваемости кредиторской задолженности и является для организации благоприятной тенденцией.

Таблица 10 – Анализ показателей деловой активности Общества в динамике за 2021-2023 гг., тыс. руб.

Показатели оборачиваемости	Формула (строки Баланса)	Нормативное значение	Среднеотраслевое значение за 2022 г (по виду деятельности) <a href="https://www.testfirm.ru/">https://www.testfirm.ru/</a>	2021	2022	2023	Изменение (2023-2021)
Коэффициент оборачиваемости запасов	2120 / 1210 (среднее значение за 2 года)						
Оборачиваемость запасов, в днях	365 / Коб	не более 181 дня					
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	2110 / 1230 (среднее значение за 2 года)						
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	365 / Коб	не более 181 дня					
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	2120 / 1520 (среднее значение за 2 года)						
Оборачиваемость кредиторской задолженности, в днях	365 / Коб	не более 181 дня					
Продолжительность операционного цикла (в днях)	Оборачиваемость запасов + Оборачиваемость дебиторской задолженности						
Продолжительность финансового цикла (в днях)	Продолжительность операционного цикла – Оборачиваемость кредиторской задолженности						

Вывод:

Продолжительность операционного цикла сократилась / увеличилась, что является положительной / отрицательной динамикой.

Продолжительность финансового цикла сократилась / увеличилась, что является положительной / отрицательной динамикой.

## 7) оценка финансового состояния общества

Таблица 11 – Оценка финансового состояния Общества на 2023 г.

Показатели	2021	2022	2023	Изменение (2023-2021)
1. Собственные оборотные средства (СОС) (итог III раздела баланса – итог I раздела баланса), тыс. руб.				
2. Функционирующий капитал (КФ) (итог III раздела баланса + итог IV раздела баланса – итог I раздела баланса), тыс. руб.				
3. Общая величина источников формирования запасов и затрат (ВИ) (итог III раздела баланса + итог IV раздела баланса + Краткосрочные кредиты и займы из V раздела баланса – итог I раздела баланса), тыс. руб.				
4. Запасы (ЗЗ) – всего (из II раздела баланса), тыс. руб.				
5. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств ( $\pm \Phi_c$ ) (СОС – ЗЗ), тыс. руб.				
6. Излишек (+), недостаток (-) функционирующего капитала для формирования запасов и затрат ( $\pm \Phi_t$ ) (КФ – ЗЗ), тыс. руб.				
7. Излишек (+), недостаток (-) общей величины источников для формирования запасов и затрат (финансово-эксплуатационные потребности, ФЭП) ( $\pm \Phi_o$ ) (ВИ – ЗЗ), тыс. руб.				
8. Тип финансовой ситуации	Абсолютная устойчивость			

Таблица 12 – Типы финансового состояния организации

Показатели	Тип финансовой устойчивости			
	абсолютная устойчивость	нормальная устойчивость	неустойчивое состояние	кризисное состояние
Фс	Фс >0	Фс <0	Фс <0	Фс <0
Фт	Фт >0	Фт >0	Фт <0	Фт <0
Фо	Фо >0	Фо >0	Фо >0	Фо <0

Вывод: Организация является абсолютно устойчивой.

**Расчет рыночной стоимости обыкновенных бездокументарных акций, составляющих 25% в уставном капитале ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»**

Таблица 12 - Бухгалтерский баланс общества ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	Доля в валюте баланса
Нематериальные активы	1110	54537800	2,14%
Результаты исследований и разработок	1120	3012120	0,12%
Нематериальные поисковые активы	1130	24802300	0,97%
Материальные поисковые активы	1140	4653680	0,18%
Основные средства	1150	63 584 700	2,50%
Финансовые вложения	1170	1 330 940 000	52,27%
Отложенные налоговые активы	1180	8 591 620	0,34%
Прочие внеоборотные активы	1190	10719200	0,42%
Итого по разделу I	1100	1 500 840 000	58,95%
Запасы	1210	71 639 400	2,81%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2578540	0,10%
Дебиторская задолженность	1230	557 449 000	21,89%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	26 691 800	1,05%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	386 165 000	15,17%
Прочие оборотные активы	1260	682 749	0,03%
Итого по разделу II	1200	1 045 210 000	41,05%
БАЛАНС	1600	2 546 040 000	100,00%
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	7 586	0,00%

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	Доля в валюте баланса
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	8288900	0,33%
Резервный капитал	1360	379	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	667 407 000	26,21%
Итого по разделу III	1300	675 704 000	26,54%
Заемные средства (долгосрочные)	1410	596534000	23,43%
Оценочные обязательства	1430	10714500	0,42%
Прочие обязательства	1450	70220800	2,76%
Итого по разделу IV	1400	677 469 000	26,61%
Заемные средства (краткосрочные)	1510	343 196 000	13,48%
Кредиторская задолженность	1520	831 410 000	32,66%
Оценочные обязательства	1540	7 109 860	0,28%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	11155000	0,44%
Итого по разделу V	1500	1 192 870 000	46,85%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 546 040 000</b>	<b>100,00%</b>
Стоимость чистых активов общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр.1600), минус итоговые пассивы, принимаемые к расчету (стр.1400+стр.1500)), тыс. руб.	-	675 704 000	

Таблица 13 - Количество ценных бумаг ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Наименование	Количество оцениваемых акций	Всего акций в выпуске эмитента
Количество обыкновенных акций, шт.	1 185 324 910	4 741 299 639
Количество привилегированных акций, шт.	0	
Общее количество акций, шт.:	1 185 324 910	4 741 299 639

Таблица 14 - Расчет приведенной стоимости одной обыкновенной акции ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Наименование	Показатель
100% пакет акций, шт.	4 741 299 639
100% пакет акций, руб. (стоимость чистых активов предприятия)	675 704 000 000
Приведенная стоимость 1 акции, руб. (в 100% пакете акций)	142,51

Таблица 15 - Расчет доли оцениваемых обыкновенных акций в общем пакете акций эмитента ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Наименование	Показатель
100% пакет АО, шт.	4 741 299 639
Количество оцениваемых АО, шт.	1 185 324 910

Наименование	Показатель
Доля оцениваемых АО в общем пакете АО, %	25,000000%

Таблица 16 - Расчет акций ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Наименование	Значение
Рыночная стоимость 100% пакета акций, руб.	675 704 000 000
Скидка на неконтрольный характер	0
Скидка на неликвидность	12,41%
Оцениваемый пакет, %	25,000000%
Стоимость одной акции, руб.	142,51
Количество оцениваемых акций, шт.	1 185 324 909,75
Рыночная стоимость оцениваемого пакета обыкновенных акций, руб.	147 962 283 400,00

Для того чтобы произвести расчеты для определения скидки за 25% акций, автор воспользовался таблицей №8, которая представлена ниже:

Таблица 17 - Премии за контроль и скидки за отсутствие контроля

Размер пакета	Размер премии	Размер скидки
0%-10%	0,00%	24,80%
10%-25%	6,60%	19,85%
25%-50%	16,50%	12,41%
50%-100%	33,00%	0,00%

Исходя из данных таблицы автор определил, что скидка за 25% акций составит 12,41%

Таблица 18 - Расчет рыночной стоимости ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ»

Гос. рег. номер / ISIN	Количество, шт.	Номинал, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1-01-02456-A	1 185 324 910	1	147 962 283 400

Анализируя проведенные расчеты рыночной стоимости объекта оценки, можем сделать вывод, что стоимость одной акции ПАО «ГАЗПРОМ НЕФТЬ» в рамках оцениваемого пакета составляет 124,83 рублей, стоимость 25% акций составила 147 962 283 400 рублей.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Основные источники:

1) Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007040001> (дата обращения: 10.09.2024 г.).

2) Российская Федерация. Законы. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс]: федеральный закон [Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями от 14.02.2024)] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

3) Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

4) Виды стоимости (ФСО II) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

5) Процесс оценки (ФСО III) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

6) Задание на оценку (ФСО IV) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

7) Подходы и методы оценки (ФСО V) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

8) Отчет об оценке (ФСО VI) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

9) Оценка недвижимости (ФСО №7) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

10) Оценка бизнеса (ФСО №8) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

11) Оценка для целей залога (ФСО №9) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

12) Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10) [Электронный ресурс]: ФСО [Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

13) Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов от 28.08.2014 г. № 84н [Электронный ресурс]: Приказ Минфина России [Утв. Минюстом России 14.10.2014 г. № 34299] // Информационно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения: 10.09.2024 г.).

- 14) Корпоративное управление и ответственность бизнеса: учебник / коллектив авторов; под ред. И.Ю. Беляевой, Б.С. Батаевой, М.А. Измайловой. – 2-е изд., перераб. и доп.– Москва: КНОРУС, 2023. – 234 с.
- 15) Корпоративные финансы в цифровой экономике: учебник / коллектив авторов; под ред. Г.И. Хотинской. – Москва: КНОРУС, 2023. – 444 с.
- 16) Оценка бизнеса в цифровой экономике: учебник коллектив авторов; под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой, Т.В. Тазихиной. – Москва: КНОРУС, 2022. – 390 с.
- 17) Оценка стоимости бизнеса: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е. А. Спиридонова. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 299 с.
- 18) Оценка стоимости бизнеса: учебник / Эскиндаров М.А. под ред., Федотова М.А. под ред. — Москва : КноРус, 2018. — 320 с.
- 19) Рынок недвижимости и тенденции его развития: учебник / С.Г. Стерник. – Москва: КНОРУС, 2023. – 132 с.
- 20) Современные концепции финансового менеджмента: учебник / Нат. И. Морозко, Н.И. Морозко, В.Ю. Диденко. – Москва: КНОРУС, 2021. - 252 с.
- 21) Управление денежными потоками: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / А.В. Кеменов. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2020. -191 с.
- 22) Управление оборотным капиталом: Учебник / коллектив авторов; под общ. ред. И.Я. Лукасевича. – Москва: Центркаталог, 2020. – 256 с.
- 23) Управленческая экономика: учебник / О.В. Данилова, И.Ю. Беляева, И.В. Новикова. – Москва: КНОРУС, 2023. – 244с.
- 24) Финансовое моделирование в фирме в EXCEL: учебник коллектив авторов; под ред. Л.И. Черниковой. – Москва: КНОРУС, 2021. – 270 с.
- 25) Финансовые риски корпоративного инвестирования: учебное пособие / С.Н. Малофеев. – Москва: Кнорус, 2020. -170 с.

26) Шеремет А. Д. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник. – Инфра-М, 2019. – 374 с.

Дополнительные источники:

27) Земельно-имущественные отношения: учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. — 2-е изд., перераб. — Москва: КНОРУС, 2019. — 274 с. (Среднее профессиональное образование).

28) Иванова, Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие / Е.Н. Иванова. — Москва: КноРус, 2022. — 260 с.

29) Касьяненко, Т.Г., Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко. — Москва: Русайнс, 2021. — 325 с.

30) Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МиО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2023) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2023. – 155 с.

31) Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023 – 185 с.

32) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 32) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2023 г. – 76 с.

Интернет-ресурсы:

33) Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» – <https://statrielt.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

34) Консультационная компания РФ в области управленческого и финансового консалтинга «Альт-Инвест» – <https://www.alt-invest.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

35) Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU: <https://elibrary.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

36) Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки: сборники корректировок жилой и коммерческой

недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. – <https://inform-ocenka.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

37) Ресурс Цифровые учебные материалы <http://abc.vvsu.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

38) Список отраслевых коэффициентов российских компаний – <https://www.testfirm.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

39) Центробанк РФ с информацией по государственным ценным бумагам – <https://cbr.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

40) ЭБС «Знаниум»: <http://znanium.com/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

41) ЭБС «Юрайт»: <http://www.biblio-online.ru/> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

42) ЭБС «IPRbooks»: <http://www.iprbookshop.ru> (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

43) Экономический анализ и оценка активов консультанта Асвата Дамодарана – [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/home.htm](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm) (дата обращения: 10.10.2024 г.). – Текст: электронный.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Титульный лист и шаблон задания на курсовую работу



## КУРСОВАЯ РАБОТА

**По дисциплине: МДК 04.01 Оценка недвижимого имущества, МДК 04.02  
Оценка имущественного комплекса**

**Тема: Определение рыночной стоимости объекта  
Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

**Выполнил студент(ка) группы 33ЗИО-21 \_\_\_\_\_ М.А. Королёв**

**Руководитель \_\_\_\_\_ Д.А. Павлова**

Москва 2024



**УТВЕРЖДАЮ**  
**Зам. директора КМПО**

**С.Ф. Гасанов**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

## **ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ**

**По дисциплине: МДК.04.01. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА,  
МДК.04.02. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА  
Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения  
Студент группы 33ЗИО-21 Королев Максим  
ТЕМА: «Определение рыночной стоимости объекта»**

Дата выдачи задания « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Срок сдачи работы « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Москва 2024

## **Перечень вопросов, подлежащих разработке:**

Введение

### **1 Теоретические и правовые аспекты / основы оценки стоимости недвижимости / движимого имущества / бизнеса**

1.1 Правовые основы оценочной деятельности

1.2 Основные понятия при определении стоимости недвижимости / движимого имущества / бизнеса. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта / классификация в сегменте выбранного объекта оценки

1.3 Подходы и методы оценки недвижимости / движимого имущества / бизнеса

### **2 Оценка рыночной стоимости объекта оценки**

2.1 Идентификация объекта оценки

2.2 Анализ рынка в сегменте выбранного объекта

2.3 Расчет стоимости объекта оценки

Заключение

Список используемых источников

Приложения

## **Исходные данные:**

Руководитель \_\_\_\_\_ Д.А. Павлова

Задание принял к исполнению \_\_\_\_\_ М.А. Королёв

Рассмотрено

на заседании предметно-цикловой комиссии

\_\_\_\_\_  
Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Председатель ПЦК

Е.В. Землякова

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Аддитивная модель внесения относительных корректировок		Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок.	$\Delta C\% = \sum_i \Delta C\%_i$ , где $\Delta C\%$ - совокупная относительная (процентная) корректировка, $\Delta C\%_i$ - вносимая относительная (процентная) корректировка.
Аддитивная модель расчета совокупного износа		Модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Согласно <i>аддитивной модели</i> , износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.	$K_{сов.} = K_{физ.} + K_{фун.} + K_{эк.}$ , где $K_{сов.}$ - коэффициент совокупного износа, $K_{физ.}$ - коэффициент физического износа, $K_{фун.}$ - коэффициент функционального устаревания, $K_{эк.}$ - коэффициент экономического устаревания.
Безрисковая ставка	Ставка безрисковой доходности	Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Валовый рентный множитель	Валовый рентный мультипликатор	Показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.	
Внешнее устаревание	Экономическое устаревание	Уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких, как низкий сравнительный спрос на недвижимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.	
Действительный валовый доход	ДВД	Потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки, неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов	
Денежная корректировка	Абсолютная корректировка	Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения.	
Дисконтирование на конец периода			$\frac{1}{(1 + disc)^n}$ , где

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
			$disc$ - ставка дисконтирования, $n$ - номер периода.
Дисконтирование на начало периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-1}}$ , где $disc$ - ставка дисконтирования, $n$ - номер периода.
Дисконтирование на середину периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-0.5}}$ , где $disc$ - ставка дисконтирования, $n$ - номер периода.
Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии		Рассчитывается по формуле	$\frac{TV}{(1 + disc)^N}$ , где $TV$ - терминальная стоимость, $disc$ - ставка дисконтирования, $N$ - количество периода прогнозирования.
Дисконтный множитель	Фактор (коэффициент) дисконтирования	Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.	См. также <i>Дисконтирование на конец/начало/середину периода</i>
Доля заемных средств		Доля средств в совокупных инвестициях в объект недвижимости, формируемая за счет заемного финансирования.	
Единый объект недвижимости		Земельный участок и улучшения, расположенные на нем.	
Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний)	Полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства	Затраты на создание копии существующего объекта с использованием того же	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		строительного проекта и аналогичных строительных материалов (без учета износа и устареваний объекта оценки).	
Затраты на замещение (без учета износа и устареваний)	Полная стоимость замещения, стоимость замещения	Затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний объекта оценки).	
Индекс изменения цен		Отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода.	
Ипотечная постоянная		Отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита	
Коэффициент арендопригодной площади здания		Отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания	
Коэффициент капитализации для земельного участка	Ставка капитализации для земельного участка	Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на земельный участок к его рыночной стоимости.	
Коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости	Ставка капитализации для единого объекта недвижимости	Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода,	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		приносимого единым объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.	
Коэффициент капитализации для улучшений	ставка капитализации для улучшений	Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на улучшения, к их рыночной стоимости.	
Коэффициент потерь от недозагрузки арендных площадей		Отношение величины потерь арендных доходов от неполного использования арендопригодных площадей к потенциальному валовому доходу. Обычно выражается в процентах от ПВД.	
Коэффициент торможения		Показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта	$b = \frac{\ln(\frac{S_2}{S_1})}{\ln(\frac{X_2}{X_1})}$ , где $b$ – коэффициент торможения; $S_1$ и $S_2$ - стоимости первого и второго объектов-аналогов; $X_1$ и $X_2$ – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.
Метод дисконтированных денежных потоков		Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате,	Стоимость в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков определяется по формуле: $Value = \sum_1^N k_i * CF_i + PV(S)$ , где $Value$ - определяемая стоимость, $N$ - количество периодов прогнозирования, $k_i$ - фактор дисконтирования периода $i$ ,

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		на которую определяется стоимость.	$CF_i$ - денежный поток периода I, $PV(S)$ - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта недвижимости.
Метод Инвуда		Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал.	$Норма\ возврата\ капитала = SFF(n, Y) = Y / ((1 + Y)^n - 1)$ , где $Y$ - требуемая норма доходности инвестиций, $n$ - оставшийся срок экономической жизни.
Метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования		Метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты недвижимости. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в недвижимость, премии за инвестиционный менеджмент.	
Метод разбивки на компоненты		Метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Метод Ринга		Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами.	<i>Норма возврата капитала = 1/n</i> , где <i>n</i> - оставшийся срок экономической жизни.
Метод рыночной экстракции		Метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов недвижимости при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию.	
Метод сравнения продаж		Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.	
Метод сравнительной единицы		Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).	
Метод Хоскольда		Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.	<i>Норма возврата капитала = <math>SFF(n, Y) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1)</math>, где <math>Yrf</math>- безрисковая ставка дохода на инвестиции, <math>n</math> - оставшийся срок экономической жизни.</i>
Метод эффективного возраста расчета износа	Метод экономического возраста	Метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Мультипликативная модель внесения корректировок			$\Delta C\% = 1 - \prod_i (1 - \Delta C\%_i),$ <p>где  <math>\Delta C\%</math> - совокупная относительная (процентная) корректировка,  <math>\Delta C\%_i</math> вносимая относительная (процентная) корректировка.</p>
Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний		Модель расчета совокупного износа и устареваний.	$K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ.})(1 - K_{фун.})(1 - K_{эк.}),$ <p>где  <math>K_{сов.}</math> - коэффициент совокупного износа и устареваний,  <math>K_{физ.}</math> - коэффициент физического износа,  <math>K_{фун.}</math> - коэффициент функционального устаревания,  <math>K_{эк.}</math> - коэффициент экономического устаревания.</p>
Неоперационные активы		Активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности.	
Неспециализированный актив		Актив, который может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является.	
Неустранимый износ (устаревание)		Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		возможного устранения износа меньше производимых затрат.	
Норма возврата капитала	Норма возврата	Величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.	
Операционные активы		Активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от этой деятельности.	
Операционные расходы		Расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.	
Остаточная балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		бухгалтерском учете инвентарной позиции.	
Первоначальная балансовая стоимость	Первоначальная стоимость	Сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации.	
Постоянная недозагрузка		Доля вакантных площадей в объекте недвижимости после его выхода на стабильное функционирование.	
Постпрогнозный период		Период времени, наступающий после прогнозного периода.	
Потенциальный валовый доход	ПВД	Доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме.	
Премия за инвестиционный менеджмент		Премия, учитывающая сложность управления оцениваемым объектом.	
Премия за низкую ликвидность		Премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.	В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле $\frac{disc}{12} * N$ , $disc$ - ставка дисконтирования (годовая), $N$ - срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах).

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости		Премия на отраслевой риск инвестирования (инвестирование в недвижимость).	
Прибыль предпринимателя	Прибыль девелопера	Вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости.	
Прогнозный период		Период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов.	
Процентная корректировка	Относительная корректировка	Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.	
Резерв на замещение		Отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов объектов недвижимости (за исключением текущего ремонта).	
Сверх улучшения		Элементы объекта недвижимости, вклад в стоимость которых меньше затрат на их создание.	
Скидка на торг		Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки.	
Совокупный износ	Общий износ	Уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.	
Специализированный актив		Актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением,	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.	
Средневзвешенная величина			<p>Рассчитывается по формуле</p> $WA = \sum_{i=1}^N w_i * A_i,$ <p>WA - средневзвешенная величина,  <math>w_i</math> - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1),  N - количество значений,  <math>A_i</math> - взвешиваемые значения.</p>
Среднее арифметическое		Величина, полученная путем деления суммы членов числового ряда и на их количество.	
Срок жизни	Срок физической жизни, полный срок жизни	Полный срок существования объекта недвижимости.	
Хронологический возраст	Фактический возраст	Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).	
Срок физической жизни остаточный	Срок физической жизни оставшийся	Разница между полным и фактическим сроками жизни.	
Срок службы	Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни	Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.	
Остаточный срок службы	Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы	Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.	
Срок экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке	Срок экспозиции	Период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.	
Ставка дисконтирования	Требуемая норма (ставка) доходности, норма отдачи на вложенный капитал	Процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки. Процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Терминальная стоимость	Стоимость реверсии	Стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.	
Текущее использование объекта недвижимости	Фактическое использование объекта недвижимости	Фактически сложившееся использование объекта недвижимости на определенную дату, как правило, на дату оценки.	
Темп роста	Темп изменения	Относительное изменение значения динамического показателя за период времени, выраженное в процентах.	
Улучшения земельного участка		Все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.	
Устранимый износ (устаревание)		Износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам.	
Факторы стоимости	Элементы сравнения	Качественные и количественные	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.	
Физический износ		Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.	
Функциональное устаревание		Уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.	
Чистый операционный доход	ЧОД	Действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.	
Эффективный возраст		Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		<p>оставшимся сроком экономической жизни.            Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.</p>	

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Аддитивная модель внесения относительных корректировок		Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок.	$\Delta C\% = \sum_i \Delta C\%_i,$ <p>где  <math>\Delta C\%</math> - совокупная относительная (процентная) корректировка,  <math>\Delta C\%_i</math> - вносимая относительная (процентная) корректировка.</p>
Аддитивная модель расчета совокупного износа		Модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Согласно аддитивной модели, износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.	$K_{сов.} = K_{физ.} + K_{фун.} + K_{эк.},$ <p>где  <math>K_{сов.}</math> - коэффициент совокупного износа,  <math>K_{физ.}</math> - коэффициент физического износа,  <math>K_{фун.}</math> - коэффициент функционального устаревания,  <math>K_{эк.}</math> - коэффициент экономического устаревания.</p>
Аналог классификационный		Оцениваемый объект и объект сравнения относятся к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		исполнению и техническим характеристикам.	
Аналог функциональный		Оцениваемый объект и объект сравнения обладают сходством назначения, т.е. они способны выполнять одинаковые функции. При этом могут отличаться по конструкции, принципу действия, потребляемым ресурсам.	
Безрисковая ставка	Ставка безрисковой доходности	Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.	
Внешнее устаревание	Экономическое устаревание	Уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких как низкий сравнительный спрос на продукцию,	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.	
Денежная корректировка	Абсолютная корректировка	Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как к цене объекта-аналога в целом, так и к единице сравнения.	
Действительный валовый доход	ДВД	Потенциальный валовый доход с учетом потерь от недозагрузки, от неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов.	
Дисконтирование на конец периода			$\frac{1}{(1 + disc)^n}$ , где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтирование на начало периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-1}}$ , где <i>disc</i> - ставка дисконтирования,

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
			$n$ - номер периода.
Дисконтирование на середину периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-0.5}}$ , где $disc$ - ставка дисконтирования, $n$ - номер периода.
Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии			$\frac{TV}{(1 + disc)^N}$ , где $TV$ - стоимость реверсии, терминальная стоимость, $disc$ - ставка дисконтирования, $N$ - количество периода прогнозирования.
Дисконтный множитель	Фактор дисконтирования, коэффициент дисконтирования	Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.	См. также <i>Дисконтирование на конец/начало/середину периода</i>
Долгоживущие элементы		Конструктивные элементы, нормативный срок службы которых сопоставим с нормативным сроком службы самих объектов машин и оборудования.	
Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний)	Полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства	Затраты на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула																																			
Затраты на замещение (без учета износа и устареваний)	Полная стоимость замещения, стоимость замещения	Определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.																																				
Индексация		Приведение стоимостного показателя к дате оценки при помощи ценовых индексов.																																				
Индекс изменения цен		Отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Периоды</th> <th>БП</th> <th>0</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>...</th> <th>n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Базисные индексы (БИ)</td> <td>1</td> <td><math>i_0^б</math></td> <td><math>i_1^б</math></td> <td><math>i_2^б</math></td> <td>...</td> <td><math>i_n^б</math></td> </tr> <tr> <td>Цепные индексы (ЦИ)</td> <td></td> <td><math>i_0^ц</math></td> <td><math>i_1^ц</math></td> <td><math>i_2^ц</math></td> <td>...</td> <td><math>i_n^ц</math></td> </tr> <tr> <td>Переход от БИ к ЦИ</td> <td></td> <td></td> <td><math>\frac{i_1^б}{i_0^б}</math></td> <td><math>\frac{i_2^б}{i_1^б}</math></td> <td>...</td> <td><math>\frac{i_n^б}{i_{n-1}^б}</math></td> </tr> <tr> <td>Переход от ЦИ к БИ</td> <td>1</td> <td><math>i_0^ц</math></td> <td><math>i_0^ц * i_1^ц</math></td> <td><math>i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц</math></td> <td>...</td> <td><math>i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц * ... * i_n^ц</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>БП – базисный период  <math>i_k^б</math> – индекс роста к концу k-го периода по отношению к концу базисного периода (<math>i = 1 + I</math>)</p>	Периоды	БП	0	1	2	...	n	Базисные индексы (БИ)	1	$i_0^б$	$i_1^б$	$i_2^б$	...	$i_n^б$	Цепные индексы (ЦИ)		$i_0^ц$	$i_1^ц$	$i_2^ц$	...	$i_n^ц$	Переход от БИ к ЦИ			$\frac{i_1^б}{i_0^б}$	$\frac{i_2^б}{i_1^б}$	...	$\frac{i_n^б}{i_{n-1}^б}$	Переход от ЦИ к БИ	1	$i_0^ц$	$i_0^ц * i_1^ц$	$i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц$	...	$i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц * ... * i_n^ц$
Периоды	БП	0	1	2	...	n																																
Базисные индексы (БИ)	1	$i_0^б$	$i_1^б$	$i_2^б$	...	$i_n^б$																																
Цепные индексы (ЦИ)		$i_0^ц$	$i_1^ц$	$i_2^ц$	...	$i_n^ц$																																
Переход от БИ к ЦИ			$\frac{i_1^б}{i_0^б}$	$\frac{i_2^б}{i_1^б}$	...	$\frac{i_n^б}{i_{n-1}^б}$																																
Переход от ЦИ к БИ	1	$i_0^ц$	$i_0^ц * i_1^ц$	$i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц$	...	$i_0^ц * i_1^ц * i_2^ц * ... * i_n^ц$																																

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
			$i_k^c$ – индекс роста к концу k-го периода по отношению к концу предыдущего периода $(i = 1 + I)$ I – индекс роста, выраженный в процентах
Индекс Росстата		Публикуемые Федеральной службой государственной статистики (Росстатом) корректирующие индексы по видам/группам оборудования.	
Коммерческие корректировки		Предназначены для перевода цены аналога к условиям обычной продажи (корректировка по фактору времени, устранение нетипичных условий продажи и т.п.).	
Короткоживущие элементы		Конструктивные элементы, нормативный (полный) срок службы которых меньше нормативного (полного) срока службы самих объектов, составными частями которых они являются.	
Коэффициент капитализации	Ставка капитализации	Выраженное в процентах отношение годового чистого операционного	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		дохода от использования объекта к его рыночной стоимости.	
Коэффициент торможения	Коэффициент Чилтона	Показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта.	$b = \frac{\ln(\frac{S_2}{S_1})}{\ln(\frac{X_2}{X_1})}$ , где $b$ – коэффициент торможения; $S_1$ и $S_2$ – стоимости первого и второго объектов-аналогов; $X_1$ и $X_2$ – ценообразующие параметры соответствующих объектов-аналогов.
Линейный метод начисления износа		Данный метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%.	$K\phi u = t / T$ , где $K\phi u$ – коэффициент физического износа, $t$ – эффективный или хронологический возраст, $T$ – полный (нормативный) срок службы объекта.
Метод дисконтированных денежных потоков		Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом, в том числе от его продажи в конце	Стоимость в рамках применения метода дисконтированных денежных потоков определяется по формуле: $Value = \sum_{i=1}^N k_i * CF_i + PV(S)$ , где $Value$ – определяемая стоимость, $N$ – количество периодов прогнозирования, $k_i$ – фактор дисконтирования периода $i$ , $CF_i$ – денежный поток периода $i$ ,

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		прогнозного периода, к дате оценки.	$PV(S)$ - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта.
Метод Инвуда		Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной норме отдачи на собственный капитал.	$HB = SFF(n, Y) = Y / ((1+Y)^n - 1)$ , где <i>HB</i> – норма возврата <i>Y</i> - ставка дохода на инвестиции, <i>n</i> - оставшийся срок экономической жизни, <i>SFF</i> - фактор фонда возмещения.
Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа		Метод, основанный на приведении ретроспективных ценовых данных к дате оценке при помощи ценовых индексов (трендов).	
Метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования		Метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" ставки, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в объект.	
Метод логистической кривой расчета износа		Опирается на применение логистической функции для описания зависимости	$K_{из} = \frac{A}{\left(\frac{A}{K_{вт}} - 1\right) e^{-at} + 1}$

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		износа от хронологического возраста объекта.	<p><math>A</math> - верхний предельный уровень коэффициента износа, соответствующий положению верхней асимптоты;</p> <p><math>K_{вг}</math> - коэффициент износа вторичности, вызванного тем, что оцениваемая машина становится товаром на вторичном рынке;</p> <p><math>a</math> – параметр, определяющий наклон линии в средней части, а именно в точке перегиба;</p> <p><math>t</math> - хронологический возраст, годы.</p>
Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта		При данном методе считается справедливым допущение, согласно которому нормативная стоимость капитального ремонта равна стоимости устранимого износа.	
Метод прямого сравнения с объектом-аналогом		Основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты-аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами-аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.	
Метод равноэффективного функционального аналога		Метод доходного подхода, который позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к	$S = \left( S_б + \frac{B_{зд.б} + I_{м.б}}{K_{а.б} + r} \right) K_{пр} K_{ср} - \frac{I_{м} + B_{зд}}{K_{а} + r}$ <p><math>S</math> – стоимость оцениваемого объекта;</p> <p><math>S_б</math> - стоимость базисного объекта;</p>

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		расчету его полного чистого операционного дохода.	<p><math>V_{зд,б}</math> - годовой валовой доход от здания, занимаемого базисным объектом (комплексом);</p> <p><math>I_{м,б}</math> - годовые операционные затраты при функционировании базисного объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания);</p> <p><math>K_{а,б}</math> - коэффициент амортизации базисного объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения»;</p> <p><math>r</math> - ставка дисконта;</p> <p><math>K_{пр} = Q/Q_б</math> – коэффициент, корректирующий различие производственной мощности оцениваемого и базисного объектов; <math>Q</math> и <math>Q_б</math> – годовая производственная мощность соответственно оцениваемого и базисного объектов.</p> <p><math>K_{ср} = (K_{а,б} + r)/(K_a + r)</math> - корректирующий коэффициент, учитывающий различие срока службы у оцениваемого и базисного объектов;</p> <p><math>I_m</math> - годовые операционные затраты при функционировании оцениваемого объекта (без амортизации и затрат на содержание и эксплуатацию здания);</p> <p><math>V_{зд}</math> - годовой валовой доход от здания, занимаемого оцениваемым объектом;</p> <p><math>K_a</math> - коэффициент амортизации оцениваемого объекта, рассчитываемый по формуле третьей функции денежной единицы «Фактор фонда возмещения».</p>
Метод разбивки на компоненты		Метод расчета стоимости объекта как суммы стоимостей его отдельных компонентов.	
Метод расчета по корреляционно-регрессионным		Используется для оценки множества однотипных объектов, различающихся	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
моделям полезностного типа		значениями отдельных параметров. Математически описывает связь основных технических и функциональных параметров и цены (стоимости) объектов.	
Метод Ринга	Линейный возврат капитала	Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами.	$NB = 1/n$ , где: NB – норма возврата, n - оставшийся срок экономической жизни.
Метод рыночной экстракции		Метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого дохода и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		эффективному использованию.	
Метод сравнения продаж		Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.	
Метод сравнительной единицы	Метод расчета по удельному ценовому показателю /по	Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости воспроизводства/замещен	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
	«цене» единицы главного ценообразующего параметра	ия сравнительной единицы (1 пог. м, 1 куб. м и др.) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц.	
Метод ухудшения диагностического параметра расчета износа		Исходит из того, что физический износ наиболее отчетливо проявляется в ухудшении какого-либо одного или двух эксплуатационных параметром машины - производительности, точности обработки, мощности, расхода топлива и т.п.	
Метод Хоскольда		Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.	$HB = SFF(n, Yrf) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1)$ <p>где  <i>HB</i> – норма возврата  <i>Yrf</i> - безрисковая ставка дохода на инвестиции,  <i>n</i> - оставшийся срок экономической жизни,  <i>SFF</i> - фактор фонда возмещения.</p>
Метод эффективного возраста расчета износа	Метод экономического возраста	Метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		возраста, а не хронологического.	
Метод экспертных оценок физического состояния		Заключается в том, что эксперты назначают экспертные оценки физического состояния на основе результатов обследования объекта оценки.	
Метод экспоненциальной кривой расчета износа		Предполагает, что максимальный рост износа происходит в начале эксплуатации машины, а затем темп нарастания износа постепенно снижается и к концу срока службы минимален.	
Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления		Расчет величины затрат на замещение на основании данных о себестоимости производства однородного объекта.	
Мультипликативная модель внесения корректировок		Для формирования совокупной корректировки данная модель предполагает перемножение всех вносимых относительных корректировок.	$\Delta C\% = 1 - \prod_i (1 - \Delta C\%_i),$ <p>где  <math>\Delta C\%</math> - совокупная относительная (процентная) корректировка,  <math>\Delta C\%_i</math> - вносимая относительная (процентная) корректировка.</p>
Мультипликативная модель расчета			$K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ.})(1 - K_{фун.})(1 - K_{эк.}),$ <p>где  <math>K_{сов.}</math> - коэффициент совокупного износа и устареваний,</p>

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
совокупного износа и устареваний			Кфиз.- коэффициент физического износа, Кфун. - коэффициент функционального устаревания, Кэк. - коэффициент экономического устаревания.
Неоперационные активы		Активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности.	
Неспециализированный актив		Актив, который может быть продан на вторичном рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является.	
Неустранимый износ (устаревание)		Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.	
Норма возврата капитала	Норма возврата	Величина ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования объекта.	
Нормативный срок службы	Нормативный срок эксплуатации	Срок службы, установленный при технико-экономическом обосновании проекта исходя из наиболее	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		<p>рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации и записанный в технической документации (паспорте, стандарте, технических условиях, инструкции по эксплуатации и т.д.)          Может как совпадать со сроком жизни и сроком службы, так и отличаться от них.</p>	
Объект-аналог	Аналог	<p>Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>	
Операционные активы		<p>Активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от основной деятельности.</p>	
Операционные расходы	Операционные затраты	<p>Операционные (производственные) затраты, связанные с владением и</p>	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		эксплуатацией объекта (без амортизационных отчислений), в том числе расходы на страхование, управление, электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.	
Остаточная балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции.	
Остаточный срок службы	Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы	Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.	
Первоначальная балансовая стоимость	Первоначальная стоимость	Сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации.	
Постпрогнозный период		Период времени, наступающий после прогнозного периода.	
Потенциальный валовый доход	ПВД	Доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме.	
Премия за низкую ликвидность		Премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект инвестиций.	В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле $\frac{disc}{12} * N$ , <i>disc</i> - ставка дисконтирования (годовая), <i>N</i> - срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах).
Прогнозный период		Период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		на стабильные потоки доходов и расходов.	
Процентная корректировка	Относительная корректировка	Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.	
Прямые расходы	Прямые затраты	<p>Все затраты, непосредственно связанные с приобретением и вводом объекта в эксплуатацию (включая затраты на упаковку, доставку, таможенную, монтаж и шеф-монтаж, пуско-наладку и прочие).</p> <p>Данные затраты, за исключением нетипичных затрат (таких как ускоренная доставка, срочное оформление документации и других), включаются в затраты на замещение.</p>	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		<p>Прямые расходы необходимо отделять и учитывать отдельно от косвенных расходов, которые нельзя однозначно отнести к конкретному объекту (проектирование производственной площадки, инжиниринг, финансирование и др.), поскольку они обычно относятся к целому имущественному комплексу, а не к отдельным объектам.</p>	
Скидка на торг		<p>Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки.</p>	
Совокупный износ	Общий износ, накопленный совокупный износ	<p>Уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего</p>	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		(экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.	
Специализированные машины и оборудование		Совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.	
Средневзвешенная величина			<p>Рассчитывается по формуле <math>WA = \sum_1^N w_i * A_i</math>,</p> <p>WA - средневзвешенная величина,</p> <p><math>w_i</math> - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1),</p> <p>N - количество значений,</p> <p><math>A_i</math> - взвешиваемые значения.</p>
Среднее арифметическое		Величина, полученная путем деления суммы членов числового ряда и на их количество.	
Срок жизни	Полный срок жизни	Календарная продолжительность эксплуатации машины от момента ее изготовления (ввода в эксплуатацию) до наступления предельного	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		состояния, когда дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной в первую очередь по техническим причинам.	
Срок службы	Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни	Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.	
Срок экспозиции объекта на открытом рынке	Срок экспозиции	Период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.	
Ставка дисконтирования		Процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки.	
Стоимость с учетом таможенных платежей			$C = (1 + \text{НДС}) * (TC + П + A)$ , где: НДС – ставка НДС; ТС – таможенная стоимость; П - величина пошлины (в деньгах). Если пошлина считается как процент от ТС, $П = П\% * TC$ ; А - акциз (в деньгах).
Таможенная стоимость		Денежная стоимость товара, на основе величины которой начисляются таможенные пошлины, сборы и платежи на ввозимый в страну товар; определяется декларантом согласно правилам и методам таможенной оценки.	
Текущая (восстановительная) стоимость		Сумма денежных средств, которая должна быть уплачена организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта.	
Темп роста	Темп изменения	Относительное изменение значения динамического	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		показателя за период времени, выраженное в процентах.	
Терминальная стоимость	Стоимость реверсии	Стоимость объекта на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта.	
Устранимый износ	Устранимое устаревание	Износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам.	
Утилизационная стоимость	Скраповая стоимость	Выраженная в денежных единицах стоимость выработавших свой ресурс и списываемых объектов, эксплуатация которых невозможна или нецелесообразна. Для таких объектов наиболее эффективным использованием признается реализация на вторичные материалы (в первую очередь, металлолом).	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Факторы стоимости	Элементы сравнения	Качественные и количественные характеристики объекта, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.	
Физический износ		Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.	
Функциональное устаревание		Уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.	
Хронологический возраст	Фактический возраст	Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Цепной месячный ценовой индекс		Отношение цены в данном месяце к цене в предыдущем месяце для одного и того же объекта.	
Чистый операционный доход	ЧОД	Действительный валовый доход от приносящих доход объектов за вычетом операционных расходов.	
Эффективный возраст		Возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины по состоянию на дату оценки (или текущую дату) и учитывающий условия ее эксплуатации. Может отличаться от хронологического возраста.	

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

### Глоссарий по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
САРМ	Модель ценообразования активов Capital asset pricing model		САРМ= безрисковая ставка + коэффициент бета× рыночная премия+ премии за риск (для малых компаний, специфический для компании)
СFF	Денежный поток от финансовой деятельности Cash from financing activities		СFF = Поток от эмиссии акций - Выкуп акций + Новые займы - Погашения займов - Выплаты дивидендов (упрощенно)
CFI	Денежный поток от инвестиционной деятельности Cash from investing activities		CFI = Поток от продажи финансовых активов и ОС - Инвестиции в ОС - Покупка финансовых активов (упрощенно)
СFO	Денежный поток от операционной деятельности Cash from operating activities		СFO = чистый денежный поток от операций после уплаты налогов и процентов = Чистая прибыль + Амортизация - Изменение оборотного капитала (упрощенно)
ЕВIT	Прибыль до вычета процентов и налога на прибыль Earnings before interest and tax		ЕВIT = Выручка - Себестоимость - Коммерческие и управленческие расходы
ЕВITDA	Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации		ЕВITDA = ЕВIT + Амортизация

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization		
EPS	Чистая прибыль на одну акцию Earnings per share		EPS = (Чистая прибыль - Дивиденды на привилегированные акции) / Средневзвешенное число обыкновенных акций, находившихся в обращении
EV/EBITDA	Business enterprise value to Earnings before interest, tax, depreciation and amortization	Мультипликатор рыночной стоимости инвестированного капитала к прибыли до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации	
EV/Sales	EV / Выручка Enterprise value to Sales	Мультипликатор рыночной стоимости инвестированного капитала к выручке	
EV/Объемы запасов		Мультипликатор отношения рыночной стоимости бизнеса к объему запасов в натуральном выражении	
IRR	Внутренняя норма доходности Internal rate of return		$0 = -\text{Первоначальные инвестиции} + \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1 + IRR)^t}$
NOPAT	Чистая операционная прибыль после налогов Net operating profit after tax		NOPAT = EBIT*(1-Налог на прибыль)
NPV	Чистый приведенный доход Net present value		$NPV = -\text{Первоначальные инвестиции} + \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1 + \text{ставка дисконтирования})^t}$

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
P/BV	Price to Book Value Multiple	Мультипликатор отношения рыночной стоимости собственного капитала к балансовой стоимости собственного капитала, Цена / Балансовая стоимость собственного капитала	
P/E	Price to Earnings Multiple	Мультипликатор рыночной стоимости собственного капитала к чистой прибыли, Цена / Чистая прибыль	
ROE	Рентабельность собственного капитала Return on Equity		$ROE = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Собственный капитал}}$ $ROE = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Совокупные активы}} \times \frac{\text{Совокупные активы}}{\text{Собственный капитал}}$
ROA	Рентабельность активов Return on Assets		$ROA = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Совокупные активы}}$
Безрисковая ставка	Risk free rate	Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Бета актива $i$		Мера риска	Ковариация актива $i$ с рыночным портфелем/Дисперсия рыночного портфеля
Бета безрычаговая	Бета безрычажная, бета без учета финансового рычага, бездолговая бета Beta unlevered		Бета безрычаговая = Бета рычаговая / [1+(1-налоговая ставка)(долг/собственный капитал)]
Бета рычаговая	Бета рычажная, бета с учетом финансового рычага, долговая бета Beta (re)levered		Бета рычаговая = Безрычаговый коэффициент бета × [1+(1-налоговая ставка)(долг/собственный капитал)]
Валовая прибыль		Разница между выручкой и себестоимостью реализованной продукции или услуги	
Взаимозависимые активы	Contributory assets	Активы (материальные и нематериальные), участвующие в формировании денежного потока	
Денежный поток на инвестированный капитал	Денежный поток на фирму, Денежный поток для всего инвестированного капитала Free cash flows to firm (FCFF)		FCFF = EBIT*(1-Налоговая ставка) + Амортизация - Капитальные затраты - Изменение неденежного оборотного капитала FCFF = CFO – Капитальные затраты + Расходы на выплату процентов*(1-налоговая ставка)
Денежный поток на собственный капитал	Free cash flows to equity (FCFE)		FCFE = Чистая прибыль + Амортизация – Капитальные затраты – Изменение неденежного оборотного капитала + (Новый долг – Погашение долга)

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Дисконтирование на конец периода			$\frac{1}{(1 + disc)^n}$ , где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтирование на начало периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-1}}$ , где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтирование на середину периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-0.5}}$ , где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтный множитель (фактор дисконтирования)	Коэффициент дисконтирования	Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.	
Интервальные мультипликаторы	Доходные мультипликаторы		
Коэффициент абсолютной ликвидности			Коэффициент абсолютной ликвидности = (денежные средства + краткосрочные финансовые вложения) / краткосрочные обязательства
Коэффициент оттока клиентской базы	Коэффициент выбытия Churn rate	Доля клиентов, выходящих из состава клиентской базы за период (к общему количеству клиентов на начало периода)	Коэффициент выбытия = Количество единиц, выбывших в течение периода / Количество активных единиц на начало периода
Коэффициент покрытия	Коэффициент текущей ликвидности,		Коэффициент покрытия = текущие активы / краткосрочные обязательства

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
	коэффициент общей ликвидности, общий коэффициент покрытия		
Лицензиар		Сторона, передающая в соответствии с лицензионным соглашением лицензиату право на использование объекта лицензии	
Лицензиат		Сторона в лицензионном договоре, приобретающая у собственника изобретения, патента, производственных и коммерческих знаний (лицензиара) лицензию на право их использования	
Метод дисконтированных денежных потоков		Метод дисконтированных денежных потоков основывается на предпосылке, что стоимость бизнеса (предприятия) равна текущей стоимости будущих денежных потоков, которые будут получены в условиях меняющихся потоков дохода.	Стоимость = Сумма текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода + текущая стоимость терминальной стоимости
Метод капитализации доходов		Метод капитализации доходов основывается на предпосылке, что стоимость бизнеса (предприятия) равна текущей стоимости будущих	Стоимость = Доход / Ставка капитализации

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
		доходов, которые будут получены в условиях стабильного потока доходов	
Метод ликвидационной стоимости		Чистая выручка, получаемая после реализации активов организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес	
Метод рынков(а) капитала		Основан на информации о ценах акций аналогичных компаний открытого типа на мировых фондовых рынках.	
Метод скорректированных чистых активов		В рамках метода чистых активов стоимость определяется как разница между величиной рыночной стоимости активов и обязательств	
Метод сравнимых сделок	Метод сделок	Основан на информации о продажах пакетов акций или компании целиком (слияния/присоединения).	
Метод освобождения от роялти		Основан на анализе потока доходов в случае заключения лицензионного договора	
Метод преимущества в себестоимости		Основан на анализе величины экономии на	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		затратах в результате использования НМА	
Метод избыточных прибылей		Избыточные прибыли предприятию приносят неотраженные на балансе нематериальные активы, обеспечивающие доходность выше среднеотраслевого уровня	
Метод стоимости замещения (НМА)		Учет затрат на создание НМА по стоимости замещения	
Метод восстановительной стоимости (НМА)		Учет затрат на создание НМА по стоимости воспроизводства	
Модель Гордона		Модель Гордона используется для оценки фирмы, которая находится в устойчивом состоянии. Расчет стоимости основан на капитализации дохода в последний год прогнозного периода или в первый год постпрогнозного периода. Как правило, соблюдается равенство величины капиталовложений и амортизации при построении денежного потока	
Моментные мультипликаторы	Балансовые мультипликаторы		

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Оборачиваемость активов			Коэффициент оборачиваемости активов = Выручка/Среднегодовая величина активов (величина активов на конец периода)  Оборачиваемость в днях = 365 (360) /Коэффициент оборачиваемости
Операционная прибыль	Прибыль от продаж	Прибыль от основной (обычной) деятельности, равная разности между выручкой и расходами по основной деятельности (в последние включаются прямые и операционные расходы); разница между валовой прибылью и операционными расходами	
Премия за контроль	Control premium	Стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций	
Премия за риск инвестирования в акции	Equity risk premium		
Прибыль до налогообложения			Прибыль до налогообложения = EBIT - Финансовые расходы
Рентабельность продаж	Маржинальность продаж Sales margin		Рентабельность продаж = Прибыль от продаж/Выручка
Рентабельность продаж по чистой прибыли	Чистая рентабельность Net income margin		Рентабельность продаж по чистой прибыли = Чистая прибыль/Выручка

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
Рыночная капитализация	Market capitalisation (MC)	Рыночная стоимость всех выпущенных в обращение акций компании, рассчитанная на основе котировок	
Рыночная стоимость инвестированного капитала	Business enterprise value		<p>Стоимость инвестированного капитала = Стоимость собственного капитал + Чистый долг</p> <p>Стоимость инвестированного капитала</p> $= \sum_{t=1}^n \frac{FCFF}{(1 + WACC^t)}$ <p>Стоимость инвестированного капитала в рамках модели постоянного роста = FCFF<sub>1</sub>/(WACC – темп роста денежного потока)</p>
Рыночная стоимость собственного капитала	Equity value		<p>Стоимость собственного капитала = Стоимость инвестированного капитала - Чистый долг</p> <p>Стоимость собственного капитала</p> $= \sum_{t=1}^n \frac{FCFE}{(1 + \text{стоимость собственного капитала}^t)}$ <p>Стоимость собственного капитала в рамках модели постоянного роста = FCFE<sub>1</sub>/(Стоимость собственного капитала – темп роста ожидаемого денежного потока)</p>
Скидка за недостаток ликвидности	Discount for the lack of liquidity	Величина, на которую уменьшается стоимость для отражения недостаточной ликвидности объекта оценки	

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Скидка за неконтрольный характер пакета	DLOC		$DLOC = 1 - (1 / (1 + \text{Премия за контроль}))$
Собственный оборотный капитал	Net working capital		Собственный оборотный капитал = Дебиторская задолженность + Запасы - Кредиторская задолженность
Средневзвешенная стоимость капитала	Стоимость инвестированного капитала Cost of invested capital, WACC		$WACC = \text{Стоимость собственного капитала} \times [\text{собственный капитал} / (\text{долг} + \text{собственный капитал})] + \text{стоимость долга} \times [\text{долг} / (\text{долг} + \text{собственный капитал})]$
Ставка дисконтирования	Discount rate	Процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки.	
Стоимость долга	Стоимость заемного капитала Cost of debt		
Стоимость собственного капитала	Cost of equity	Доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал	
Терминальная стоимость	Terminal Value (TV) Реверсия, постпрогнозная стоимость	Стоимость денежных потоков в терминальном периоде	
Терминальный период	Постпрогнозный период Terminal period	Период, следующий за последним прогнозным	

Термин	Синоним термина/английское обозначение	Определение	Комментарий/формула
		периодом, когда деятельность компании стабилизируется	
Терминальный поток	Денежный поток в постпрогнозном периоде Terminal Cash Flow		
Цикл оборотного капитала	Период оборачиваемости Working capital cycle		<p>Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности = Выручка/Средний остаток дебиторской задолженности (величина дебиторской задолженности на конец периода)</p> <p>Коэффициент оборачиваемости запасов = Себестоимость/Средний остаток запасов (величина запасов на конец периода)</p> <p>Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности = Себестоимость/Средний остаток кредиторской задолженности (величина кредиторской задолженности на конец периода)</p> <p>Оборачиваемость в днях = 365 (360) /Коэффициент оборачиваемости</p>
Чистая прибыль			Чистая прибыль = Прибыль до налогообложения - Налог на прибыль
Чистые активы		Величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации, суммы ее обязательств.	Согласно. приказу Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов»

<b>Термин</b>	<b>Синоним термина/английское обозначение</b>	<b>Определение</b>	<b>Комментарий/формула</b>
Чистый долг	Net debt		Чистый долг = Долгосрочные и краткосрочные обязательства - Денежные средства и их эквиваленты

# ПРИЛОЖЕНИЕ Д

## Корректировки квартир (опубликовано 01.07.2023 г.)

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышены (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-лине-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [StatRielт](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При недостаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа** - город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупта, г. Елапatoria; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;

- **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

[Вперед](#)

### на Долевою собственность квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчета [StatRielт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях <sup>4</sup> )	0,70	0,89	0,80
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,28	0,88	0,60

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

\* - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

[Назад](#)

[Вперед](#)

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Правовая информация](#) - [Авторизация / полный доступ](#) - [Оформить/продлить подписку](#)

### Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



"Малосемейки" - малогабаритные квартиры отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Меньшей общей площадью (15 - 27 кв. м.);
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир;
3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузлом;
4. Малогабаритной кухней.

"Гостинки" - малогабаритные квартиры гостиничного типа отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Значительно меньшей общей площадью (11 - 21 кв. м.);
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир;
3. Совмещенным (в одной комнате) малогабаритным санузлом;
4. Кухней, встроенной в прихожую, или совмещенной с жилой комнатой этой квартиры, или без кухни (т.е. общая на несколько квартир кухня, расположенная в общем коридоре).

При аналогичных характеристиках (местоположение и транспортная доступность, тип, коммуникации и состояние многоквартирного дома, этаж, балкон (или лоджия) и их состояние; класс качества отделки и состояние (износ) квартиры) и **у** учетом скорректированной общей площади сравнимых квартир соотношения удельных рыночных цен составляют:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Полногабаритные квартиры			1,00
2	"Гостинки" / полногабаритные квартиры	0,95	1,02	0,98
3	"Малосемейки" / полногабаритные квартиры	0,98	1,05	1,01
4	"Гостинки" / "Малосемейки"	0,94	1,01	0,97

Примечание:

В сравнении с полногабаритной квартирой при прочих аналогичных данных и с учетом скорректированной на общую площадь удельной цены:

«Малосемейка»:

- имеет меньшую общую площадь, следовательно, - общую стоимость и более экономична в содержании, что привлекает покупателей с меньшими реальными доходами (которых большая часть населения), что повышает ее удельную цену;
- с учетом стесненности (кури, прихожей, санузла и жилых комнат) ее удельная рыночная цена ниже;
- имеет тот же набор инженерных коммуникаций, что и полногабаритная квартира (но доля коммуникаций в стоимости квартиры - немного больше, чем у полногабаритной квартиры), что несколько повышает удельную рыночную цену;

«Гостинка»:

- имеет значительно меньшую общую площадь, следовательно, меньшую общую стоимость и более экономична в содержании, что привлекает покупателей с меньшим реальным доходом, которых большая часть населения, что несколько повышает ее удельную цену;
- при отсутствии отдельной кухни и стесненности (прихожей, санузла и жилых комнат), что снижает удельную рыночную цену;

- имеет меньше инженерных коммуникаций (минус: газ (или силовой электрокабель), отдельные подводы к кухне воды и канализации), что требует меньших строительных затрат (при общей кухне на несколько квартир), чем обычная квартира (доля коммуникаций в стоимости квартиры - меньше на отдельную подводу к кухне газа, дополнительной подводе или отдельных стояках водопровода и канализации), что еще снижает удельную рыночную цену.

Общий недостаток «малосемейки» и «гостинки» по сравнению с полногабаритными квартирами - в меньшем комфорте и уровне социального окружения.

## на Местоположение квартир в больших, крупных и крупнейших городах - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - отношение удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах к удельным рыночным ценам аналогичных квартир в административно-культурном, историческом центре города.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением.

Расчет **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Административно-культурный, исторический центр города</b> Характеризуется размещением объектов государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	<b>Центр массовой розничной торговли города</b> Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
3	<b>Административные центры городского округа, городского района</b> Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высококачественной социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,95	0,87
4	<b>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью подлинниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,77	0,92	0,85
5	<b>Спальные районы города, граничащие к пригороду</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной, или малоэтажной, или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,54	0,79	0,67
6	<b>Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города</b> Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, или малоэтажной, или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,30	0,74	0,53
7	Квартиры в домах, расположенных на <b>первой улице от береговой полосы</b> курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,04	1,17	1,11

[Назад](#)

[Вперед](#)

## на Местоположение квартир в малых городах - корректировки стоимости квартир на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Местоположение в малых (до 50 тыс. человек населения) городах - отношение удельных рыночных цен к ценам центра города.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением по отношению к центру города.

Расчет **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Административный центр города</b> Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки			1,0
2	<b>Центр массовой розничной торговли города</b> Характеризуется наличием торговых центров, центрального рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории	0,88	0,99	0,94
3	<b>Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки города</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,81	0,96	0,89
4	<b>Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города</b> Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, или малоэтажной, или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,60	0,80	0,71
5	Квартиры в домах, расположенных на <b>первой улице от береговой полосы</b> курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,02	1,14	1,08

## на Местоположение квартир в посёлках городского типа - 01.07.2023 год

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Местоположение в посёлках городского типа.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением.

Итоги расчетов **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Административный центр посёлка</b> Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием всех необходимых магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории (преимущественно среднеэтажной)			1,0
2	<b>Зоны смешанной (среднеэтажной, индивидуальной жилой, коммерческой и производственной) застройки посёлка</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных или невоस्तроенных (свободных) земельных участков	0,91	0,97	0,94
3	Квартиры в домах, расположенных на <b>первой улице от береговой полосы</b> курортных посёлков, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,03	1,11	1,07

## на Транспортную доступность квартир на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Итоги расчета **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,96	0,99	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,95	0,94

[Назад](#)

[Вперед](#)

## на Благоустройство придомовой территории - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивная площадки, сквер, автопарковка, тротуары, бордюры) - отношения удельных рыночных цен квартир с различной благоустроенностью придомовых территорий дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся Благоустройством придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,93	0,97	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,94	0,92

## на Охрану дома и придомовой территории - корректировки стоимости квартир на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием охраны дома и придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,98	1,01	1,00
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,88	0,95	0,91
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	0,99	1,01	1,00
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,13	1,10

## на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

[Назад](#)

[Вперед](#)

## на Класс Энергоэффективности жилого дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Класс энергоэффективности многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по классу энергоэффективности многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, конструкция, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по классу энергоэффективности многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Присвоенный класс энергоэффективности здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	A++, A+, A	1,00	1,05	1,02
2	B+, B	1,00	1,02	1,01
3	C и ниже или класс энергоэффективности не присвоен			1,00

Примечание: При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

[Назад](#)

[Вперед](#)

## на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	0,71
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания.	0,40	0,51	0,45
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,11	0,22	0,15

## на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	0,97	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,03	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,02	0,95
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческое нежилое помещение	0,97	1,04	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,2%	7,8%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

\* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

\*\* - в многоквартирных многоквартирных домах (или построенных по авторским проектам) оцутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

\*\*\* - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Коммуникации квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Коммуникации (горячее водоснабжение, газовая колонка, электроплита).  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра при наличии водопровода и канализации, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Горячее водоснабжение (отсутствие / наличие)	0,91	0,98	0,95
2	Газовая колонка или электроводонагреватель / центральное горячее водоснабжение	0,95	1,01	0,98
3	Газовая плита / электроплита	0,98	1,03	1,01
4	Отсутствие в квартире собственной кухонной плиты (когда плита расположена в местах общего пользования) / наличие в квартире собственной плиты (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостиная / полногабаритные квартиры)	0,90	0,97	0,94

## на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. квартиры, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь квартиры, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ( $R^2=0,707$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,12}$$

## на Высоту потолков квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, класс качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся высотой потолка.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,06	1,03

## на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный Балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

\* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже:  $K = 1 / (n_4 \cdot n_1)$ . Если в оцениваемой квартире - два балкона, то  $K = 1 / (n_1 \cdot n_1)$

01.07.2023

## Доля площади балконов и лоджий в общей площади квартиры на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

На основе типовых проектов построенных ранее многоквартирных жилых домов и планов технической инвентаризации органов БТИ исследованы планировки квартир, имеющих в своем составе балконы и лоджии. Выявлено, что в домах, построенных до 1992 года, доли площадей балконов (лоджий) в общей площади квартир (с балконами, лоджиями) в подавляющем большинстве случаев составляют от 5 до 9 %. В многоквартирных домах проектов более поздних дат постройки эта доля увеличивается и сегодня в некоторых проектах достигает 20 - 22 %. Особенно эта тенденция выражена в домах с видовыми квартирами. Панорамный вид из квартиры на исторический район, море, реку, горы, парковую зону и другие красивые ландшафты и окружение делает такую квартиру более привлекательной для покупателя. Поэтому архитекторы и проектировщики стремятся использовать «видовое» местоположение, создавая проекты домов с индивидуальной архитектурой и планировкой квартир. Наличие балкона и/или лоджии в квартире такого дома позволяет усилить эффект «панорамности», усилить ощущение свежего воздуха, близости к природе.

На основе изучения типовых проектов и планов технической инвентаризации органов технической инвентаризации объектов, построенных до 2023 года

№	Характеристики домов и квартир	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	Квартиры в домах до 1917 года постройки и раннесоветского периода			
	"Старый фонд", "Народная стройка"	0,03	0,05	0,04
2	Квартиры в домах до 1992 года постройки:			
2.1.	"Сталинка" (с 1935 до 1960 годов постройки, высота потолка 2,9 - 3,3 м, чаще всего: оштукатуренные стены, лепной декор, колонны, балконы различной формы)	0,05	0,07	0,06
2.2.	"Хрущевки", "Брежневки" и "Улучшенной планировки" проектов домов типовых серий	0,05	0,09	0,07
3	Квартиры в домах с 1992 года постройки			
3.1.	Регионы с центрами: Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Иркутск, Красноярск, Ставрополь	0,04	0,11	0,07
3.2.	Регионы с центрами: Новосибирск, Ростов-на-Дону, Владивосток, Симферополь, Магас, Астрахань	0,04	0,11	0,07
3.3.	Регионы с центрами: Севастополь, Сочи, Ялта, Новороссийск, Евпатория, Туапсе и другие города Черноморского побережья России (Кавказ и Крым)	0,07	0,21	0,13
3.4.	Регионы с центрами: Архангельск, Барнаул, Белгород, Волгоград, Воронеж, Горно-Алтайск, Грозный, Иваново, Калининград, Казань, Кемерово, Киров, Курск, Липецк, Магас, Майкоп, Махачкала, Мурманск, Новгород, Нижний Новгород, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Петрозаводск, Рязань, Самара, Саратов, Сыктывкар, Тверь, Томск, Тула, Ульяновск, Улан-Уде, Уфа, Хабаровск, Чебоксары, Челябинск, Чита, Элиста, Ярославль	0,04	0,11	0,07
3.5.	другие регионы РФ	0,04	0,11	0,07

\* - Нижняя граница - преимущественно 3-4 комнатные квартиры.

\*\* - Верхняя граница - преимущественно 1 комнатные и "видовые" квартиры

## на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,07	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,07	1,04

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни.

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

## на Изолированность (смежность) жилых комнат квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Изолированность (смежность) жилых комнат.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Все жилые комнаты в квартире - изолированные			1,0
2	В квартире имеются проходные (смежные) жилые комнаты	0,95	1,00	0,98

## на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

- Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,91	0,99	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,13	1,06

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж" расположения квартиры".

2. Если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: п.3 и п.2.

3. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

## на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,00	1,05	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие на учтено корректировкой *Малосемейки / гостики / полногабаритные квартиры)	0,85	0,90	0,87

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка, ламинат, паркет (эконом-класса качества)			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

## на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,85	0,90	0,88
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,74	0,82	0,79
Неудовлетворительное	Для предложения элитной недвижимости требуется внутренняя отделка и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,65	0,76	0,71

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Прованализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает осязательного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

### Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и городов Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

[← Назад](#)

# ПРИЛОЖЕНИЕ Е

## Корректировки жилые дома (опубликовано 01.07.2023 г.)

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте **StatRiel**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,94	0,93	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,93	0,92	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,94	0,89	0,91	0,90	0,87
4	Индивидуальный жилой дом или дача** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,72	0,93	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,93	0,87	0,89	0,88	0,84
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,81	0,97	0,91	0,93	0,91	0,89
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,97	0,90	0,92	0,91	0,88

Примечания:

- Учитывались Данные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;
  - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привлекательные для населения по архитектуре, планировке и площади.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

на Долевою собственность индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 12.07.2023 г.)



Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность, корректировки на долю собственности в доме - определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,73	0,88	0,81

\* Примечания:

- При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка письменного извещения).
- Если собственник продаваемой доли фактически занимает общую площадь не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади дома.
- В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади дома.

## Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



- доля стоимости земельного участка в стоимости одного объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались также соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальнях районах на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождение результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов StatRight на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов *	Нижняя граница**	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,15	0,25	0,19
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с повышенной стоимостью	0,16	0,34	0,23
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,20	0,33	0,27

Примечания:

\* в исследовании использовались объединенные объекты.

- с недвижимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

- с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на "Физический износ"](#)). В расчет также принимались капитальные Дачные дома «Хорошее и новое» объекты принимались согласно описанию (субъективной) описанию объектов без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- Нижняя граница - индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме, или на участках низкой ликвидности.

- Верхняя граница - индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме, или на участках, расположенных ближе к административному центру.

При продаже построенных домов земельный участок «следует судьбе» этого дома. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящее здание, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость вычленивания в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно. Также это затруднительно на низкоинформативных рынках.

## на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на Местоположение в малых городах, посёлках, сельских населенных пунктах и обществах (ДНП и СНТ).

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на местоположение с учетом приближенности к центру, к дороге, к морю, к озеру, к реке, к лесу, к промышленным объектам, к химическому, строительному или металлургическому производству, к свалке мусора, к автодороге или к другим объектам, являющимся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и прочих негативных экологических, социальных и экономических факторов. К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип, класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, транспортная доступность, общая площадь), отличающихся местоположением.

Итоги расчетов StatRight на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,83	0,97	0,88
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,73	0,89	0,80
<b>Иные факторы местоположения:</b>					
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономическая и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) поселке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,08	1,21	1,14
5	Зона с негативными неустраиваемыми* факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, сверлоферм, крупных автодорог и жд узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других вредных факторов: экологических, социальных и экономических факторов (неблагоприятный район и др.)	0,69	0,90	0,81

\* - устранимые негативные факторы окружения можно учесть в сумме затрат на устранение.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

[Назад](#)

[Вперед](#)

## на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены предложенных пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт* (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	<b>0,99</b>
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт* или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	<b>0,97</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	<b>0,93</b>
4	Центральные отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	<b>0,94</b>
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,93	<b>0,90</b>
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помещью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,93	0,95	<b>0,94</b>
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	<b>0,94</b>
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>

Примечания:

1. Указаны наиболее распространенные и типичные для рынка недвижимости варианты коммуникаций и обеспечения источниками энергии жилых домов. Другие виды коммуникаций и источников энергии: печное дровяное отопление, котлы на жидком топливе, солнечные коллекторы, тепловые насосы и прочие виды - не указаны в таблице корректировок, так как рыночные затраты на их строительство, монтаж оборудования (с учетом износа) и эксплуатацию (с учетом расходных материалов и топлива) требуют индивидуального расчета.
2. В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникации запланированы на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежит сетевым организациям, работающим с населением по ограниченному государством тарифам. В этом случае корректировка на эти виды коммуникаций должна быть рассчитана индивидуально и учитывать рыночную стоимость внутренних коммуникаций (по участку и по дому) и размер регулируемой (или фиксированной, незначительной) оплаты подведения и оформления документов по этому виду коммуникаций.
3. Указанные корректировки рассчитаны исходя из типичной для данной зоны (территории) мощности коммуникаций. Если мощность не типична для данной зоны, то требуется их индивидуальная рыночная оценка с учетом фактической мощности и состояния.

## на Благоустройство участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложенных пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,14	<b>1,10</b>
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			<b>1,00</b>
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,95	<b>0,94</b>
4	Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,02	1,06	<b>1,04</b>

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от состава и качества благоустройства.

## на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,05	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,96	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,57	0,88	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,53	0,78	0,67

## на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</b>					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,06	1,15	1,10
<b>На внутреннюю отделку помещений и оборудование</b>					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,69	0,83	0,74
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,07	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,05	1,19	1,12

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,89	0,99	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,71	0,88	0,77
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,27	0,73	0,53
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,11	0,25	0,17

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Общую площадь индивидуального дома на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделка помещений, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью. Исследование рынка индивидуальных домов выявило различия удельной стоимости домов в зависимости от состава, капитальности и конструктивных особенностей помещений дома.

**Соотношения удельной стоимости помещений в составе домов в зависимости от их капитальности и конструкции**

определены путем сравнения пар аналогичных (по классу качества, местоположению и состоянию) домов, отличающихся наличием вспомогательных помещений и строений в составе дома и на земельном участке под домом:

Итого расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Группа	Характеристика строений и помещений *	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Капитальные учтенные	помещения в составе индивидуального дома или отдельно стоящие капитальные отапливаемые здания, аналогичные дому по конструкции и отделке, общей площадью, отраженной в правоудостоверяющих документах: жилые комнаты (спальные, гостиные, кабинеты, игровые и пр.), а также другие помещения (столовая, кухня, прихожая, гардеробная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвала и мансарды), утепленные в общей площади дома согласно плану БТИ			1,00
2	Капитальные неучтенные	помещения в доме (жилые и нежилые, подвальные или цокольные), а также отдельно стоящие на этом же земельном участке капитальные неотапливаемые или частично (временно) отапливаемые здания и строения, принадлежащие собственнику дома и земельного участка, площадь которых не отражена в правоудостоверяющих документах: кладовая, мастерская, баня, каменный гараж, КПП, бассейн, застекленная веранда и другие подобные помещения и капитальные строения	0,31	0,47	0,39
3	Остальные неучтенные	не включенные в п.1 и п. 2 быстровозводимые строения и помещения: сараи, склады, навесы для автомобилей, теплицы, беседки, помещения барбекю, помещения для зимнего содержания животных и прочие (в данную группу не входят быстровозводимые и переносные строения без фундаментов)	0,06	0,10	0,08

Примечания:

\* - по сложившейся рыночной практике;

1. в общей стоимости учтенной могут быть учтены помещения в доме или на участке в виде качественных помещений и строений, не отраженных в правоудостоверяющих документах (например, подвалы, гаражи, террасы, к уровню рыночной цены капитального отапливаемого здания с указанным коэффициентом пересчета.

Пример: общая площадь дома по свидетельству о государственной регистрации - S, площадь неотапливаемого и реконструированного капитального гаража - S<sub>г</sub>, площадь теплицы S<sub>т</sub>. Стоимость учтенной рассчитывается исходя из общей приведенной площади: S<sub>т</sub> \* 0,5 \* 0,5 + S<sub>г</sub> \* 0,5 \* 0,5.

2. в цене рыночных предложений, следовательно, и в расчете стоимости, не учитываются строения и помещения 2 и 3 группы таблицы, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии (ветхости) или морально устаревшие.

3. техническое состояние (по уровню физического износа) строений и помещений 2 и 3 группы учитывается, как соответствующее техническому состоянию дома. В случае выявления объектов, значительно отличающихся по техническому состоянию от состояния дома, к этим объектам применяется корректировка на индекс (см. корректировку на индекс).

4. стоимость «лишних учтенных» доводителей (решения для рынка строений и помещений или инвестиции отделе, нецелесообразно для этого сегмента рынка) не учитываются, описаны в процессе торгов и в расчете общей стоимости доводителей не учитываются, либо это влияние незначительно. В противном случае, если собственник настаивает на учете стоимости «лишних учтенных», то общая цена предложения увеличивается, круг потенциальных покупателей значительно сужается и объект становится малоликвидным, поскольку не соответствует типичным рыночным условиям. Поэтому в рыночной практике «лишние учтенные» при продаже используются в реальных ценах, как бонус.

После приведения всех площадей помещений и строений сравнимых доводителей к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных доводителей, отличающихся общей площадью.

**Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь**

Для расчета корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделка помещений, качество коммуникаций) доводителей, «очищенных» от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследования рыночных цен предложений пар аналогичных доводителей показало, что зависимость удельной рыночной стоимости доводителя от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. дома, ден.ед./кв.м.

S – общая площадь дома, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади (R<sup>2</sup>=0,615) выявило коэффициент торможения n = - 0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{0,13}$$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

## на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итого расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,03	1,05	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#)

[Правовая информация](#)

[Авторизация / полный доступ](#)

[Оформить/продлить подписку](#)

## Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 12.07.2023 г.)



Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки<sup>1</sup> продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов, дач, садовых домов и гаражей (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до <b>100 кв.м.</b> с земельным участком	3	8	5	4	5	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>100 - 150 кв.м.</b> с земельным участком	4	10	6	5	6	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	6	15	9	7	9	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	15	33	24	20	23	29
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью до <b>150 кв.м.</b> с земельным участком	2	9	5	4	5	6
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	4	12	8	7	8	10
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	9	20	14	11	13	17
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	10	5	4	5	6
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5	4	5	6

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при **выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.**

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

# ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

## Корректировки земельные участки (опубликовано 01.07.2023 г.)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatIel

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алеша, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

## на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех</u> <u>сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,91	0,95	0,93
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,87	0,81

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отклонения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков (Правила разработки методики производственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/04-12 с последующими изменениями).

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемого по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынка всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территории и по времени действия. Существенный разрыв значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующего вида разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и возведенных земельных участков, рыночной основой на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итого расчета StatField на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Мод.коэффициент отклонения вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20 в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных участках, связанных с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2	0.0010	0.0038	0.0022
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных участках, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковых и баковых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	0.0023	0.0149	0.0078
Выращивание томатов, огурцов, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4			
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	0.012	0.055	0.031
Виноградарство	Возделывание виноградных земель	1.5.1			
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6			
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе осеменением, вывозом сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производство, хранение и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержания данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7			
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей), осеменением, вывозом сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8	0.0034	0.0108	0.0066
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и вывозом ценных пушных зверей, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производство, хранение и первичной переработки продукции, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8			
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производство, хранение и первичной переработки продукции птицеводства, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10	0.038	0.090	0.059
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производство, хранение и первичной переработки продукции, использование племенной продукции (материала) и использование племенной продукции (материала)	1.11	0.042	0.117	0.074
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых, размещение ульев, иных объектов и сооружений, необходимых для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12			
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) освоением, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры), размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13	0.029	0.112	0.065
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14			
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0.110	0.280	0.18
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0.040	0.114	0.068
Площадки	Выращивание и реализация подрастающего поколения, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0.038	0.110	0.068
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, вывозов, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0.105	0.333	0.24
Осеменение	Косшение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0.0004	0.0028	0.0013
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0.0002	0.0020	0.0010
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством наземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для размещения самостоятельных объектов недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0.20	0.51	0.35
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансарды), устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 10% общей площади помещений дома	2.1.1	0.27	0.58	0.42
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0.08	0.43	0.25
Эксплуатация жилой застройки	Размещение жилого дома, расположенного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, осышек и посадок культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений, устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0.20	0.48	0.34
Передаваемые жилые	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с вспомогательными помещениями, наземными объектами инженерной сети, находящимися на земельном участке или на земельных участках, имеющих инвентарные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	0.16	0.38	0.26
Среднетяжелая жилая застройка	Размещение многоквартирных домов высотой не выше восьми этажей (4 - 8 этажей), устройство и содержание различных подземных гаражей и автостоянок, устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 30% общей площади помещений дома	2.5	0.40	0.75	0.57

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жителей многоквартирных домов, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирных домов в пределах помещений дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не превышает более 10% от общей площади дома	2.3	2.6			1.00
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 1, 3.6, 3.7, 3.10, 1, 4, 3, 4, 4, 4, 0, 1, 2, 6, 1, 3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		2.7			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, а также с размещением на их территории, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 1, 7, 2, 4		2.7.1	0.28	0.52	0.39
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другим гаражом в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации		2.7.2	0.42	0.84	0.62
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3, 1, 3, 10, 2		3.0			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1, 1-3, 1-2		3.1			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (кitchenных, водозаборных, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, сточных, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и связи сигналы)		3.1.1	0.11	0.02	0.35
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг		3.1.2	0.38	0.01	0.63
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4		3.2			
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан, размещения объектов капитального строительства для временного размещения вынужденно переселенцев, лиц, признанных бездомными		3.2.1			
Оказание социальной помощи населению	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам помощи, социальной, пенсионной и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущим гражданам), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций, некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам		3.2.2			
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи		3.2.3			
Общекласс	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время и работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 4, 7		3.2.4			
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, парикмахерские бани)		3.3	0.22	0.73	0.44
Здоровоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2		3.4			
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (получения, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матерей и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)		3.4.1			
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационаре (больничные, родильные дома, диспансеры, психиатрические учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение стационарной помощи; размещение подразделений амбулаторной помощи		3.4.2			
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)		3.4.3			

Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2		3.5			
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проведения, дополнения, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные учреждения и организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивно-спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимся физической культурой и спортом)		3.5.1			
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные техникумы, училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимся физической культурой и спортом)		3.5.2			
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6, 1-3, 6, 3		3.6			
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев		3.6.1	0.08	0.48	0.25
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха		3.6.2			
Церкви и здания	Размещение зданий и сооружений для размещения церквей, заповедников, зоопарков, зоосадов, оранжерий и осуществления сопутствующей им деятельности по содержанию диких животных в неволе		3.6.3			
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7, 1-3, 7, 2		3.7			
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)		3.7.1			
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, папского и послушное в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозно-образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, вооруженные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)		3.7.2			
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3, 8, 9, 0		3.8			
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги		3.8.1			
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации		3.8.2			
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9, 1 - 3, 9, 3		3.9			
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдения за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и палеометеорологических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, слое, водных объектов, в том числе по гидрометеорологическим показателям, и околосредного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (дальновостные метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)		3.9.1			
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных исследований, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, оптико-конструкторские центры, в том числе отраслевые)		3.9.2			
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения испытаний, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные исследования, исследований и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира		3.9.3			
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3, 10, 1 - 3, 10, 2		3.10			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных		3.10.1			

Притчи для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре, размещения объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся объектами торговли, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных, размещения объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3	10	2		
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4	0		4	0
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с производством или имущественным управлением и оказанием услуг в рамках сфер обслуживания субъектов делового, не требующих передачи товаров в момент их совершения между организациями, в том числе бизнес-деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности)	4	1	0	0	71
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 3000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и/или оказание услуг в соответствии с содержанием выделенного вида разрешенного использования с кодами 4.0 - 4.3, 4.0 - 4.3, 4.0 - 4.3	4	2	0	0	65
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) с учетом того, что каждое из торговых мест не занимает торговую площадь более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоек для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4	3	0	0	84
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговой площади которых составляет до 3000 кв. м	4	4	0	0	81
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4	5	0	0	93
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4	6	0	0	49
Гостиничное обслуживание	Размещение объектов гостиниц	4	7	0	0	34
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4	8	0	0	40
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, публичных, для размещения дисков и танцевальных площадок, ночных клубов, автосалонов, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4	8	1	0	81
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, игл клубов приема ставок вне игровых зон	4	8	2	0	82
Проведение азартных игр в игровых зонах	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещения гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4	8	3	0	83
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоек для хранения служебных автотранспортов, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 5.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в авто	4	9	0	0	25
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4	9	1	0	32
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4	9	1	0	20
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение объектов для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотели), а также размещение магазинов сопутствующей торговли для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4	9	1	0	19
Автомобильные мойки	Размещение объектов для мойки автомобилей и других транспортных средств в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоциклов, мопедов, скутеров, за исключением встраиваемых, пристроенных и встроено-пристроенных стоек	4	9	1	0	34
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4	9	1	0	27
Стойки транспортных средств	Размещение стоек (парковочные) для автомобилей и других транспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоциклов, мопедов, скутеров, за исключением встраиваемых, пристроенных и встроено-пристроенных стоек	4	9	2	0	27
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (за исключением выставочной площади, организации питания и обслуживания посетителей)	4	10	0	0	18
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пляжами или веревочными парками, озона и тропинка, необходимая для прогулок, пикника, охоты, рыбалки и иной деятельности, создание и уход за городскими лесами, скверами, парками, скверами, водноозерными комплексами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5	0			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5	1	0	0	02
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)	5	1	1	0	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5	1	2	0	
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5	1	3	0	
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (технические корты, автодромы, мотодорожки, трассы, спортивные стрельбища)	5	1	4	0	
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5	1	5	0	
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5	1	6	0	
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5	1	7	0	
Природо-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, техникой и охоты, устройства троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохраняющих и природоохранительных мероприятий	5	2			
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по размещению детских лагерей	5	2	1	0	03
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5	3			02
Причалы для малотоннажных судов	Размещение сооружений, предназначенных для прикармливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других малотоннажных судов	5	4			18
Попы для голфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в голф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещение вспомогательных сооружений, размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5	5			
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	6	0			
Недропользование	Обустройство геологических исследований, добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами, размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых, размещение объектов капитального строительства, необходимых для размещения объектов транспортировки и (или) промышленной переработки, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на неоконченной территории	6	1			
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиационного, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подвиды промышленности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6	2	0	0	02
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства деталей, подшипников и комплектующих, предназначенных для перевозки одного или нескольких видов транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6	2	1	0	04
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6	3	0	0	07
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6	3	1	0	
Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	6	3	2	0	

Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	6.3.3			
Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	6.3.4			
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способами, превращающими ее в пищевую и иную продукцию (консервирование, копчение, замораживание), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,28	0,50	0,37
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления резибренн, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,09	0,28	0,18
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпич, пенобетон, цемент, керамические материалы), бытового и строительного газа и сырьевых материалов, лифтов и подвальных, стальной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,10	0,25	0,17
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золотоваз, гидроэнергетических сооружений), размещение объектов электрогазового хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено в соответствии с разрешенным использованием с кодами 3.1	6.7			
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением созданных в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений, размещение объектов электрогазового хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1			
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подводные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, упорядоченные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телевидения, за исключением объектов связи, размещения которых предусмотрено в соответствии с разрешенным использованием с кодами 3.1.1.3	6.8			
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов, не являющихся частью производственных комплексов, на которых был создан груз, промышленные базы, склады, логистические терминалы и доки, нефтепродукты и нефтяные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоиспользующие и газоперекачивающие станции, элеваторы и производственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов)	6.9	0,11	0,35	0,23
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытой земле	6.9.1	0,03	0,13	0,08
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и передачи информации, баз хранения космической техники, полетов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для обработки космической техники, центров и объектов для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10			
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, бумажной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11			
Научно-производственная деятельность	Размещение технопарков, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12			
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачу веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1	7.0			
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1.1 - 7.1.2	7.1			
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1			
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подводных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, размещения погрузочно-разгрузочных платформ, приемо-выпускных складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автотранспортных станций любых типов, в том числе складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не прошедших техническую подготовку для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2	0,07	0,35	0,20
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2			
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и техникой связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением государственных видов разрешенного использования с кодами 2.1.1.4, 0, 2.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для стоянки транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1			
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 7.0	7.2.2	0,07	0,30	0,18
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3			
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещения объектов, необходимых для приема и выгрузки пассажиров и и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	7.3			
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приема и обслуживания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (привозки) самолетов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и и сопутствующего обслуживания и обеспечения и безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перевешиваемых воздушными путями, размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4			
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации наземных трубопроводов	7.5			
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, станционных платформ для пассажиров, элеваторов, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвальных канатных дорог, фуникулеров)	7.6			
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, пограничной и других объектов, дислоцирующей войска и сил флота), проведение военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей, размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0			
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытаний, производства ремонта или утилизации вооружения, техники военного назначения и боеприпасов, обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест утилизации вооружения и взорванных отводов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или утилизацией вооружения или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственной и мобилизационно-резервных организациях, складах и других объектах; размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1			
Органы Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных постов и контрольных постов, размещение зданий для размещения пограничных формирований и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2			
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и оперативных служб, в которых существует военизированная служба, размещение объектов транспортной обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3			
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (спецназначенные колонии, тюрьмы, поселения)	8.4			
Деятельность по особой охране и изучению природы	Создание и изучение заповедников и иных видов путей создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0			
Охрана природных территорий	Создание отдельных естественных частей окружающей природной среды путем организации хозяйственной деятельности в данной зоне в частности создание и уход за заповедными лесными, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами парков, и иной хозяйственной деятельностью, разрешенной в границах лесов, для сохранения и рационального использования природных ресурсов в заповедной обстановке (объекты, являющиеся особо ценными)	9.1			
Созревание и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с созданием и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1			
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (источники минеральных вод, лечебные грязи, дачи, пляжи и озера, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также органы лечебных ресурсов от источника и утилизации в границах первой зоны органа санитарной или санитарной органы лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2			

Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих создание условий по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, боваты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,08	0,34	0,17
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (включая объекты истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия; достопримечательных мест; мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, находящихся в федеральной собственности; объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом; а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3			
Использование лесов	Разрешение по затратам на рубку лесных насаждений и вывоз древесины и использование лесных ресурсов, охранные и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0			
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины; создание лесных дорог; размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилок), охранные и восстановление лесов	10.1			
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины; создание дорог; размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины; лесопилки, охранные лесов	10.2			
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка хвойных, березовых и лиственных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд; заготовка лиственных лесных ресурсов и диоразрастущих растений, хранение, частичная переработка и вывоз добытых лесных ресурсов; размещение временных сооружений, необходимых для хранения и мелкотоварной переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охранные лесов	10.3			
Разведение леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4			
Водные объекты	Ладки, онежники, ручьи, реки, озера, болота, прибрежные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0			
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забора (оплыве) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания, использования налованных вод, водных объектов и других водных объектов, предназначенных для отдыха на водных объектах, водной, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1			
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2			
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для регулирования водного режима (плотины, водохранилища, водозаборные сооружения, водопропускные сооружения, водопользовательские сооружения, рыбохозяйственных сооружений, рыбозащитных и рыбопродуктивных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3			
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0			
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных переходов в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, булыжных площадей, провадов, велоспорных и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение парковочных мест (парков), транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1			
Благоустройство территории	Размещение девисативных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, неадаптированных к использованию в качестве информационных щитов и размещенных примененных как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2			
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культурных сооружений, осуществляющих деятельность по производству продукции ритуально-оборудованного назначения	12.1			
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, отходов, образующих основной сток, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (схемы/линии, мусороперегрузочных станций, мусороулавливающих станций, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2			
Запас	Отсутствует хозяйственная деятельность	12.3			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и убора сельскохозяйственных культур	13.1	0,03	0,08	0,04
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2	0,12	0,82	0,29
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе	14.0	0,08	0,37	0,21

Примечания:

\* - нижняя граница - наиболее удаленные от административного центра,

\*\* - верхняя граница - приближенные к административному центру.

Данные корректировки действительны только для реально используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь предлагаемых на рынке участков.

Рыночную цену земельного участка определяет, прежде всего, его место с присущими этому месту особенностями:

- близость к общественно значимым объектам (крупным магазинам, рынкам, административным зданиям) и расположению по отношению к красной линии или к продольным/поперечным улицам/дорогам;
- транспортная доступность (возможность удобного подъезда и посадки пассажиров и грузов, автопарковки);
- обеспеченность инженерными коммуникациями (водоснабжение и канализация, электроснабжение и связь, газоснабжение и теплоснабжение);
- социальное и деловое окружение (объединенность собственников окружающих участков общими социальными или бизнес-интересами);
- геологические, эстетические и экологические характеристики, рельеф и конфигурация;
- для сельскохозяйственной - качество почв, климат и возможность орошения.

Отношение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования само по себе не устанавливает (не обеспечивает) высокую или низкую рыночную цену участка. Например, на вновь освоенных землях разрешенное использование участка может не соответствовать его наилучшему, экономически эффективному использованию (к примеру: для размещения магазина на окраине, производственного объекта в центре поселения, АЗС или крупного торгового комплекса на малокапитальной автодороге и т.д.). В таком случае, выбранный вид разрешенного использования участка не соответствует рынку и предостережение в таблице данные не отражает реальную цену такого участка.

Незаполненные ячейки означают отсутствие исходных данных и результатов расчетов соответствующих видов разрешенного использования.

## на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

### Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,14	1,08	1,01	0,74	0,45	0,16	0,13
Среднее значение	<b>1,00</b>	<b>0,88</b>	<b>0,83</b>	<b>0,78</b>	<b>0,46</b>	<b>0,29</b>	<b>0,09</b>	<b>0,08</b>
нижняя граница	0,80	0,64	0,60	0,58	0,20	0,15	0,02	0,04

#### 1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов государственных и муниципальных органов субъекта Федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

#### 2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

#### 3. Административные центры городского округа, района

Характеризуется размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высококачественной социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

#### 4. Спальные районы, близкие к административно-культурному историческому центру города

Характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

#### 5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 8. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктур.

## на Местоположение земельных участков в малых городах - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

### Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6
верхняя граница	1,16	1,10	1,04	0,65	0,19	0,12
Среднее значение	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>0,80</b>	<b>0,40</b>	<b>0,13</b>	<b>0,09</b>
нижняя граница	0,86	0,79	0,59	0,17	0,08	0,06

#### 1. Административный центр города

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.

#### 2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.

#### 3. Зоны многоэтажной жилой застройки города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 4. Зоны индивидуальной жилой застройки города

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 5. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

#### 6. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктур.

## на Местоположение земельных участков в посёлках городского типа - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

### Ценовые зоны рынка земельных участков посёлков городского типа

Итоги расчёта **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4
верхняя граница	1,16	1,11	0,95	0,31
Среднее значение	<b>1,00</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>	<b>0,21</b>
нижняя граница	0,86	0,69	0,37	0,12

#### 1. Административный центр посёлка

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории.

#### 2. Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки посёлка

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 3. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

#### 4. Производственно-складские зоны посёлка

Характеризуются застройкой промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

## на Местоположение земельных участков сельских населённых пунктах - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

### Ценовые зоны рынка земельных участков сельских населённых пунктов

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2
верхняя граница	1,28	1,20
<b>Среднее значение</b>	<b>1,00</b>	<b>0,80</b>
нижняя граница	0,75	0,44

#### 1. Административный центр сельского населенного пункта

Характеризуется размещением объектов сельских органов управления, наличием в 200 метрах торговых и общественных зданий (магазинов, школы, медицинского пункта), зданий малозэтажной или индивидуальной жилой застройки.

#### 2. Зоны индивидуальной жилой застройки сельского населенного пункта

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой (ИЖС), застройкой личных подсобных хозяйств (ЛПХ), наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Земли населенных пунктов</b> под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,91	<b>0,83</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	<b>1,02</b>
3	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,91	0,98	<b>0,95</b>
4	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	<b>0,88</b>
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,00	<b>0,92</b>

## на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (годья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодными для строительства и использования	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Применения:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникации означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

## на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, брусом, бетоном или кирпичом) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с <b>ветхими зданиями, строениями или сооружениями</b> , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^k \cdot S^p \cdot n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

## Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал <sup>1</sup>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рф <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил наличие местоположения объектов корректировки рыночной стоимости: схода на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (в зависимости от даты отчета: 01.07.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

# Корректировки коммерческая недвижимость (опубликовано 01.01.2023 г.)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **StatRiel**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,93	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### на Долевою собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Корректировки удельной стоимости объектов коммерческой недвижимости на долевою собственность (общую собственность) определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевою собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,76	0,92	0,82

\* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);

2. При отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Назначение (использование\*) зданий, помещений на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование\*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).  
Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями). Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,18	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,13	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный пролист. Электроосвещение)	0,20	0,49	0,33
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,02	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,99	1,46	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,57	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,88	1,60
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,26	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,01	2,56	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,94	1,19	1,05
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,43	4,17	3,22

## на Назначение (использование\*) зданий, помещений на 01.01.2023 года

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,02	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,99	1,46	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,57	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,88	1,60
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,26	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,01	2,56	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,94	1,19	1,05
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,43	4,17	3,22
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	3,30	2,81
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,23	4,45	3,79
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,25	3,11	2,64
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	2,18	2,82	2,48
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,46	1,88	1,65
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,82	3,90	3,31

Примечание:

\* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию

\*\* - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношения стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличающихся лишь назначением, предпочтительно использовать эти более точные расчетные данные.

## на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

◀ Назад

01.01.2023

Вперед ▶

## на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложенных аналогичных объектов коммерческой недвижимости\* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие иностранного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов **СтарРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05

## на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2023 года

1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, помпы, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,32	1,58	1,43
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисными и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,20	1,43	1,31
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,12	1,22	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,06	1,15	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,16	1,26	1,21

Примечание:

## Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов **СтарРиэлт** на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,97	0,90

Назад

Вперед

## на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов [Statiell](#) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керагранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГЛП, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволо. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,34	1,72	1,52
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,39	1,78	1,57
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,39	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели, внутренняя отделка - дощечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки, внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, Бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,67	0,82	0,74
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,86	0,78

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов [Statiell](#) на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м. на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоярусного стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворота большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Симежество с центральными автомагистралями	1,46	1,87	1,65
Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, внаше построенные или реконструированные. В основе профилей в фундаменте – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,22	1,43	1,32
Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоярусного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотопляемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,43	0,63	0,52

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов [Statiell](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкбетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,13	1,09
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	1,06	0,86
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,36	0,22

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, уровень износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,84	<b>0,78</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	<b>0,96</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	<b>0,91</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	<b>0,88</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,05	<b>0,95</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	<b>1,02</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	<b>0,97</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	<b>0,89</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	<b>0,88</b>
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	<b>0,83</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	<b>0,96</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,95	<b>0,92</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	<b>0,89</b>

## на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	<b>0,91</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	<b>0,88</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,05	<b>0,95</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	<b>1,02</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	<b>0,97</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	<b>0,89</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	<b>0,88</b>
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	<b>0,83</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	<b>0,96</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,95	<b>0,92</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	<b>0,89</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	<b>1,02</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	<b>0,97</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,91	<b>0,91</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,95	<b>0,92</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,92	<b>0,90</b>

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,57	0,67	<b>0,61</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	<b>0,99</b>

- Неотопляемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
- Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [StatReli](#) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,93	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,16	1,08

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов [StatReli](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

## на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



- корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,636

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.

n – коэффициент торможения.

## Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



**Коридорный коэффициент** учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для одисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRiel выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRiel на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>Здания, построенные до 1992 года</b>							
1.							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	<b>1,12</b>	0,85	0,93	<b>0,89</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	<b>1,21</b>	0,78	0,88	<b>0,83</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	<b>1,07</b>	0,88	0,97	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	<b>1,11</b>	0,84	0,95	<b>0,90</b>
<b>Здания, построенные после 1991 года</b>							
2.							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	<b>1,14</b>	0,81	0,94	<b>0,88</b>
2.2.	Офисные (административные) общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	<b>1,16</b>	0,82	0,90	<b>0,86</b>
3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	<b>1,06</b>	0,90	0,97	<b>0,94</b>
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	<b>1,09</b>	0,86	0,98	<b>0,92</b>

[Назад](#)

[Вперед](#)

## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границ обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения), чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,93	<b>0,86</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,81	<b>0,74</b>
3	Складские помещения и здания	0,75	0,94	<b>0,86</b>
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,86	<b>0,77</b>

Примечания:

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

[Назад](#)

[Вперед](#)

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от **действительного валового дохода** с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,25	0,34	<b>0,29</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,37	<b>0,28</b>
3	Складские помещения и здания	0,21	0,31	<b>0,26</b>
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,34	<b>0,26</b>

Примечания:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

[Назад](#)

[Вперед](#)

## Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [StatRiel](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	0,03
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	0,04
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	0,05

[Назад](#)

[Вперед](#)

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города

3. В интервале между средней и верхней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[Назад](#)

[Вперед](#)

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи работительные и рыночные условия и с применением рыночных параметров продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выбора - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выбора - объекты большей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выбора - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>Объекты производственного назначения</b>							
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения отопительные	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	7	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	10	35	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для сохранения сельхозо, животн, севоц, фруктов и зернохранилищ, теплиц, складов, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенный инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	16	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	28	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	6	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Продовольственные магазины, супермаркеты	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения					