

Частнопрактикующий оценщик  
**Ехлакова Тамара Александровна**

---

ИНН 181001936535  
тел.: 8-950-818-44-43,  
8-912-878-49-27  
e-mail: ozenka\_18@mail.ru

член Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»  
реестровый № 007353  
включен в реестр 06.05.2011г.

---

**ОТЧЕТ № 2026-04-025**

Отчет об оценке рыночной стоимости административно-лабораторного корпуса с земельным участком, адрес: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13

**Основание для проведения оценки:** договор на проведение оценки № 2026-024 от 23.04.2026 г.

**Дата проведения оценки:** 23.04.2026 г.

**Дата составления отчета:** 24.04.2026 г.

**ЗАКАЗЧИК:** Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»

**ОЦЕНЩИК:** Ехлакова Т. А., реестровый номер 007353 в Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 06.05.2011 г.

**г. Ижевск, 2026 г.**

Частнопрактикующий оценщик  
**Ехлакова Тамара Александровна**

член Ассоциации  
 «Русское общество оценщиков»  
 реестровый № 007353 от 06.05.2011 г.  
 ИНН 181001936535  
 тел.: 8-950-818-44-43, 8-912-878-49-27  
 e-mail: ozenka\_18@mail.ru

Главе муниципального образования  
 «Муниципальный округ  
 Красногорский район  
 Удмуртской Республики»  
 Сергеевой Л.И.

### Уважаемая Любовь Ивановна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 2026-024 от 23.04.2026 г. оценщик Ехлакова Тамара Александровна произвела расчет рыночной стоимости следующих объектов:

1) административно-лабораторный корпус; назначение: нежилое; количество этажей: 4, в том числе подземных 1; площадь 927,5 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:29; местоположение: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13,

2) земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для иных целей; площадь 2215 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:4; местоположение: Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13.

Рыночная стоимость объектов оценки определялась для совершения сделки купли-продажи.

Оценка была произведена по состоянию на 23.04.2026 г.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, с округлением до первой значащей цифры, составляет<sup>1</sup>:

| № п/п | Наименование объекта                                     | Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС) |                                       |                | Рыночная стоимость, руб. (без НДС) |                                       |                |
|-------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
|       |  | здание (без земельного участка)       | земельный участок (НДС не облагается) | объект в целом | здание (без земельного участка)    | земельный участок (НДС не облагается) | объект в целом |
| 1     | Административно-лабораторный корпус с земельным участком | 534 000                               | 1 296 000                             | 1 830 000      | 437 705                            | 1 296 000                             | 1 733 705      |

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемых объектов, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии моей объективности и независимости, а также ограничивающие условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения, утверждены Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07.11.2022г., протокол № 28-С).

Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность  
 самостоятельно, занимаясь частной практикой

Т.А. Ехлакова

<sup>1</sup> НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения, согласно законодательству РФ.

## Содержание

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....  | 4         |
| 1.2. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций .....         | 5         |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (в том числе специальные) .....   | 6         |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку .....  | 7         |
| 1.5. Основные факты и выводы .....  | 8         |
| 1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата .....  | 9         |
| 1.7. Термины и определения .....  | 9         |
| 1.8. Содержание и объем работы, осуществляемой при проведении оценки .....  | 12        |
| <b>ГЛАВА 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b> .....  | <b>13</b> |
| 2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....  | 13        |
| 2.2. Анализ достаточности и достоверности данных .....  | 13        |
| 2.3. Описание юридических прав на объект оценки .....   | 14        |
| 2.4. Характеристика местоположения объекта оценки .....   | 14        |
| 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....  | 14        |
| <b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>16</b> |
| 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....  | 16        |
| 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен ..... | 38        |
| 3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (основные ценообразующие факторы), с приведением интервалов значений этих факторов .....  | 50        |
| 3.4. Основные выводы .....  | 64        |
| <b>ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....  | <b>66</b> |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования .....   | 66        |
| 4.2. Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....   | 68        |
| 4.2.1. Затратный подход .....   | 68        |
| 4.2.2. Сравнительный подход .....   | 70        |
| 4.2.3. Доходный подход .....  | 74        |
| 4.2.4. Обоснование выбора подходов .....  | 77        |
| 4.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом .....  | 78        |
| Определение рыночной стоимости прав на земельный участок .....  | 86        |
| 4.4. Согласование результатов оценки стоимости .....  | 93        |
| <b>ГЛАВА 5. ИТОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>94</b> |
| <b>ГЛАВА 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА</b> .....   | <b>94</b> |
| <b>ГЛАВА 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....  | <b>95</b> |
| Приложение №1. Местоположение объекта(ов) оценки на карте .....   | 96        |
| Приложение №2. Фотографии объекта(ов) оценки .....  | 98        |
| Приложение №3. Правоустанавливающая и техническая документация на объект(ы) оценки .....  | 104       |
| Приложение №4. Аналоги объекта(ов) оценки .....   | 137       |
| Приложение №5. Квалификационные документы Оценщика .....  | 143       |

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку<sup>2</sup>

|  |   |
|--|---|
| <b>Объект оценки</b><br>(состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))                 | 1) административно-лабораторный корпус; назначение: нежилое; количество этажей: 4, в том числе подземных 1; площадь 927,5 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:29; местоположение: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13<br>2) земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для иных целей; площадь 2215 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:4; местоположение: Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13   |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>          | Характеристики объекта(ов) оценки содержатся в документации, указанной в п. 2.1 Отчета и приложенной к Настоящему отчету  |
| <b>Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»<br>Вид государственной регистрации права: Собственность<br>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано  |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>      | Право собственности без учета ограничений (обременений) прав  |
| <b>Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)</b>  | Определение стоимости объекта(ов) оценки для совершения сделки купли-продажи. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях   |
| <b>Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b>         | П. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»   |
| <b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>  | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»   |
| <b>Стандарты оценочной деятельности, применяемые при проведении оценки</b>   | Стандарты оценочной деятельности, применяемые при проведении оценки:<br>а) Общие стандарты оценки:<br>- Федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России N 200 от 14 апреля 2022 г.<br>б) Специальные стандарты оценки:<br>- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.<br>До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI<br>в) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения, утверждены Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07.11.2022г., протокол № 28-С) |
| <b>Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с п. 17 и п. 22 ФСО II</b>  | Рыночная стоимость<br>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка  |
| <b>Предоставление иных дополнительных к результатам оценки расчетных величин по согласованию с Исполнителем (не являются результатом оценки)</b>       | Не требуется  |
| <b>Дата оценки</b>   | 23.04.2026 г.   |
| <b>Дата обследования объекта / Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие</b>                            | В соответствии с заданием на оценку оценка производится без проведения осмотра. Количественные и качественные характеристики объектов оценки принимаются на основании фотографий, документов,   |

<sup>2</sup> п. 7.3 ФСО VI, п. 3, 4 ФСО IV, п. IV ФСО №7

|  |   |
|--|---|
| проведению осмотра объекта, если таковые существуют / Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра                  | предоставленных Заказчиком  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | См. далее пункт 1.3 Отчета  |
| Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку   | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в п. 1.3 Отчета   |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта(ов) оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, кроме случаев, когда это необходимо для реализации цели оценки, указанной в задании на оценку     |
| Форма предоставления отчета  | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа  |
| Форма представления итоговой стоимости   | Итоговый результат оценки стоимости объекта(ов) оценки выражается в рублях, в виде числа с учетом правил математического округления, без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость |
| Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации  | Предоставление заверенных бумажных копий правоустанавливающей и технической документации – нарочно. Предоставление электронных версий правоустанавливающей и технической документации по e-mail: ocsenka_18@mail.ru                                       |
| Привлечение внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов  | Не привлекаются   |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку   | Отсутствует   |

## 1.2. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций<sup>3</sup>

1.2.1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

1.2.2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

1.2.3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

1.2.4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

1.2.5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

1.2.6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Использование федеральных стандартов, указанных в п. 1.2.1 - 1.2.6, обосновывается обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

1.2.7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Федеральный стандарт оценки, указанный в п. 1.2.7, является обязательным к применению при оценке недвижимости.

<sup>3</sup> п. 7.9 ФСО VI, ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

1.2.8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения, утверждены Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07.11.2022г., протокол № 28-С).

Стандарты и правила оценочной деятельности РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта (правила) в структурном элементе «Область применения». Иные положения стандартов и правил применяются по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).

1.2.9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 6 марта 2002 года.

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

### **1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (в том числе специальные)<sup>4</sup>**

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями и принятыми допущениями:

1.3.1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого(ых) объекта(ов) и не является гарантией того, что он(и) перейдет(ут) из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

1.3.2. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

1.3.3. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

1.3.4. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применил предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта(ов) оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

1.3.5. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого(ых) объекта(ов), строительно-техническую, геодезическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую и прочие экспертизы.

1.3.6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта(ов) оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

1.3.7. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте(ах), для которого(ых) производились расчеты.

1.3.8. Объект(ы) оценки рассматривался(лись) с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого(ых) объекта(ов), ограничений (обременений), оценка объекта(ов) проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

1.3.9. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте(ах) оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

1.3.10. У Оценщика отсутствуют документально подтвержденные сведения об экологическом загрязнении объекта(ов) оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта(ов) оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте(ах) токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта(ов) нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта(ов). Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта(ов) оценки.

1.3.11. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом(ами) оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери

<sup>4</sup> п. 7.11 ФСО VI

Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта(ов) оценки.

1.3.12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.3.13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта(ов) оценки.

1.3.14. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого(ых) объекта(ов) (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

1.3.15. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.3.16. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта(ов) оценки.

1.3.17. Заключение об итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.

1.3.18. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость.

1.3.19. В соответствии с заданием на оценку оценка производится без проведения осмотра. Количественные и качественные характеристики объектов оценки принимаются на основании фотографий, документов, предоставленных Заказчиком.

#### 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку<sup>5</sup>

| Сведения о Заказчике   |   |
|--|---|
| Организационно-правовая форма  | Муниципальное казенное учреждение   |
| Полное наименование  | Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)  | 1211800022026   |
| Дата присвоения ОГРН   | 26.11.2021  |
| ИНН  | 1837020967  |
| Место нахождения   | 427650, Удмуртская Республика, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Ленина, д. 64   |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор <sup>6</sup>   |   |
| Полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения | Оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой   |
| Основание осуществления оценочной деятельности   | Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе в качестве оценщика, занимающегося частной практикой, № 573907891 от 02.10.2020г., выданное Межрайонной ИФНС России № 8 по Удмуртской Республике |
| Сведения об Оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой  |   |
| Фамилия, имя, отчество оценщика  | Ехлакова Тамара Александровна   |
| ИНН  | 181001936535  |
| СНИЛС  | 106-136-696-37  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, регистрационный №007353, дата включения в реестр оценщиков 06.05.2011г.   |

<sup>5</sup> п. 7.4 и 7.5 ФСО VI

<sup>6</sup> п. 7.6 ФСО VI

|   |  |
|---|--|
| <b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>   | <p>Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО «Ижевская ГСХА» от 09 июля 2009г. серия ПП-I №355588, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036975-1 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 20.05.2024 №348, действует до 20.05.2027г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 046966-2 выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 21.02.2025 №392, действует до 21.02.2028г.</p> |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>   | Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/50036/25, выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 08.08.2025 г. по 07.08.2026 г.   |
| <b>Стаж работы в области оценочной деятельности</b>   | С 06 июля 2009 года  |
| <b>Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона, адрес электронной почты</b>   | 426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 39, кв. 18<br>тел.: 8-950-818-44-43, 8-912-878-49-27<br>e-mail: oценка_18@mail.ru  |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки<sup>7</sup></b> | Не привлекались  |

### 1.5. Основные факты и выводы

|   |  |
|---|--|
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки<sup>8</sup></b>                     | Договор на проведение оценки № 2026-024 от 23.04.2026 г.   |
| <b>Основание для заключения договора</b>  | Задание на оценку (приложение №1 к договору на проведение оценки № 2026-024 от 23.04.2026 г.)  |
| <b>Порядковый номер отчета<sup>9</sup></b>  | 2026-04-025  |
| <b>Дата составления отчета<sup>10</sup></b>   | 24.04.2026 г.  |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки</b>  | <p>1) административно-лабораторный корпус; назначение: нежилое; количество этажей: 4, в том числе подземных 1; площадь 927,5 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:29; местоположение: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13</p> <p>2) земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для иных целей; площадь 2215 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:4; местоположение: Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13</p> |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>                    |  |
| <b>Затратный, руб.</b>  | Не применялся  |
| <b>Сравнительный, руб.</b>  | 1 830 000  |
| <b>Доходный, руб.</b>   | Не применялся  |
| <b>Итоговая стоимость объекта(ов) оценки:<sup>11</sup></b>  |  |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>   | 1 830 000  |
| <b>Иные дополнительные к результатам оценки расчетные величины (не являются результатом оценки)</b> | Не требуется   |
| <b>Ограничения и пределы применения полученного результата<sup>12</sup></b>                         | Результаты оценки предполагается использовать для целей, указанных в п. 1.1. Отчета. Полученная итоговая стоимость не может использоваться в иных целях (подробнее в п. 1.6 Отчета)  |

<sup>7</sup> п. 7.8 ФСО VI

<sup>8</sup> п. 7.2 ФСО VI

<sup>9</sup> п. 7.1 ФСО VI

<sup>10</sup> п. 7.1 ФСО VI

<sup>11</sup> п. 7.14 ФСО VI

<sup>12</sup> п. 7.14 ФСО VI

### 1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата<sup>13</sup>

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта(ов) оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту(ам) оценки и не представленные Оценщику.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки и заданием на оценку. Результаты оценки предполагается использовать для целей, указанных в п. 1.1. Отчета. Полученная итоговая стоимость не может использоваться в иных целях.
- Заключение об итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта(ов) оценки.

### 1.7. Термины и определения<sup>14</sup>

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

<sup>13</sup> п. 7.14 ФСО VI, ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

<sup>14</sup> п. III ФСО I, п. II, III ФСО II, ст. 3, 5 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Понятия "должен", "следует", "может"** в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) **понятие "должен"** указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- 2) **понятие "следует"** указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- 3) **понятие "может"** указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

**Предпосылки стоимости** – исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками**. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются **нерыночными предпосылками**.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

**Добровольная продажа объекта** происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость объекта оценки** (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

### 1.8. Содержание и объем работы, осуществляемой при проведении оценки

Процесс оценки включает следующие действия<sup>15</sup>:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

<sup>15</sup> п. 1 ФСО III

## **ГЛАВА 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<sup>16</sup>**

### **2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>17</sup>**

1. Выписка из ЕГРН на здание.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок.
3. Технический паспорт.
4. Акт осмотра здания.
5. Письмо Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики».

### **2.2. Анализ достаточности и достоверности данных**

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Основой проведения оценки является достаточность, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте(ах) оценки приняты из представленной Заказчиком документации и других источников, перечень которой приведен в п. 2.1 Отчета, а копии представленной документации приведены в Приложении к отчету об оценке.

Информация об объектах-аналогах и прочая существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, а также в виде материалов и копий документов, информационных источников, представленных в Приложении к отчету об оценке.

<sup>16</sup> п. 7.10 ФСО VI

<sup>17</sup> п. 7.15 ФСО VI

Исходя из успешного применения выбранных методов оценки, Оценщик считает собранную информацию достоверной, надежной, существенной и достаточной.

### 2.3. Описание юридических прав на объект оценки<sup>18</sup>

| Показатель   | Описание или характеристика показателя  |
|--|---|
| Наименование объекта(ов) оценки  | 1) административно-лабораторный корпус; назначение: нежилое; количество этажей: 4, в том числе подземных 1; площадь 927,5 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:29; местоположение: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13<br>2) земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для иных целей; площадь 2215 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:4; местоположение: Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 |
| Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав | Правообладатель (правообладатели): Муниципальное образование «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»<br>Вид государственной регистрации права: Собственность<br>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано  |

### 2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

| Показатель   | Описание или характеристика показателя  |
|--|---|
| Адрес здания   | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13   |
| Адрес земельного участка   | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 |
| Расположение относительно автомагистралей                                | В непосредственной близости от автомагистралей  |
| Транспортная доступность   | Удовлетворительная  |
| Объекты транспортной инфраструктуры района                               | Автобусные маршруты   |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Удовлетворительная  |
| Преобладающая застройка района   | Малоэтажные жилые дома, здания социального и коммерческого назначения   |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                   | Удовлетворительное  |

### 2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>19</sup>

| Показатель                             | Описание или характеристика показателя   |
|--|--|
| <b>Здание</b>                          |  |
| Тип объекта                            | Нежилое здание   |
| Разрешенное использование / назначение | Нежилое  |
| Кадастровый номер                      | 18:15:052040:29  |
| Текущее использование                  | Административно-лабораторный корпус – офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |
| Балансовая стоимость                   | Данные не предоставлены  |
| Кадастровая стоимость                  | 9 665 681,55 руб.  |
| Год постройки / ввода в эксплуатацию   | 1994   |
| Материал стен                          | Кирпичные  |
| Количество этажей                      | 4, в том числе подземных 1   |
| Наличие коммуникаций                   | Отсутствуют  |
| Техническое состояние здания**         | Неудовлетворительное   |
| Состояние отделки                      | Требует ремонта  |
| Планировка помещений                   | Соответствует технической документации, указанной в п. 2.1 Отчета  |
| Износ*                                 | 60%  |
| Устаревания                            | Не выявлены  |
| <b>Физические свойства объекта</b>     |  |
| Площадь, кв.м                          | 927,5  |
| <b>Земельный участок</b>               |  |
| Кадастровый номер                      | 18:15:052040:4   |
| Категория земель                       | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование / назначение | Для иных целей   |
| Балансовая стоимость                   | Данные не предоставлены  |
| Кадастровая стоимость                  | 1 233 156,95 руб.  |
| Износ                                  | Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом   |
| Устаревания                            | Не выявлены  |
| Особые отметки                         | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях  |

<sup>18</sup> Документы, указанные в п. 2.1 Отчета

<sup>19</sup> Документы, указанные в п. 2.1 Отчета

| Показатель | Описание или характеристика показателя   |
|------------|--|
|            | данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.07.2021; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 09.06.2008 № 466967 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. |

## Сведения о частях земельного участка

| Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости  |
|---------------------|-------------------------|---|
| 1                   | 2                       | 3   |
| 18:15:052040:4/4    | 85                      | 18:15-6.26  |
|                     | Весь                    | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 09.06.2008 № 466967 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике; Содержание ограничения (обременения): Отнесен к зонам с особыми условиями использования земельных участков - охранным зонам объектов электросетевого хозяйства. Режим использования установлен пунктами 8 - 10 Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") № 160 от 24.02.2009 г.; Реестровый номер границы: 18:15-6.26; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП - 10 кВ фидер 1 ПС Красногорье с отпайками протяженностью 4,72 км, инв.№ 2380, адрес объекта: УР, Красногорский р-н, от ПС Красногорье до опоры № 37 с отпайками на ТП № 10, № 5, № 9, № 28, № 199 в с.Красногорское, № 3 в д.Агриколь; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 6/н |

## Физические свойства объекта

|  |               |
|--|---------------|
| Площадь участка, кв.м.   | 2 215         |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту(ам) оценки, существенно влияющие на его стоимость | Не обнаружены |

\* Расчет физического износа объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта                | Год постройки | Хронологический возраст, лет | Год составления техпаспорта | Износ по техпаспорту, % | Износ в год, % | Физический износ, % | Скорректированный физический износ, %** |
|-------|-------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|---|
| 1     | Административно-лабораторный корпус | 1994          | 31                           | 2007                        | 34                      | 2,6            | 83                  | 60                                      |

\*\*«Методика определения физического износа гражданских зданий», разработанная институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. №404:

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния  |
|---------------------|-------------------------------|--|
| 0 - 20              | хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ |
| 21 - 40             | удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии  |
| 41 - 60             | неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта   |
| 61 - 80             | ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента                     |
| 81 - 100            | негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы  |

### ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>20</sup>

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>21</sup>

##### Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Российской Федерации и Удмуртской Республике

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

##### Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

*О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2025 года<sup>22</sup>*

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее<sup>23</sup> – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году<sup>24</sup>, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

<sup>20</sup> п. 7.12 ФСО VI

<sup>21</sup> п.11а ФСО №7

<sup>22</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf)

<sup>23</sup> Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г.

<sup>24</sup> Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г<sup>25</sup> годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г<sup>26</sup>). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год - 3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению<sup>27</sup> за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В месячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г<sup>28</sup> в

<sup>25</sup> Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г.

<sup>26</sup> Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г.

<sup>27</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за ноябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 2025                | IV кв. 25        | дек.25               | ноя.25 | окт.25 | III кв. 25 | II кв. 25 | I кв. 25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|---|---------------------|------------------|----------------------|--------|--------|------------|-----------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Экономическая активность</b>                   |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>ВВП*</b>                                       | 1,0                 | 1,0              | 1,9                  | 0,1    | 1,0    | 0,6        | 1,1       | 1,4      | 4,9    | 5,3       | 4,0        | 5,0       | 5,9      | 4,1    |
| Сельское хозяйство                                | 4,9                 | 12,0             | 15,5                 | 20,4   | 7,2    | 3,8        | 1,4       | 0,6      | -3,3   | -7,3      | -6,4       | 10,5      | 1,5      | 0,2    |
| Строительство                                     | 2,5                 | 2,3              | 4,8                  | 0,1    | 0,6    | 1,3        | 1,9       | 5,8      | 3,8    | 5,9       | 0,5        | 5,2       | 3,2      | 9,0    |
| Оптовая торговля                                  | -2,8                | -2,0             | 1,5                  | -5,6   | -2,5   | -2,8       | -4,2      | -2,1     | 6,9    | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0   |
| Суммарный оборот                                  | 2,9                 | 4,1              | 3,9                  | 3,6    | 4,8    | 2,5        | 2,1       | 2,7      | 7,1    | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0    |
| Розничная торговля                                | 2,6                 | 4,0              | 3,9                  | 3,3    | 4,8    | 2,1        | 1,6       | 2,6      | 7,7    | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0    |
| Платные услуги населению                          | 2,7                 | 3,3              | 3,1                  | 3,4    | 3,5    | 2,7        | 2,4       | 2,3      | 4,3    | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9    |
| Общественное питание                              | 8,7                 | 9,6              | 9,4                  | 8,2    | 11,2   | 8,9        | 9,1       | 7,1      | 11,9   | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9   |
| Грузооборот транспорта                            | -0,7                | -0,5             | -1,3                 | -3,0   | 2,7    | -1,7       | 0,7       | -1,3     | 0,5    | 0,9       | 0,4        | -0,9      | 1,5      | -0,6   |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | -1,3                | -0,6             | -2,2                 | -2,7   | 3,1    | -2,0       | -1,7      | -0,7     | -2,6   | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0    |
| Инвестиции в основной капитал                     | -                   | 0,5 <sup>1</sup> | -                    | -      | -      | -3,1       | 1,5       | 8,7      | 8,4    | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8    |
| Промышленное производство**                       | 1,3                 | 2,3              | 3,7                  | 0,4    | 2,5    | 1,2        | 1,5       | 0,1      | 5,1    | 6,1       | 3,4        | 4,8       | 6,2      | 4,3    |
| Добыча полезных ископаемых**                      | -1,6                | -0,4             | -2,8                 | 0,4    | 1,4    | -0,6       | -1,4      | -4,2     | -0,5   | -0,5      | -1,3       | -1,4      | 0,9      | -1,0   |
| Обрабатывающие производства**                     | 3,6                 | 4,3              | 7,8                  | 1,0    | 3,5    | 2,5        | 3,6       | 3,9      | 9,1    | 10,9      | 6,3        | 9,1       | 10,2     | 8,7    |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                 | 8,7                 | 6,6              | 5,6/6,5 <sup>2</sup> | 6,6    | 7,7    | 8,3        | 9,8       | 10,1     | 9,5    | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4    |
| <b>Индекс цен производителей</b>                  |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| Промышленность                                    | 1,9                 | -1,2             | -3,3                 | -1,0   | 0,7    | -0,3       | 1,0       | 8,4      | 12,1   | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0    |
| Добыча полезных ископаемых                        | -9,8                | -15,9            | -21,6                | -14,7  | -11,4  | -14,3      | -15,0     | 6,9      | 17,7   | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2    |
| Обрабатывающие производства                       | 3,9                 | 1,0              | -0,3                 | 1,0    | 2,3    | 1,9        | 4,5       | 8,4      | 11,2   | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8    |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>             |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b>                  |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 4,8 <sup>3</sup>    | -                | -                    | 5,8    | 6,1    | 5,3        | 4,6       | 3,4      | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная плата</b>               |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| рублей  | 96 772 <sup>3</sup> | -                | -                    | 98 193 | 99 707 | 96 278     | 100 023   | 92 305   | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 14,2 <sup>3</sup>   | -                | -                    | 12,8   | 14,3   | 14,0       | 14,9      | 13,8     | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                   |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 7,7                 | 6,0              | -                    | -      | -      | 8,0        | 9,7       | 8,3      | 9,9    | 11,6      | 9,8        | 9,5       | 8,0      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>     |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 7,4                 | 5,8              | -                    | -      | -      | 7,7        | 10,1      | 7,1      | 8,2    | 10,4      | 8,6        | 7,0       | 5,9      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b>                   |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 0,0                 | -0,1             | -0,1                 | -0,4   | 0,2    | 0,2        | 0,0       | 0,0      | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.  | 76,1                | 76,4             | 76,3                 | 76,3   | 76,5   | 76,5       | 76,1      | 75,5     | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                     | 76,1                | 76,1             | 76,0                 | 76,0   | 76,2   | 76,2       | 76,2      | 76,1     | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b>                        |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 0,3                 | 0,1              | 0,1                  | -0,2   | 0,3    | 0,5        | 0,4       | 0,4      | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.  | 74,4                | 74,7             | 74,7                 | 74,7   | 74,8   | 74,8       | 74,4      | 73,7     | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                     | 74,4                | 74,5             | 74,4                 | 74,4   | 74,5   | 74,5       | 74,5      | 74,4     | 74,2   | 74,3      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b>                    |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | -12,2               | -7,5             | -8,1                 | -8,9   | -5,4   | -11,6      | -13,7     | -15,3    | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.  | 1,7                 | 1,6              | 1,6                  | 1,6    | 1,7    | 1,6        | 1,7       | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    |
| млн чел. (SA)                                     | 1,7                 | 1,6              | 1,6                  | 1,6    | 1,7    | 1,7        | 1,7       | 1,7      | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b>                          |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)   | 61,3                | 61,3             | 61,3                 | 61,2   | 61,4   | 61,3       | 61,3      | 61,3     | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,3      | 61,2     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b>                        |                     |                  |                      |        |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| в % к рабочей силе                                | 2,2                 | 2,2              | 2,2                  | 2,1    | 2,2    | 2,1        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
| SA  | 2,2                 | 2,1              | 2,1                  | 2,1    | 2,2    | 2,2        | 2,2       | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

<sup>3</sup> В январе-ноябре 2025 г.

\* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

\*\* Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

<sup>28</sup> Квартальные оценки были пересмотрены в связи с уточнением первичных данных баланса.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ<sup>1</sup>

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 2025        | IV кв. 25   | дек.25      | ноя.25      | окт.25      | III кв. 25  | II кв. 25   | I кв. 25    | 2024        | IV кв. 24   | III кв. 24  | II кв. 24   | I кв. 24    | 2023        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>1,3</b>  | <b>2,3</b>  | <b>3,7</b>  | <b>0,4</b>  | <b>2,5</b>  | <b>1,2</b>  | <b>1,5</b>  | <b>0,1</b>  | <b>5,1</b>  | <b>6,1</b>  | <b>3,4</b>  | <b>4,8</b>  | <b>6,2</b>  | <b>4,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,6</b> | <b>-0,4</b> | <b>-2,8</b> | <b>0,4</b>  | <b>1,4</b>  | <b>-0,6</b> | <b>-1,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-1,3</b> | <b>-1,4</b> | <b>0,9</b>  | <b>-1,0</b> |
| добыча угля   | -1,7        | -1,4        | -4,8        | 0,4         | 0,3         | -4,0        | -2,6        | 1,2         | 3,0         | 3,3         | 0,0         | 1,0         | 7,5         | 0,3         |
| добыча металлических руд  | 1,7         | 0,4         | -2,2        | 2,3         | 1,2         | 0,8         | 2,9         | 2,9         | 2,9         | 4,9         | 2,3         | 1,8         | 2,5         | -1,7        |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -11,6       | -15,9       | -19,4       | -16,4       | -12,7       | -9,9        | -11,7       | -8,3        | 0,7         | 5,6         | -1,5        | -4,2        | 3,2         | -3,4        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -1,8        | -3,7        | -8,5        | -2,5        | 2,7         | -0,6        | 1,5         | -4,2        | 4,3         | 9,4         | 2,1         | -1,9        | 7,2         | 3,4         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>3,6</b>  | <b>4,3</b>  | <b>7,8</b>  | <b>1,0</b>  | <b>3,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>3,6</b>  | <b>3,9</b>  | <b>9,1</b>  | <b>10,9</b> | <b>6,3</b>  | <b>9,1</b>  | <b>10,2</b> | <b>8,7</b>  |
| <b>пищевая промышленность</b>                                   | <b>-0,5</b> | <b>0,2</b>  | <b>1,2</b>  | <b>-0,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>-0,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,5</b> | <b>5,0</b>  | <b>4,2</b>  | <b>3,1</b>  | <b>5,8</b>  | <b>7,6</b>  | <b>5,2</b>  |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты  | -0,4        | -0,6        | -0,4        | -1,2        | -0,3        | 0,9         | -1,1        | -0,7        | 4,2         | 2,8         | 1,8         | 6,0         | 6,7         | 6,6         |
| напитки   | -3,3        | 0,1         | 3,5         | -2,6        | -0,5        | -6,7        | 0,6         | -7,8        | 12,1        | 12,7        | 13,0        | 6,9         | 16,6        | 1,1         |
| табачные изделия  | 6,7         | 18,0        | 25,9        | 21,1        | 9,2         | 1,5         | 4,3         | 4,7         | -2,4        | 4,0         | -3,7        | -2,5        | -6,3        | -10,0       |
| лёгкая промышленность   | <b>-3,5</b> | <b>-2,8</b> | <b>-2,3</b> | <b>-2,9</b> | <b>-3,1</b> | <b>-2,5</b> | <b>-5,2</b> | <b>-3,1</b> | <b>10,2</b> | <b>10,9</b> | <b>4,9</b>  | <b>10,3</b> | <b>15,5</b> | <b>11,4</b> |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия   | -0,6        | -0,5        | -1,5        | -2,9        | 3,2         | 4,2         | -6,2        | 0,1         | 12,0        | 9,1         | 8,5         | 18,2        | 12,8        | 3,7         |
| одежда  | -2,2        | -2,9        | -2,3        | 0,3         | -6,6        | -4,9        | -2,0        | 1,1         | 12,0        | 20,1        | 5,6         | 7,3         | 15,3        | 15,2        |
| кожа и изделия из неё   | -12,6       | -6,9        | -3,9        | -11,8       | -5,2        | -8,7        | -12,2       | -21,2       | 1,5         | -11,7       | -4,1        | 3,6         | 21,2        | 15,6        |
| деревобрабатывающий комплекс                                    | <b>-5,1</b> | <b>-8,7</b> | <b>-9,1</b> | <b>-9,1</b> | <b>-7,7</b> | <b>-4,4</b> | <b>-5,2</b> | <b>-1,8</b> | <b>4,3</b>  | <b>2,2</b>  | <b>1,1</b>  | <b>5,0</b>  | <b>10,3</b> | <b>1,3</b>  |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -3,5        | -5,5        | -6,9        | -6,1        | -3,5        | -3,1        | -3,8        | -1,6        | 5,0         | 4,9         | 0,8         | 3,4         | 12,0        | -1,6        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -3,9        | -6,9        | -8,3        | -7,3        | -5,0        | -3,6        | -3,5        | -1,2        | 4,5         | 2,0         | 3,1         | 4,4         | 9,2         | 2,2         |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -13,7       | -23,3       | -17,5       | -23,2       | -28,5       | -10,7       | -14,7       | -4,4        | 1,8         | -4,7        | -5,2        | 11,2        | 9,5         | 6,3         |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | <b>-0,4</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,8</b> | <b>0,4</b>  | <b>-0,1</b> | <b>-3,5</b> | <b>2,6</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-1,4</b> | <b>-0,5</b> | <b>0,1</b>  | <b>-1,8</b> | <b>-3,3</b> | <b>2,5</b>  |
| <b>химический комплекс</b>                                      | <b>0,5</b>  | <b>-0,2</b> | <b>1,2</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,3</b> | <b>0,6</b>  | <b>1,9</b>  | <b>6,5</b>  | <b>6,9</b>  | <b>5,4</b>  | <b>5,2</b>  | <b>8,7</b>  | <b>4,9</b>  |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                       | -0,8        | -1,9        | -0,6        | -2,6        | -2,5        | -1,9        | 0,5         | 0,0         | 4,6         | 4,7         | 3,6         | 2,5         | 7,8         | 5,2         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | 15,4        | 15,6        | 12,9        | 13,5        | 21,0        | 17,5        | 11,9        | 16,8        | 19,3        | 25,2        | 18,9        | 19,7        | 12,5        | -0,4        |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | -6,7        | -6,2        | -1,4        | -8,7        | -8,0        | -8,8        | -8,3        | -3,1        | 3,7         | 0,8         | 1,5         | 4,1         | 9,3         | 8,0         |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции       | <b>-8,3</b> | <b>-7,4</b> | <b>-5,7</b> | <b>-6,4</b> | <b>-9,5</b> | <b>-9,5</b> | <b>-8,3</b> | <b>-7,8</b> | <b>6,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>4,8</b>  | <b>6,2</b>  | <b>13,1</b> | <b>0,9</b>  |
| <b>металлургический комплекс</b>                                | <b>2,8</b>  | <b>6,3</b>  | <b>18,0</b> | <b>-1,4</b> | <b>1,6</b>  | <b>-0,9</b> | <b>2,0</b>  | <b>4,5</b>  | <b>6,3</b>  | <b>5,1</b>  | <b>3,3</b>  | <b>9,5</b>  | <b>8,7</b>  | <b>8,7</b>  |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| металлургия   | -2,1        | 2,9         | 16,9        | -4,1        | -4,2        | -7,0        | -2,5        | -1,6        | -1,5        | -3,0        | -1,6        | -0,4        | -1,0        | 3,0         |
| готовые металлические изделия                                   | 18,0        | 16,7        | 21,5        | 7,1         | 19,6        | 17,9        | 16,0        | 23,4        | 30,4        | 30,1        | 18,3        | 40,0        | 38,6        | 26,4        |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                   | 2025        | IV кв. 25   | дек.25      | ноя.25      | окт.25      | III кв. 25  | II кв. 25   | I кв. 25    | 2024        | IV кв. 24   | III кв. 24  | II кв. 24   | I кв. 24    | 2023        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>машиностроительный комплекс</b>                      | <b>7,7</b>  | <b>3,2</b>  | <b>6,5</b>  | <b>-1,0</b> | <b>3,4</b>  | <b>9,3</b>  | <b>7,8</b>  | <b>13,7</b> | <b>19,8</b> | <b>20,5</b> | <b>15,0</b> | <b>18,9</b> | <b>26,4</b> | <b>25,0</b> |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                         | 11,7        | 6,5         | 1,0         | 11,1        | 9,3         | 13,3        | 17,8        | 12,4        | 26,4        | 27,8        | 18,6        | 25,9        | 36,4        | 39,4        |
| электрооборудование                                     | -3,8        | -5,3        | 3,0         | -12,2       | -9,7        | -3,6        | -5,3        | 0,1         | 9,7         | 14,7        | 4,8         | 6,0         | 13,1        | 20,6        |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки     | -6,9        | -6,1        | 0,9         | -14,6       | -6,8        | -13,2       | -6,4        | -1,0        | 2,2         | 4,3         | -3,5        | 1,7         | 7,5         | 8,1         |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                 | -23,1       | -31,5       | -20,2       | -35,3       | -38,4       | -25,5       | -23,2       | -9,9        | 18,5        | 12,5        | 10,2        | 19,7        | 37,5        | 16,0        |
| прочие транспортные средства и оборудование             | 32,0        | 26,3        | 28,6        | 18,5        | 30,4        | 40,1        | 28,1        | 38,9        | 27,8        | 29,3        | 27,4        | 26,2        | 27,1        | 29,0        |
| <b>прочие производства</b>                              | <b>-1,9</b> | <b>-4,3</b> | <b>-7,2</b> | <b>-5,0</b> | <b>2,4</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-2,3</b> | <b>2,3</b>  | <b>13,2</b> | <b>17,0</b> | <b>7,2</b>  | <b>14,0</b> | <b>13,7</b> | <b>7,0</b>  |
| е т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| мебель  | -6,9        | -3,6        | -1,6        | -3,9        | -5,6        | -9,4        | -10,2       | -4,8        | 16,3        | 8,8         | 12,7        | 18,0        | 29,9        | 11,5        |
| прочие готовые изделия                                  | 0,3         | 5,7         | 15,8        | 2,3         | -1,5        | -4,8        | -2,0        | 1,7         | 12,0        | 7,4         | 9,5         | 18,6        | 14,4        | 13,4        |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                    | -1,2        | -6,1        | -12,1       | -6,4        | 4,8         | 1,2         | -0,6        | 3,9         | 12,7        | 20,3        | 5,6         | 12,4        | 10,0        | 5,0         |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>       | <b>-1,6</b> | <b>-1,0</b> | <b>-0,7</b> | <b>-3,4</b> | <b>1,1</b>  | <b>0,1</b>  | <b>0,1</b>  | <b>-4,5</b> | <b>2,4</b>  | <b>-0,1</b> | <b>2,0</b>  | <b>2,2</b>  | <b>5,3</b>  | <b>0,0</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b> | <b>-4,3</b> | <b>-4,5</b> | <b>-6,2</b> | <b>-3,2</b> | <b>-3,9</b> | <b>-4,6</b> | <b>-5,0</b> | <b>-3,2</b> | <b>4,1</b>  | <b>3,2</b>  | <b>3,2</b>  | <b>5,0</b>  | <b>5,2</b>  | <b>0,3</b>  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

### Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России (ЦБ) выдает кредиты коммерческим банкам. Получив такой кредит, коммерческие банки сами выдают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше процента ЦБ.

Ключевая ставка является основным инструментом денежно-кредитной политики центрального банка страны. Это процентная ставка, которая определяет минимальную стоимость денег в стране, влияет на ставки кредитов, депозитов, размер купона торгуемых облигаций. Центробанк воздействует на инфляцию и валютные курсы, изменяя ключевую ставку.

Низкая ставка означает, что деньги стоят дешево. В результате компании и население активнее берут кредиты, бизнес, а с ним и экономика развиваются. Негативным эффектом такой политики может стать рост инфляции — деньги стоят дешево, поэтому их становится много.

Последствия низкой ключевой ставки:

- низкие ставки по кредитам;
- низкие ставки по банковским депозитам;
- рост экономики и производства;
- рост покупательной способности;
- рост инфляции.

Повышение ключевой ставки ЦБ, как правило, обусловлено желанием взять под контроль и снизить инфляцию. Однако вместе с тем высокая ставка несет и негативные последствия: покупательная способность населения и темпы развития экономики проседают.

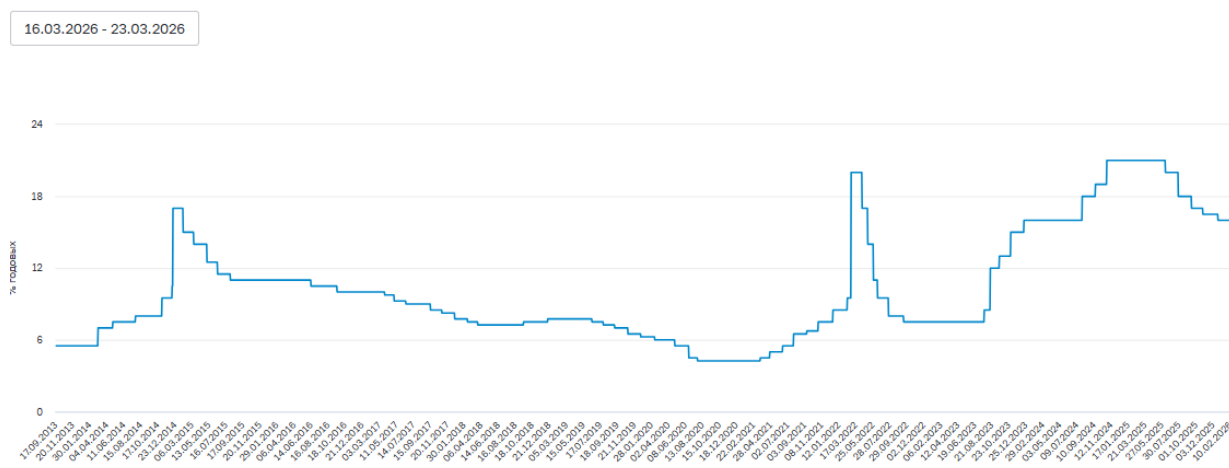
Последствия высокой ключевой ставки:

- высокие ставки по кредитам;
- высокие ставки по банковским депозитам;
- замедление экономики и производства;
- снижение покупательной способности;
- снижение инфляции.

С конца июля 2020 года ключевая ставка была на историческом минимуме — 4,25% — и держалась на таком уровне до марта 2021 года.<sup>29</sup>

28 октября 2024 года ставка была поднята до рекордного значения – 21%. На историческом максимуме ставка держалась до июня 2025 года.

#### Динамика изменения ключевой ставки Банка России<sup>30</sup>



Изменения ключевой ставки Банка России в 2025-2026 гг.:

- С 28.10.2024 г. – Совет директоров Банка России 25 октября 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 21,00% годовых.<sup>31</sup>
- С 09.06.2025 г. – Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 20,00% годовых.<sup>32</sup>
- С 28.07.2025 г. – Совет директоров Банка России 25 июля 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 200 б.п., до 18,00% годовых.<sup>33</sup>
- С 15.09.2025 г. – Совет директоров Банка России 12 сентября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 17,00% годовых.<sup>34</sup>
- С 27.10.2025 г. – Совет директоров Банка России 24 октября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 16,50% годовых.<sup>35</sup>
- С 22.12.2025 г. – Совет директоров Банка России 19 декабря 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 16,00% годовых.<sup>36</sup>
- С 16.02.2026 г. – Совет директоров Банка России 13 февраля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 15,50% годовых.<sup>37</sup>
- С 23.03.2026 г. – Совет директоров Банка России 20 марта 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 15,00% годовых.<sup>38</sup>

Совет директоров Банка России 20 марта 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 15,00% годовых. Экономика приближается к траектории сбалансированного роста. В феврале

<sup>29</sup> <https://www.rbc.ru/quote/news/article/5e3a99f59a79471fa29eccae>

<sup>30</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/)

<sup>31</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm)

<sup>32</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025_133000key.htm)

<sup>33</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=25072025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=25072025_133000key.htm)

<sup>34</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=12092025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=12092025_133000key.htm)

<sup>35</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=24102025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=24102025_133000key.htm)

<sup>36</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm)

<sup>37</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=13022026\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=13022026_133000key.htm)

<sup>38</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026_133000key.htm)

рост цен ожидаемо замедлился после временного ускорения в январе. Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Вместе с тем значимо выросла неопределенность со стороны внешних условий.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В январе – феврале текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 10,2% в пересчете на год после 4,4% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 7,0% после 5,0% в предыдущем квартале. Годовая инфляция, по оценке на 16 марта, составила 5,9%.

В феврале текущий рост цен существенно замедлился после исчерпания влияния разовых факторов начала года. С их исключением оценка устойчивой инфляции в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год.

Инфляционные ожидания с февраля значимо не изменились. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Оперативные данные и опросы предприятий говорят о замедлении роста экономической активности в начале 2026 года. Наблюдается некоторое охлаждение потребительского спроса после сильной динамики в конце 2025 года, которая в значительной степени была связана с ожиданиями повышения НДС и утилизационного сбора. На более сдержанный внутренний спрос также указывают деловые настроения бизнеса.

Напряженность на рынке труда постепенно снижается. По данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает сокращаться и находится на минимальном значении с середины 2023 года. Компании планируют более умеренные индексации зарплат в 2026 году по сравнению с 2023–2025 годами. При этом безработица остается на исторических минимумах, а рост зарплат продолжает опережать рост производительности труда.

Денежно-кредитные условия немного смягчились, но остаются жесткими. Процентные ставки уменьшились в большинстве сегментов финансового рынка. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Кредитная активность в начале 2026 года сдержанная. Склонность домашних хозяйств к сбережению остается высокой.

Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с ухудшением перспектив мировой экономики и ростом ценового давления в мире на фоне усиления геополитической напряженности, а также с более длительным отклонением российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высокими инфляционными ожиданиями. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. На среднесрочном горизонте бюджетная политика будет способствовать замедлению инфляции. В случае изменения параметров бюджетной политики может потребоваться корректировка проводимой денежно-кредитной политики.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 24 апреля 2026 года.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026\\_133000key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026_133000key.htm)

Основные показатели социально-экономического развития Удмуртской Республики<sup>40</sup>РЕЙТИНГ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В ПРИВОЛЖСКОМ  
ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ  
январь - ноябрь 2025 года

\* Данные за январь-октябрь 2025 года

Министерство экономики Удмуртской Республики

<https://me.udmurt.ru/>

## ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА



\* январь-август 2025 года

\*\* январь-июнь 2025 года

**Промышленность**

По итогам 9 месяцев 2025 года промышленный сектор республики демонстрировал стабильный рост. За январь-сентябрь 2025 года предприятиями Удмуртской Республики отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг промышленного характера на сумму 1027,2 млрд рублей, темп роста составил 110% к соответствующему периоду 2024 года. Индекс промышленного производства сложился на уровне 108,3%.

Основным источником промышленного роста в январе-сентябре 2025 года были обрабатывающие производства, индекс производства которых составил 117%. Объем отгруженной продукции обрабатывающих отраслей сложился на уровне 712,5 млрд рублей (темп роста к соответствующему периоду 2024 года 127,5%).

Положительная динамика по итогам девяти месяцев 2025 года отмечается в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (177%), производстве готовых металлических изделий (122,4%), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (122,3%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (121,1%), производстве прочих транспортных средств и оборудования (118,8%), металлургическом производстве (104%), производстве пищевых продуктов (103,5%).

Одновременно с этим сократилось производство электрического оборудования – на 35,1%, производство бумаги и бумажных изделий – на 33%, полиграфическая деятельность – на 31,9%,

<sup>40</sup> <https://me.udmurt.ru/upload/iblock/5f9/1px9k0nqgiq9wk0sxc1a23008kammjd2.pdf>  
<https://me.udmurt.ru/upload/iblock/61f/dpb2jshe2losvjavzveqa812myjrigi4.pdf>  
<https://me.udmurt.ru/upload/iblock/289/1dtxplvih81v0s5rim6tkb7n3bjsl5pu.pdf>  
<https://me.udmurt.ru/upload/iblock/3b4/3sd5d0ka4a5iu1orvgh58uqu3qmbiq05.pdf>

производство химических веществ – на 31,5%, производство текстильных изделий – на 28,9%, производство одежды – на 14,1%, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – на 7,5%.

В добыче полезных ископаемых индекс производства по итогам девяти месяцев 2025 года составил 96,1%, объем отгруженной продукции – 263,2 млрд рублей (темп роста – 79,5%).

Производство в энергетическом секторе, тепло- и газоснабжении выросло по отношению к прошлому году на 5,9%. В отраслях, связанных с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений наблюдалось снижение объемов на 12,2% к соответствующему периоду 2024 года.

В январе-декабре 2025 года индекс промышленного производства Удмуртской Республики по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 107,7%.

Наиболее значимый вклад в рост промышленности внесли обрабатывающие производства, индекс производства которых составил 115,4 %.

Основным драйвером роста остается машиностроительный комплекс: в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий индекс производства составил 178,4%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования - 121,6%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - 111,0%.

Положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора также внесли: производство резиновых и пластмассовых изделий (индекс производства - 119,3%), металлургическое производство (109,7%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии (103,5%), производство пищевых продуктов (102,9%).

Одновременно с этим сократилось производство электрического оборудования, производство бумаги и бумажных изделий, а также производство текстильных изделий - на 31,6% каждое, производство химических веществ – на 29,6%, полиграфическая деятельность – на 26,5%, производство одежды - 14,4%, обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки - 12%.

Снижение объемов к январю - декабрю 2024 года наблюдается в добывающем секторе - на 3,9%, в отраслях, связанных с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений - на 11%. Энергетический сектор, тепло - и газоснабжение показали рост на 3,3%.

В целом по России в январе-декабре 2025 года по сравнению соответствующим периодом 2024 года индекс промышленного производства составил 101,3%. Положительная динамика в промышленности в отчетном периоде наблюдалась не во всех субъектах Приволжского федерального округа. В Республиках Башкортостан и Марий Эл, Пермском крае, Оренбургской и Самарской областях зафиксирован спад производства. Удмуртская Республика занимает 2 место в округе по индексу промышленного производства с ростом индекса на 7,7%. Максимальный рост производства отмечен в Республике Татарстан (на 9,9%), максимальное снижение - в Самарской области (на 4,5%).

По динамике обрабатывающих производств Удмуртская Республика с темпом роста 115,4% находится на 2 строчке в округе и на 5 месте в стране.

#### *Сельское хозяйство*

По итогам 9 месяцев 2025 года объем производства сельскохозяйственной продукции всеми сельхозпроизводителями составил 89,7 млрд рублей, индекс производства сложился на уровне 107,4%.

На конец сентября 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 347,6 тыс. голов (+1,9% к соответствующей дате предыдущего года) (из него коров – 138,4 тыс. голов (+1,4%)), свиней – 236,0 тыс. голов (-2,1%), овец и коз – 43,6 тыс. голов (-10,6%), птицы – 7,1 млн голов.

За девять месяцев 2025 года в хозяйствах всех категорий было произведено 115,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (рост к прошлому году составил 0,9 %), 873,5 тыс. тонн молока (рост на 6,1%) и 828,1 млн шт. яиц (снижение на 1,5%). Среди регионов Приволжского федерального округа Удмуртия занимает 3 место по объему производства молока, 6 место – по производству яиц, 7 место – по производству скота и птицы на убой в живом весе.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-сентябре 2025 года составил 7169 кг против 6908 кг в январе-сентябре 2024 года, средняя яйценоскость одной курицы-несушки составила 256 яиц (в 2024 году - 255 яиц).

#### *Строительство и инвестиции*

Объем строительных работ в январе-сентябре 2025 года составил 63,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 26,9% выше соответствующего периода 2024 года.

За 9 месяцев 2025 года в республике сдано в эксплуатацию 1040,3 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что на 9,1% меньше, чем за аналогичный период 2024 года. Индивидуальными застройщиками введено 540 тыс. кв. м жилых домов (на 21% меньше января-сентября 2024 года), что составило 51,9% от общего ввода по республике.

В январе-сентябре 2025 года вступили в строй помещения для крупного рогатого скота на 3,2 тыс. мест, новое зерносеменовохранилище на 2,5 тыс. тонн единовременного хранения, стационарные зерносушилки мощностью 20 тонн в час, введены в эксплуатацию силосные и сенажные сооружения на 22,7 тыс. куб. метров, сдано в эксплуатацию 57 нефтяных скважин эксплуатационного бурения.

В районах и городах республики открыты 3 торгово-офисных центра общей площадью 7 тыс. кв. метров, автоцентр площадью 1,5 тыс. кв. метров, учреждение культуры клубного типа на 100 мест, предприятия общественного питания вместимостью 70 посадочных мест, введена амбулаторная поликлиника на 500 посещений в смену, детская школа искусств на 131 место, открыт многофункциональный спорткомплекс – «Дворец единоборств», спортивный теннисный клуб с двумя новыми грунтовыми кортами площадью 1,3 тыс. кв. метров.

По итогам 1 полугодия 2025 года общий объем инвестиций, привлеченных в экономику Удмуртской Республики, составил 91,1 млрд рублей, что в сопоставимой оценке на 10,9% выше уровня прошлого года.

Объем инвестиций крупных и средних предприятий составил 57,7 млрд рублей. Основным источником инвестирования являлись собственные средства предприятий – 70,9%, доля бюджетных средств составила 16%. Наибольшая часть объема инвестиций была направлена на развитие сферы добычи полезных ископаемых (23,8%) и обрабатывающих производств (33,9%). Основной объем инвестиций использован на приобретение новых машин, оборудования, инструмента и инвентаря (45,1% от общего объема инвестиций) и на возведение зданий (кроме жилых), сооружений и улучшение земель (32,2%).

#### *Потребительский рынок*

Индекс потребительских цен в Удмуртской Республике в январе-сентябре 2025 года по отношению к соответствующему периоду 2024 года составил 110,41%, к декабрю 2024 года – 104,65%. Индекс цен на продовольственные товары – 112,49%, на непродовольственные товары – 106,47%, темп роста цен на услуги – 113,18% за период с начала 2025 года к соответствующему периоду 2024 года.

Наибольший рост цен в январе-сентябре 2025 года отмечался на масло и жиры, рыбопродукты, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, плодоовощную продукцию. В сегменте непродовольственных товаров наблюдался ускоренный рост цен на мебель, топливо моторное и бензин автомобильный, медикаменты, строительные материалы, электротовары и другие бытовые приборы, одежду и белье, обувь. В сфере услуг повышенными темпами росли цены на услуги банков, услуги пассажирского транспорта, телекоммуникационные услуги, услуги организаций культуры, услуги в системе образования.

Потребительская активность демонстрирует положительную динамику. По итогам января-сентября 2025 года оборот розничной торговли составил 348,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,2% выше, чем в январе-сентябре 2024 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес продажи непродовольственных товаров в январе-сентябре 2025 года составил 48,9% против 50,1% в январе-сентябре 2024 года.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2025 года составил 23,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,9% выше соответствующего периода 2024 года.

За январь-сентябрь 2025 года, по оперативным данным, населению республики оказано платных услуг на сумму 102,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% выше уровня 2024 года. В структуре платных услуг преобладают коммунальные, бытовые, медицинские и транспортные услуги. По итогам отчетного периода наибольший рост отмечается в предоставлении медицинских услуг – на 5,7%, услуг физкультуры и спорта – на 5,4%, бытовых услуг – на 4,5%, услуг учреждений культуры – на 1,9%.

Индекс потребительских цен в Удмуртской Республике в январе - декабре 2025 года к аналогичному периоду 2024 года составил 109,66%, к декабрю 2024 года - 106,26%. За месяц цены выросли на 0,21%.

Цены на продовольственные товары в декабре по отношению к предыдущему месяцу выросли на 0,24% (в ноябре наблюдался рост на 0,92%). Стали дороже яйца, овощи, молоко и молочная продукция, рыбопродукты, хлеб и хлебобулочные изделия. Снижение цен зафиксировано на мясо и птицу, масло и жиры, крупы и бобовые, фрукты и цитрусовые, сахар.

Индекс потребительских цен по непродовольственным товарам в декабре составил 100,33% (в ноябре – 100,29%). Зарегистрирован рост цен на трикотажные изделия, мебель, электротовары и другие бытовые приборы, одежду и белье, медикаменты, ткани, топливо моторное.

Темп роста цен в секторе услуг составил 99,99% (в ноябре – 100,85%) в основном за счет роста цен на услуги организаций культуры, страхования, образования, а также на санаторно-оздоровительные, жилищно-коммунальные, медицинские, бытовые. Одновременно снизились цены на услуги пассажирского транспорта, зарубежного туризма, а также на банковские услуги.

#### *Рынок труда*

В среднем за 3 месяца (июль, август, сентябрь) 2025 года численность рабочей силы составила 733,8 тыс. человек, в их числе 724,1 тыс. человек были заняты в экономике и 9,7 тыс. человек считались

безработными. Уровень безработицы (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) сложился на уровне 1,32 % от рабочей силы.

По данным Министерства социальной политики и труда Удмуртской Республики на конец сентября 2025 года численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 1,9 тыс. человек, уровень зарегистрированной безработицы - 0,26% от рабочей силы.

На конец сентября 2025 года заявленная работодателями потребность в работниках остается высокой и составляет 14,1 тыс. человек, что в 5,0 раза больше численности незанятых граждан, обратившихся в органы службы занятости за содействием в поиске подходящей работы. На рынке труда из общей заявленной потребности в работниках рабочие профессии составляют 62,3%.

Номинальная заработная плата в январе-августе 2025 года сложилась в сумме 74,4 тыс. рублей, рост номинальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года составил 119,5%. Учитывая инфляционные процессы в экономике, реальная заработная плата составила 108,1%.

В республике сохраняется значительная дифференциация в оплате труда работников различных видов деятельности. Наиболее высокая оплата труда за январь-август 2025 года наблюдалась в области добычи полезных ископаемых – 108,5 тыс. рублей, в деятельности в области информации связи – 105,9 тыс. рублей, в финансовой и страховой деятельности – 101,5 тыс. рублей, в обрабатывающих производствах – 95,5 тыс. рублей. Один из самых низких уровней заработной платы наблюдается в организациях, осуществляющих деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 40,4 тыс. рублей, в строительстве - 46,0 тыс. рублей. Оплата труда в этих отраслях отстает от среднемесячной заработной платы по республике на 28-34 тыс. рублей.

Среди регионов ПФО по уровню оплаты труда Удмуртская Республика занимает 4 место, уступая Республике Татарстан, Пермскому краю, Нижегородской области. Самая высокая заработная плата за январь-август 2025 года сложилась в Республике Татарстан – 84,9 тыс. рублей, наименьшая - в Саратовской области – 64,2 тыс. рублей.

По состоянию на 10 октября 2025 года в Удмуртской Республике осуществляют деятельность 75 116 субъектов малого и среднего предпринимательства, это на 11,4% больше по сравнению с данными на 10 октября 2024 года. На конец отчетного периода зарегистрировано 113 534 самозанятых граждан.

### **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации<sup>41</sup>**

#### **Газовый вариант**

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторике о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения рынок будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохраняться со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Brent будет находиться в диапазоне 70-72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

#### **Курс рубля**

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

#### **Инфляция**

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

#### **Экономический рост**

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос.

При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5 %. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8 % и 3,3 % соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2 %. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1 %, платных услуг населению – 1,0 %, оборота общественного питания – 4,8 процента.

<sup>41</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2026\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2027\\_i\\_2028\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html)

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7 % в 2027 году и 3,5 % в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9 % и 3,6 %, объема платных услуг населению – по 2,4 % ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5 % и 5,9 % соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10 % в 2024 году до 6,7 % к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7 % и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики. Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6 % рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3 % рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1 % с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти ненефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027- 2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9 % в год при опережающих темпах роста ненефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4 % в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2 % ВВП в 2025 году до 4,8 % ВВП в 2026 году и 5,9 % ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5 % ВВП в 2025 году до 1,9 % ВВП в 2026 году и до 2,5 % ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3 %, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5 % в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9 %, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

#### *Риски прогноза*

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

#### *Консервативный вариант*

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено некоторое усиление санкционного давления через вторичные санкции, прежде всего, в отношении топливно-энергетического комплекса страны, рост дисбалансов в мировой экономике из-за торговых войн, и,

соответственно, более медленный рост мирового спроса на нефть при более высоких темпах роста предложения стран вне ОПЕК+, что будет оказывать давление на мировые балансы и цены.

Цена нефти марки Brent составит порядка 55-60 долл. США за барр., дисконт цены на нефть марки Юралс к 2028 году составит 9 долл. США за барр.

Консервативный сценарий предполагает более медленное смягчение денежно-кредитных условий. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной и потребительской активности.

В таких условиях рост ВВП в 2026 году прогнозируется на уровне 0,8 %. В 2027–2028 гг. экономика также будет расти более медленными темпами на уровне в среднем 1,7 % в год.

#### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

|  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Цена на нефть марки «Бrent» (мировая), долл. США за баррель</b> |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 70,0  | 70,0  | 70,0  | 72,0  |
| консервативный   | 80,8  | 70,0  | 55,0  | 57,3  | 60,2  |
| <b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>               |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 86,1  | 92,2  | 95,8  | 100,1 |
| консервативный   | 92,4  | 86,1  | 94,8  | 99,3  | 104,2 |
| <b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>     |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 6,8   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| консервативный   | 9,5   | 6,8   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| <b>Валовой внутренний продукт, %</b>                               |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 1,0   | 1,3   | 2,8   | 2,5   |
| консервативный   | 4,3   | 1,0   | 0,8   | 1,5   | 1,9   |
| <b>Инвестиции в основной капитал, %</b>                            |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 1,7   | -0,5  | 3,8   | 3,3   |
| консервативный   | 7,4   | 1,7   | -1,3  | 2,2   | 2,6   |
| <b>Промышленное производство, %</b>                                |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 1,5   | 2,3   | 3,1   | 2,8   |
| консервативный   | 5,6   | 1,5   | 0,8   | 1,4   | 1,6   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>         |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 3,8   | 2,1   | 3,5   | 3,0   |
| консервативный   | 7,3   | 3,8   | 1,6   | 2,3   | 2,3   |
| <b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>         |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 3,4   | 2,4   | 3,9   | 3,2   |
| консервативный   | 9,7   | 3,4   | 1,9   | 2,4   | 2,4   |
| <b>Оборот розничной торговли, %</b>                                |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 2,5   | 1,1   | 3,9   | 3,6   |
| консервативный   | 7,7   | 2,5   | 0,3   | 2,0   | 2,6   |
| <b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>                             |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 412,9 | 431,5 | 462,2 | 505,5 |
| консервативный   | 433,1 | 412,9 | 369,8 | 389,4 | 413,5 |
| <b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>                              |       |       |       |       |       |
| базовый  |       | 306,0 | 308,5 | 326,9 | 341,5 |
| консервативный   | 299,7 | 306,0 | 298,0 | 308,3 | 322,0 |

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

#### Обеспечение устойчивости развития экономики

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» (далее – Указ № 309) определены 7 национальных целей развития, направленных на всестороннее повышение качества жизни населения, улучшение условий ведения бизнеса, обеспечение безопасности и технологической независимости страны.

В соответствии с Указом № 309 сформирован новый портфель национальных проектов, а также утвержден (от 30 декабря 2022 года № ММ-П13-47086) Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года (далее – Единый план), определяющий стратегические приоритеты Правительства Российской Федерации по достижению национальных целей, их целевых показателей и задач на ближайшие 12 лет. Реализация указанных документов носит планомерный и последовательный характер.

В Единый план интегрированы все инструменты и механизмы, направленные на достижение установленных целевых показателей и задач национальных целей развития, что позволило рассчитать траекторию их достижения по годам, учитывающую как заданные целевые ориентиры, так и влияние внешних и внутренних вызовов.

В целях измерения хода достижения целевых показателей и задач национальных целей в Едином плане предусмотрен 121 статистический индикатор, а также дополнительные статистические

индикаторы, используемые для определения причин возможных отклонений статистических индикаторов от плановой траектории и локализации зон их возникновения.

Одновременно Единый план определяет ключевые направления и пути достижения национальных целей развития, их целевых показателей и задач, интегрирует ключевые направления развития: создание условий для роста рождаемости, стимулирование экономического роста и благосостояния, укрепление технологического суверенитета.

С целью достижения поставленных Президентом национальных целей Правительством Российской Федерации разработан портфель новых национальных проектов, в том числе национальных проектов по обеспечению технологического лидерства.

В социальной сфере достижение национальной цели «Сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи» будет обеспечиваться мероприятиями национальных проектов «Семья», «Продолжительная и активная жизнь».

В рамках НП «Семья» особое внимание уделено поддержке многодетности, созданию стимулов для рождения вторых, третьих и последующих детей, развитию доступной и качественной социальной инфраструктуры, особенно в сельской местности, повышению качества и доступности медицинской помощи тем, кто планирует рождение ребенка, беременным женщинам, детям, развитие социальных услуг для старшего поколения.

В рамках НП «Продолжительная и активная жизнь» модернизируется инфраструктура здравоохранения сельских и отдаленных территорий, а также реализуются мероприятия по борьбе с сердечно-сосудистыми и онкологическими заболеваниями, а также по борьбе с сахарным диабетом. Также создается национальная цифровая платформа «Здоровье», которая позволит обеспечить персонализированный подход к лечению пациентов.

Для достижения национальной цели «Реализация потенциала каждого человека, развитие его талантов, воспитание патриотичной и социально ответственной личности» предусмотрен национальный проект

«Молодежь и дети», направленный на воспитание гармонично развитой личности, создание системы профессионального развития педагогических работников и выявления и поддержки талантливой молодежи, продвижения и защиты традиционных российских духовно-нравственных ценностей.

В рамках НП «Молодежь и дети» продолжается строительство школ и обновление материально-технической базы педагогических университетов, созданы образовательно-производственные центры и образовательные кластеры среднего профессионального образования, а также реализуется самая масштабная в истории современной России государственная программа поддержки университетов программа «Приоритет-2030».

Для достижения технологического лидерства страны усиливается подготовка высококвалифицированных инженерных кадров, для чего и дальше будут создаваться передовые инженерные школы.

В рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» реализуются мероприятия по повышению доступности жилья и опережающему развитию инфраструктуры, предусмотренные в национальном проекте «Инфраструктура для жизни».

В рамках НП «Инфраструктура для жизни» будет обеспечено улучшение жилищных условий граждан, в том числе через программу предоставления ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство, расселение аварийного жилья, модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Также продолжается реализация масштабных проектов дорожного строительства и ремонта, которые затрагивают как федеральную, так и региональную дорожную сеть. Реализуется масштабная программа обновления парка общественного транспорта.

На достижение национальной цели «Экологическое благополучие» направлен одноименный национальный проект «Экологическое благополучие», направленный на формирование экономики замкнутого цикла и обеспечение вовлечения отходов во вторичный оборот, а также оздоровление различных природных объектов.

В рамках НП «Экологическое благополучие» продолжается работа по стимулированию использования вторичных ресурсов, вторичного сырья из отходов при помощи отраслевых и региональных программ. Важным направлением проекта является экологическое оздоровление водных объектов, а также комплексный подход по сохранению лесов страны и биологического разнообразия и развитию экологического туризма.

Комплексная национальная цель «Устойчивая и динамичная экономика» отражает основные приоритеты экономического развития страны, на реализацию которых направлены национальные проекты «Эффективная и конкурентная экономика», «Туризм и гостеприимство», «Эффективная транспортная система», «Международная кооперация и экспорт», «Кадры».

НП «Эффективная и конкурентная экономика» направлена на обеспечение роста МСП в приоритетных отраслях экономики и переход компаний в «более высокую» категорию, также для повышения производительности труда основное внимание будет уделено отраслям, где она растет меньшими темпами, чем экономика в целом (строительство, туризм, транспорт, торговля), и отраслям социальной сферы.

В рамках НП «Туризм и гостеприимство» для активного роста спроса предусмотрено создание доступных и комфортных средств размещения, включая модульные гостиницы. Также в рамках нацпроекта будут поддержаны крупные точки притяжения – круглогодичные парки развлечений, аквапарки и горнолыжные курорты.

В рамках НП «Эффективная транспортная система» формируется транспортная система, удовлетворяющая спрос населения и экономики за счет развития магистральной инфраструктуры Единой опорной транспортной сети. В частности, предусмотрена реализация мероприятий, направленных на наращивание мощности и провозных способностей инфраструктуры железных дорог, морских портов, внутренних водных путей, аэропортов и пунктов пропуска через государственную границу.

В рамках НП «Международная кооперация и экспорт» создаются и развиваются сквозные системы поддержки экспорта как промышленной продукции, так и продукции АПК, а также формируются инструменты поддержки переориентации экспорта на дружественные рынки.

В рамках НП «Кадры» реализуются мероприятия, направленные на удовлетворение потребности экономики в кадрах на основе дополнительного вовлечения в занятость и связи между работодателями и образовательными учреждениями. Предусмотрено ежегодное формирование и обновление прогноза рынка труда на пятилетний период (в региональном, отраслевом и профессионально-квалификационном разрезе), исходя из потребности экономики в кадрах.

На достижение национальной цели развития «Технологическое лидерство» направлены национальные проекты «Средства производства и автоматизации», «Новые материалы и химия», «Промышленное обеспечение транспортной мобильности», «Новые технологии сбережения здоровья», «Технологическое обеспечение продовольственной безопасности», «Беспилотные авиационные системы», «Развитие космической деятельности», «Новые атомные и энергетические технологии», а также «Биоэкономика».

В рамках указанных нацпроектов отдельное внимание уделяется увеличению валовой добавленной стоимости обрабатывающей промышленности, а также росту внутренних затрат на исследования и разработки.

В национальных проектах технологического лидерства закреплены конкретные перечни продуктов и технологий, которые должны быть созданы. Для обеспечения связанности и баланса спроса и предложения составлены карты технологической кооперации, в которых мероприятия различных направлений, в том числе по спросу, кадрам, науке, производству, подробно описываются и увязываются с конечным продуктом. В ролевой модели закреплены дополнительные участники: квалифицированный заказчик – кто выставляет конкретные требования, обеспечивает гарантированный спрос и осуществляет контроль за соблюдением технологических условий, а также основной исполнитель – кто организывает производственный процесс и берет на себя обязательства по выпуску продукции. Основные показатели проектов – выпуск конкретной продукции «в штуках».

Достижение национальной цели «Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы» обеспечивается мероприятиями национального проекта «Экономика данных и цифровая трансформация государства», в рамках которого будут масштабированы отечественные цифровые решения практически во всех сферах экономики.

В рамках НП «Экономика данных и цифровая трансформация государства» развиваются государственные услуги и сервисы, платформенные решения. Масштабируются единые цифровые платформы подбора, развития и ротации кадров для органов госвласти и органов местного самоуправления. Также создаются условия для развития и внедрения технологий ИИ за счет насыщения рынка востребованными специалистами, новыми разработками, в том числе с господдержкой), в том числе с формированием новых видов государственных данных, доступных коммерческим организациям.

### **Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Удмуртской Республике на рынок недвижимости**

2025 год стал для российского рынка коммерческой недвижимости периодом глубокой структурной трансформации и адаптации к жестким макроэкономическим условиям. После бурного роста и рекордных показателей предыдущих периодов, рынок столкнулся с новыми вызовами, которые определили его динамику на протяжении всех двенадцати месяцев. Ключевым фактором, оказывающим давление на все сегменты отрасли, стала беспрецедентно жесткая денежно-кредитная политика Центрального банка РФ. Высокая ключевая ставка, удерживаемая регулятором для борьбы с инфляцией,

существенно увеличила стоимость заемного финансирования, охладив инвестиционный пыл и заставив девелоперов пересматривать свои стратегии.

Помимо финансовых ограничений, рынок продолжал функционировать в условиях сложной геополитической обстановки и санкционного давления. Дополнительным фактором неопределенности стали анонсированные и вступившие в силу изменения в налоговой системе, которые потребовали от бизнеса пересмотра финансовых моделей. Тем не менее, несмотря на «идеальный шторм» из негативных факторов, рынок не остановился. Напротив, он продемонстрировал удивительную устойчивость и способность к видоизменению. Мы увидели рекордные объемы ввода объектов в эксплуатацию, переориентацию спроса на новые форматы и регионы, а также смену парадигмы поведения инвесторов.

Ниже представлен комплексный анализ итогов 2025 года, основанный на данных ведущих консалтинговых компаний (CORE.XP, Nikoliers, CMWP, Ricci, IBC Real Estate). Мы подробно рассмотрим ситуацию в ключевых сегментах - складском, офисном и торговом, проанализируем инвестиционную активность и представим обоснованные прогнозы развития рынка на 2026 год.

### **Общие итоги инвестиционной активности в 2025 году**

Инвестиционная активность в 2025 году характеризовалась заметным снижением по сравнению с рекордными показателями 2024 года. Рынок перешел от фазы ажиотажного спроса к фазе осторожного и избирательного инвестирования. Высокая стоимость денег сделала многие проекты менее привлекательными, а разрыв между ожиданиями продавцов и возможностями покупателей увеличился.

#### *Объем инвестиций: разночтения в оценках, единство в тренде*

Различные аналитические агентства дают несколько отличающиеся оценки объема инвестиций, что связано с разницей в методологиях учета (например, включение или исключение сделок с земельными участками под жилой девелопмент), однако общий вектор на снижение фиксируют все игроки рынка.

Ricci – По предварительным данным, объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 800–850 млрд руб., что демонстрирует снижение на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

CORE.XP – Оценивает общий объем инвестиций в недвижимость России (включая жилой сегмент) на уровне около 1 трлн руб., фиксируя снижение на 24%.

CMWP – Приводит более консервативную оценку именно для сегмента классической коммерческой недвижимости — около 450 млрд руб.

IBC Real Estate – По итогам 9 месяцев 2025 года зафиксировал объем инвестиций на уровне 606–607 млрд руб., что на 8% ниже показателей предыдущего года.

Ключевым маркером изменения рыночной конъюнктуры стало существенное снижение среднего чека сделки - примерно на 40%. Это свидетельствует об уходе с рынка мега-сделок и смещении фокуса инвесторов на более мелкие и доступные лоты, а также о дроблении крупных портфелей активов.

#### *Факторы снижения активности и структура спроса*

Основным фактором, сдерживающим инвестиционную активность, безусловно, стала высокая ключевая ставка ЦБ. Дорогие кредиты сделали нерентабельным использование заемного капитала для приобретения доходной недвижимости, маржинальность которой (ставки капитализации) часто оказывалась ниже стоимости обслуживания долга. Это привело к тому, что на рынке остались преимущественно игроки с собственным капиталом или возможностью привлечения льготного финансирования.

#### *Ключевые цифры инвестиций по сегментам (по данным CORE.XP и CMWP)*

- Офисная недвижимость: 227,2 млрд руб. (38% от общего объема). Снижение на 20%.
- Складская недвижимость: 99 млрд руб. Снижение на 42% год к году.
- Торговая недвижимость: 52,9 млрд руб. (9% от общего объема). Снижение на 11%.
- Площадки под жилье: Падение на 52% (до 194 млрд руб.) - наиболее пострадавший сегмент.

Интересно отметить, что несмотря на снижение объемов, структура инвесторов претерпела изменения. Усилилась роль банковских структур и государственных корпораций, которые выступают в роли системных инвесторов, консолидирующих активы. Также наблюдается рост интереса к коллективным инвестициям (ЗПИФН), объем которых вырос на 10-12%, достигнув 49,3 млрд руб.

### **Складская недвижимость: рекордный ввод и охлаждение спроса**

Сегмент складской недвижимости в 2025 году продемонстрировал, пожалуй, самую драматичную динамику, сочетающую в себе исторические рекорды по вводу площадей и одновременное охлаждение спроса.

#### *Рекордный ввод и рост вакантности*

Девелоперы отреагировали на острый дефицит складских площадей, наблюдавшийся в предыдущие годы, беспрецедентным объемом нового строительства. По итогам года ввод качественных складских площадей в России достиг абсолютного рекорда - 7,3-7,8 млн кв. м, что на 68% превышает показатели 2024 года. Уже за первое полугодие было введено 2,7 млн кв. м, что означало удвоение объемов год к году.

Такой массивный выброс нового предложения на рынок не мог не сказаться на показателях вакантности. Доля свободных площадей выросла до 3,1%, увеличившись на 2,1 процентного пункта. Хотя этот уровень все еще считается низким по мировым стандартам и говорит о рынке арендодателя, тренд на рост вакансии очевиден и дает арендаторам больше пространства для маневра при переговорах.

#### *Коррекция ставок и падение спроса*

На фоне роста предложения и высокой базы прошлого года спрос на склады начал остывать. По разным оценкам, объем сделок (покупка и аренда) снизился на 27-43%. Это закономерно привело к коррекции ценовых ожиданий собственников. Впервые за долгое время аналитики (в частности, Nikoliers) зафиксировали снижение арендных ставок на 5-8%. Текущие ставки аренды стабилизировались в диапазоне 9,3-11,8 тыс. руб./кв. м в год (triple net).

Снижение инвестиций в складской сегмент оказалось одним из самых глубоких на рынке — на 42% (до 99 млрд руб.). Инвесторы заняли выжидательную позицию, оценивая, как рынок "переварит" рекордный объем нового ввода.

#### *Региональная экспансия и структура спроса*

Важнейшим трендом 2025 года стала активная децентрализация складского рынка. Если раньше львиная доля ввода приходилась на Московский регион, то в 2025 году мы наблюдали настоящий бум в регионах. Логистика следует за потребителем и производством, смещаясь в ключевые транспортные хабы.

Объем ввода качественной складской недвижимости в регионах (2025 год)

| Город / Регион  | Объем качественного предложения (тыс. кв. м) |
|-----------------|--|
| Екатеринбург    | 2 326  |
| Новосибирск     | 1 877  |
| Казань          | 1 612  |
| Ростов-на-Дону  | 1 470  |
| Самара          | 1 443  |
| Краснодар       | 1 431  |
| Воронеж         | 1 152  |
| Нижний Новгород | 701  |

В структуре спроса произошли заметные изменения. Если ранее основным драйвером был e-commerce, то в 2025 году лидерство перехватили производственные компании, на долю которых пришлось 43% спроса. Доля e-commerce составила 30%, логистических операторов — 20%. Это отражает общий тренд на импортозамещение и развитие внутреннего производства в стране.

#### **Офисная недвижимость: структурный дисбаланс**

Рынок офисной недвижимости в 2025 году столкнулся с парадоксальной ситуацией: при росте объемов строительства, дефицит качественных площадей для аренды не только не уменьшился, но и усилился в определенных сегментах. Рынок стал "рынком продавца", где основной объем предложения формируется не для аренды, а для продажи.

#### *Ввод объектов и структура предложения*

Объем ввода офисной недвижимости составил 908 тыс. кв. м, что на 47% больше, чем в 2024 году. Однако, эта цифра может вводить в заблуждение, если не анализировать структуру предложения. Критически важный факт: только 13-20% от этого объема вышло на открытый рынок аренды. Основная часть (около 85%) реализуется в формате продажи, причем преимущественно в еще строящихся объектах.

Этот тренд на "нарезку" офисов (продажа мелкими блоками розничным инвесторам) стал доминирующим. Девелоперы стремятся снизить риски и быстрее вернуть инвестиции, перекладывая задачу по поиску арендаторов на конечных покупателей. Это привело к тому, что крупные компании, ищущие большие офисные блоки в аренду, сталкиваются с острым дефицитом предложения.

#### *Ценовая динамика и вакантность*

В Москве вакантность выросла до 4,9% (+1,1 п.п.), но этот рост во многом обеспечен выходом на рынок менее ликвидных площадей или объектов, требующих инвестиций в отделку. В классе А, напротив, наблюдается дефицит.

Динамика цен разнонаправленная. С одной стороны, аналитики фиксируют снижение цен на покупку офисов в Москве на 8% (до 400 тыс. руб./кв. м), что может быть связано с коррекцией перегретых ожиданий и большим объемом предложения на ранних стадиях строительства. С другой стороны, ставки аренды продолжают расти. Средняя ставка аренды офиса класса А в Москве достигла 28 000 руб./кв. м в год. При этом рост ставок в классе А составил внушительные 56%, а в классе В -26%, что подтверждает тезис о "бегстве в качество" и дефиците премиальных площадей.

#### *Ключевой тренд: BTS и децентрализация*

Крупные корпорации все чаще выбирают формат Built-to-Suit (BTS) - строительство штаб-квартир под заказ. Яркими примерами служат проекты для Яндекса, Роскосмоса и Банка России. Кроме того,

офисный рынок активно выходит за пределы ТТК. Прогнозируется, что до 2030 года 71% новых офисных площадей будет сосредоточено именно за пределами Третьего транспортного кольца, формируя новые деловые кластеры.

Инвестиции в офисный сегмент составили 227,2 млрд руб., что составляет 38% от общего объема вложений в коммерческую недвижимость. Снижение на 20% здесь выглядит менее драматичным, чем в складах или жилье, что говорит о сохранении интереса инвесторов к качественным офисным активам как к инструменту сохранения капитала.

#### **Торговая недвижимость: относительная стабильность**

Торговая недвижимость в 2025 году показала себя как наиболее стабильный и устойчивый к потрясениям сегмент. Несмотря на продолжающуюся трансформацию потребительского поведения и рост доли e-commerce, физический ритейл не умер, а адаптировался.

##### *Инвестиции и структура сделок*

Хотя объем инвестиций в торговую недвижимость составил всего 52,9 млрд руб. (9% от общего объема, снижение на 11%), этот сегмент стал лидером в структуре количества сделок с долей 27%. Это говорит о высокой активности инвесторов в сегменте небольших и средних торговых объектов, таких как районные торговые центры (РТЦ) и стрит-ритейл.

##### *Аренда и вакантность*

Вакантность в торговых центрах растет умеренно и находится под контролем. Более того, более 70% площадей в новых объектах оказываются законтрактованными еще до ввода в эксплуатацию. Арендные ставки продемонстрировали рост на 10-20%, что связано с инфляцией и индексацией договоров, а также с ростом оборотов ритейлеров в определенных категориях.

##### *Трансформация арендаторов*

Наблюдается интересная ротация арендаторов. Снижается активность чистых онлайн-ритейлеров в офлайне, в то время как логистические операторы и дистрибьюторы наращивают свое присутствие, занимая 25% и 41% в структуре спроса соответственно (включая аренду помещений городского формата для "последней мили"). Основной фокус девелопмента сместился на районные форматы и торговые площади в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), которые гарантируют высокий и стабильный трафик.

#### **Структурные изменения и новые тренды**

2025 год запомнится не только количественными показателями, но и качественными изменениями в структуре рынка.

##### 1. Рекордный общий ввод

Суммарный ввод коммерческой недвижимости в России достиг 9,1 млн кв. м (+62% к 2024 году). Это исторический максимум, свидетельствующий о завершении крупного инвестиционного цикла, начатого 2-3 года назад.

##### 2. Рост предложения

На рынке аренды предложение выросло на 20%, а на рынке продажи — на 9%. Особенно заметен рост предложения производственных помещений в аренду (+56%), что коррелирует с ростом промышленного производства.

##### 3. Готовый арендный бизнес (ГАБ)

Сектор ГАБ вырос на 23%. Инвесторы ищут понятные инструменты с пассивным доходом, способные генерировать денежный поток выше инфляции.

##### 4. Усиление роли девелоперов

Доля девелоперских проектов в инвестициях выросла до 46%. Компании не просто строят, но и остаются управлять недвижимостью или входят в проекты на ранней стадии.

##### 5. Коллективные инвестиции

Рост рынка ЗПИФН на 10-12% (до 49,3 млрд руб.) показывает, что розничный инвестор становится значимой силой на рынке коммерческой недвижимости, заходя в крупные проекты через паевые фонды.

#### **Прогнозы на 2026 год**

Прогнозы на 2026 год строятся исходя из предположения о сохранении жестких денежно-кредитных условий в первой половине года с возможным постепенным смягчением во втором полугодии.

##### *Инвестиционная активность: сдержанный оптимизм*

Эксперты ожидают, что 2026 год будет сложным для инвестиционного рынка, но катастрофического падения не предвидится.

- СМWP: Прогнозирует в базовом сценарии объем инвестиций на уровне 300 млрд руб., что будет означать существенное охлаждение рынка.
- CORE.XP: Более оптимистичны и ожидают объем в диапазоне 800-900 млрд руб.
- Консенсус-прогноз: Возможное снижение инвестиций на 24-29% год к году. Рынок будет искать новое равновесие.

##### *Ценовые тренды и макроэкономика*

Ожидается подорожание коммерческой недвижимости в пределах 5–10%. Основным драйвером роста цен станет инфляция издержек (рост стоимости материалов, рабочей силы). Повышение НДС до 22% добавит к инфляции еще 1–2 процентных пункта, что будет переложено в конечную стоимость квадратного метра.

Ключевая ставка, по прогнозам, начнет снижаться, но останется на ограничительном уровне. Ожидаемый диапазон к концу 2026 года — 12–13%. Это позволит немного оживить рынок заемного финансирования, но дешевых денег ждать не стоит.

#### *Прогнозы по сегментам*

- **Офисы:** Ввод площадей снизится. Прогноз на 2026 год — 813 тыс. кв. м, на 2027 год — 623 тыс. кв. м. Дефицит крупных качественных блоков сохранится, что будет поддерживать высокие арендные ставки.
- **Склады:** Спрос останется высоким благодаря развитию промышленности и перестройке логистических цепочек. Тренд на регионализацию усилится, девелоперы пойдут в города второго и третьего эшелона.
- **Торговая недвижимость:** Сохранит стабильность. Основное развитие будет происходить в сегменте районных ТЦ и реконцепции устаревших объектов.

#### *Ключевые тренды 2026 года*

##### 1. Взрывной рост сектора ЦОД

Центры обработки данных станут одним из самых привлекательных сегментов для инвестиций на фоне цифровизации экономики и внедрения ИИ.

##### 2. Развитие Light Industrial

Формат легких промышленных помещений в городской черте продолжит набирать популярность, заполняя нишу между складами и производством.

##### 3. Рост доли мелких лотов

Инвестиционный рынок будет демократизироваться, предлагая все больше продуктов для частных инвесторов с небольшим чеком (офисы в нарезку, паи в ЗПИФ).

##### 4. Фокус на качественных активах

В условиях неопределенности инвесторы будут выбирать "трофейные" активы и объекты с надежными арендаторами, избегая рискованных девелоперских проектов.

#### **Заключение**

Подводя итоги, можно констатировать, что рынок коммерческой недвижимости России в 2025 году прошел проверку на прочность. Несмотря на рекордный ввод площадей, мы не увидели кризиса перепроизводства или обвального падения цен. Рынок продемонстрировал высокую адаптивность, смещая фокус на внутреннее производство, региональное развитие и новые форматы инвестирования.

2026 год станет годом "новой нормальности". Участникам рынка придется работать в условиях высокой стоимости денег, дефицита кадров и растущих налогов. Ключевыми стратегиями успеха станут эффективность управления, точечный девелопмент (BTS, Light Industrial) и поиск ниш, не перегретых конкуренцией. Для инвесторов открываются возможности входа в качественные активы в период коррекции рынка, особенно через механизмы коллективных инвестиций, которые становятся реальной альтернативой традиционным банковским депозитам.<sup>42</sup>

#### **Итоги строительной деятельности Удмуртской Республики за январь – декабрь 2025 г.**<sup>43</sup>

Объем ввода жилья в республике в январе – декабре 2025 года составил 1,2 млн кв. метров. Введено 17,9 тыс. новых благоустроенных квартир, из них 5,7 тыс. в жилых домах, построенных населением. Сдано в эксплуатацию здание детского сада на 50 мест, общеобразовательная школа на 220 ученических мест и школа искусств на 131 место. Амбулаторно-поликлинические организации пополнились больницей на 500 посещений в смену. В двух районах республики открыли свои двери учреждения культуры клубного типа суммарно на 279 мест.

<sup>42</sup> <https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026-god/>

<sup>43</sup> <https://18.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Итоги%20строительной%20деятельности%20январь%20-%20декабрь%202025%20года.pdf>

## ОБЪЁМ РАБОТ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

УДМУРТСТАТ

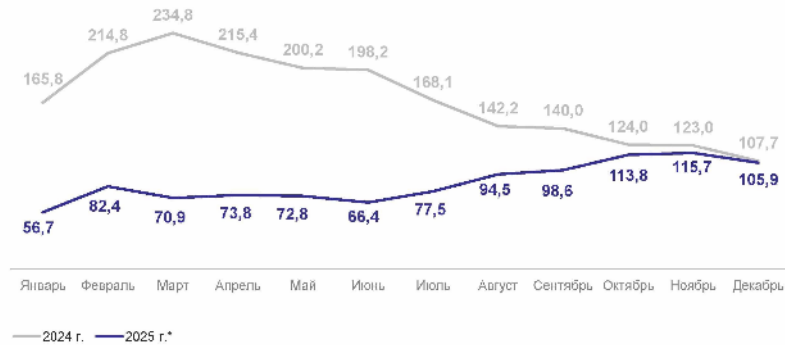
январь – декабрь 2025 г.

**85 834** млн рублей

**105,9%**

к январю – декабрю 2024 г.

Нарастающим итогом с начала года в % к соответствующему периоду предыдущего года



\*Предварительные данные.

## ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

кв. метров общей площади жилых помещений

УДМУРТСТАТ

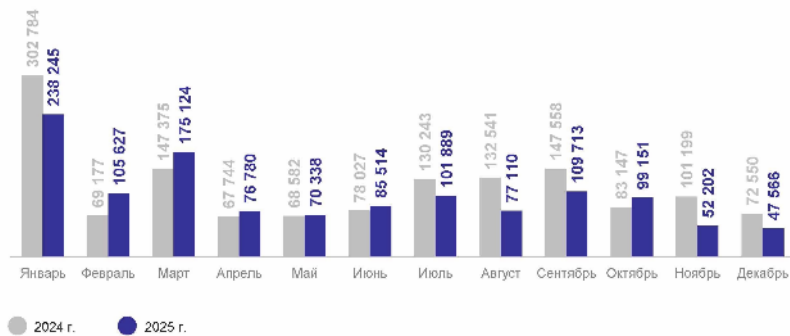
январь – декабрь 2025 г.

Сдано в эксплуатацию

**1 239,3** тыс. кв. метров

к январю – декабрю 2024 г.

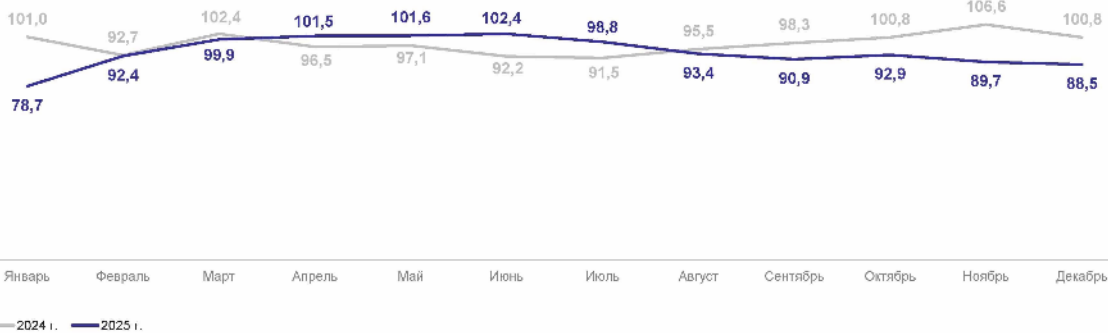
**88,5%**



## ТЕМПЫ РОСТА (СНИЖЕНИЯ) ОБЪЁМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

нарастающим итогом с начала года в % к соответствующему периоду предыдущего года

УДМУРТСТАТ



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

УДМУРТСТАТ

январь – декабрь 2025 г.

Введено общей площади жилых помещений

**638,0** тыс. кв. метров

**74,1%**

к январю – декабрю 2024 г.

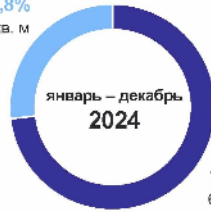
Количество жилых домов

**5 726** домов

**70,8%**

к январю – декабрю 2024 г.

26,8%  
230,6 тыс. кв. м



73,1%  
629,9 тыс. кв. м

26,5%  
169,3 тыс. кв. м

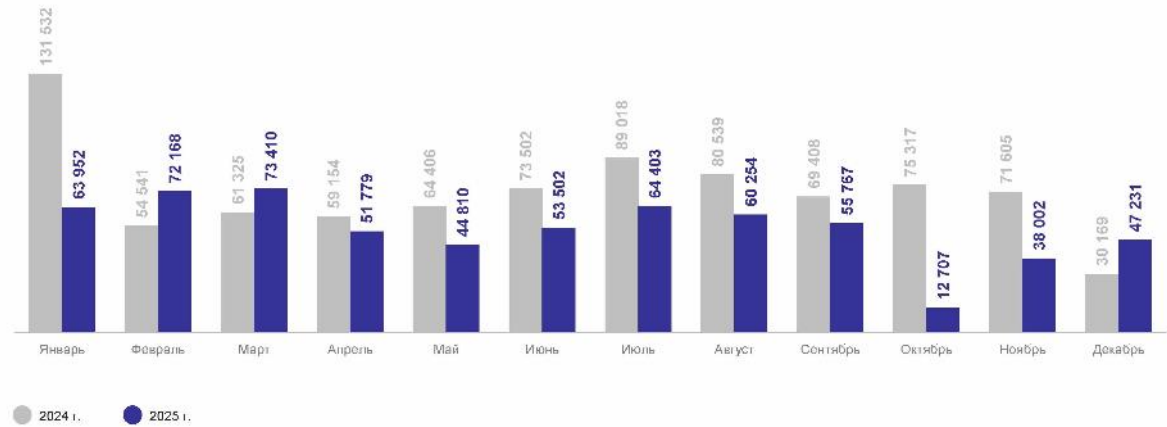


73,5%  
468,7 тыс. кв. м

● Сельская местность ● Городская местность

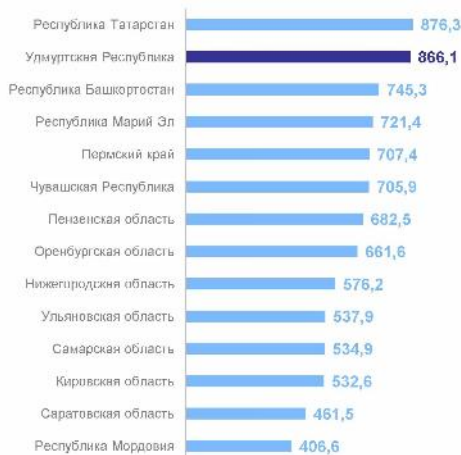
## ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ кв. метров общей площади

УДМУРТСТАТ



## ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО РЕГИОНАМ ПФО на 1 000 чел. населения, январь – декабрь 2025 г., кв. метров общей площади

УДМУРТСТАТ



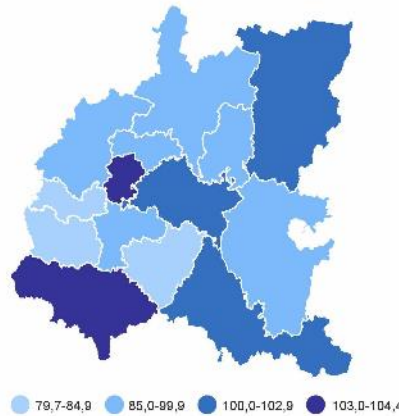
● 406,0-499,9 ● 500,0-599,9 ● 600,0-749,9 ● 750,0-876,3

**740,0** кв. м  
Российская Федерация

**665,4** кв. м  
Приволжский федеральный округ

## ТЕМПЫ РОСТА (СНИЖЕНИЯ) ОБЪЁМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО РЕГИОНАМ ПФО

январь – декабрь 2025 г., в % к соответствующему периоду 2024 г.



УДМУРТСТАТ

100,4%

Российская Федерация

93,5%

Приволжский федеральный округ

## ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО в городской и сельской местности

УДМУРТСТАТ

январь – декабрь 2025 г.

Городская местность

675,2 тыс. кв. метров

101,5%

к январю – декабрю 2024 г.

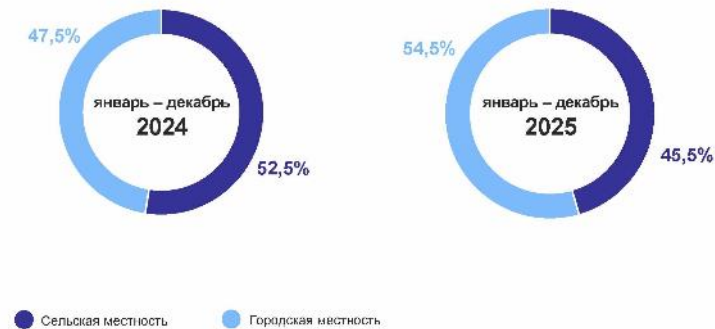
Сельская местность

564,0 тыс. кв. метров

76,7%

к январю – декабрю 2024 г.

Распределение площади введенных жилых домов в городской и сельской местности



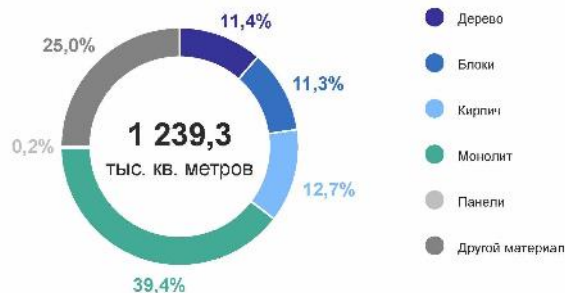
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВВЕДЁННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ по материалам стен (включая дома, построенные населением), январь – декабрь 2025 г.

УДМУРТСТАТ

Количество жилых домов

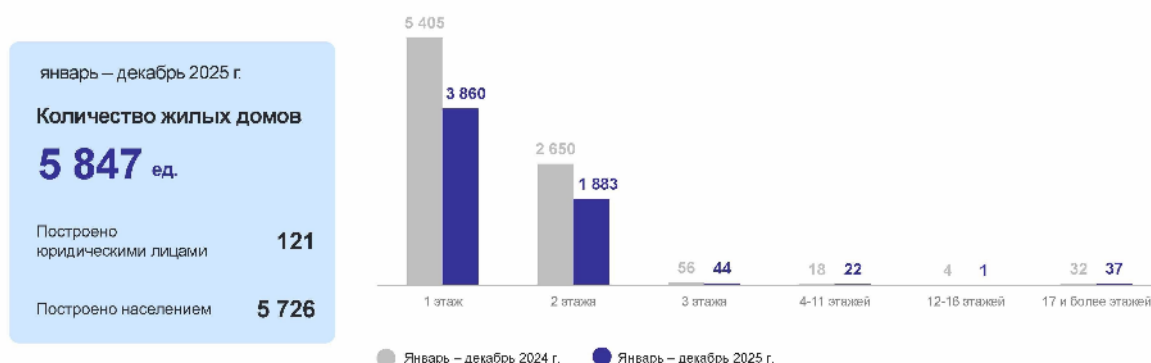


Общая площадь жилых помещений



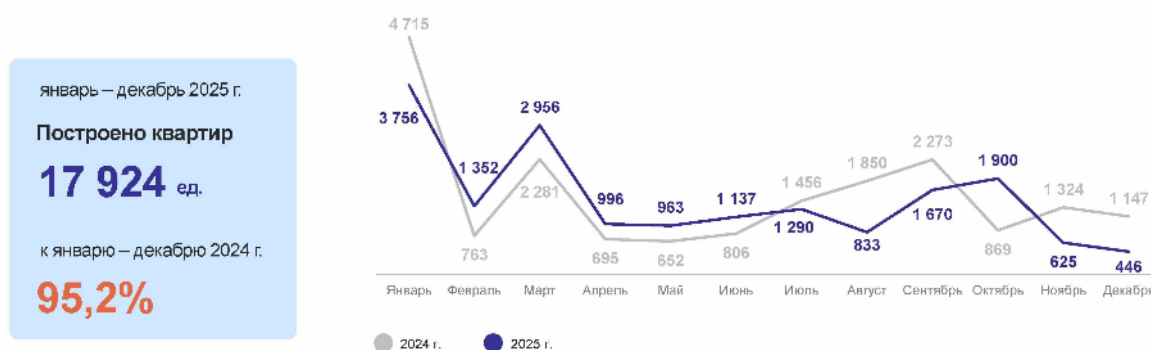
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВВЕДЁННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ по этажности (включая дома, построенные населением), единиц

УДМУРТСТАТ



## ЧИСЛО ПОСТРОЕННЫХ КВАРТИР ОРГАНИЗАЦИЯМИ И НАСЕЛЕНИЕМ

УДМУРТСТАТ



**Вывод:** Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной началом Россией специальной военной операции на территории Украины, Донецкой народной республики и Луганской народной республики, а также введением антироссийских санкций. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Оценщики считают, что на рынке существует значительная неопределенность.

Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщикам на дату проведения оценки).

Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что специальная военная операция и антироссийские санкции увеличат вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными.

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен<sup>44</sup>

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы:

- 1) Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов
- 2) Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов
- 3) Земельные участки
- 4) Жилая недвижимость

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов<sup>45</sup>.

#### 1. Офисная недвижимость

1.1. *Высококласные офисы (Офисы классов А, В)* – высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.2. *Офисные объекты класса С и ниже* – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

2. *Объекты свободного назначения* – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

#### 3. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

3.1. *Загородные отели* – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

3.2. *Специализированные спортивные объекты* – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

3.3. *Культурно-развлекательные центры* – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

3.4. *Объекты общественного питания* – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

3.5. *Автоцентры* – автоцентры, диллерские центры, автосалоны.

#### 4. Торговая недвижимость

<sup>44</sup> п.116,в ФСО №7

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023, стр. 46-51

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023, стр. 49-51

4.1. *Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади* – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.

По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв.м.

Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

4.2. *Стрит-ритейл* (англ. street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.

Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.

Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре, первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д., и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Ниже приводится классификация земельных участков<sup>46</sup>.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ, все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешённого использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешённым видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населённого пункта.

Ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а также видами разрешённого использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024, стр. 50-61

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

| № | Классы земельных участков                      | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)  | Номер ВРИ                     |
|---|--|--|---|-------------------------------|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                     | Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.   | 6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1 |
|   |  |  | Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.   |                               |
|   |  |  | Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности. |                               |
| № | Классы земельных участков                      | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)  | Номер ВРИ                     |
|   |  |  | Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).   |                               |
|   |  |  | 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.  |                               |

| №   | Классы земельных участков   | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ                      |
|-----|---|--|--|--------------------------------|
| 2   | Земельные участки под коммерческую застройку  | Земли населенных пунктов<br><br>Земли промышленности                 | 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, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2 |
|     |   |  | 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 (3.1 в данном случае не включен)   |                                |
|     |   |  | Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.   |                                |
| №   | Классы земельных участков   | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ                      |
| 3   | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | Земли с/х назначения<br><br>Земли населенных пунктов                 | 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                            |
| 4   | Земельные участки под жилую застройку   |  |  |                                |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС   | Земли населенных пунктов   | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью выше восьми этажей, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство 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 20% общей площади помещений дома. | 2.5-2.7.1                      |

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)  | Номер ВРИ |
|---|---------------------------|--|---|-----------|
|   |                           |  | <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - 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 жилой застройки в встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 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.</p> |           |

| №   | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ              |
|-----|---------------------------|--|--|------------------------|
|     |                           |  | Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.  |                        |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                     | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных 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 раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.  | 2.1-2.3,<br>2.1.1, 2.7 |
| №   | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ              |
|     |                           |  | Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство 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 15% общей площади помещений дома.<br>Земельные участки для размещения объектов 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. |                        |

| № | Классы земельных участков               | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]     | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ                  |
|---|---|--|--|----------------------------|
|   |   |  | <p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного 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, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 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.</p>                         |                            |
| № | Классы земельных участков               | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]     | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ                  |
| 5 | Земельные участки под объекты рекреации | <p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли населенных пунктов</p> | <p>Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, 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.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.</p> <p>Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.</p> | 5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1 |

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)  | Номер ВРИ |
|---|---------------------------|--|---|-----------|
|   |                           |  | Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.   |           |
|   |                           |  | Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм. |           |

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное в Красногорском районе Удмуртской Республики. Оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости – офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. У рассматриваемого участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для иных целей. Оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка земельных участков – земельные участки под коммерческую застройку. Альтернативные варианты использования объекта нецелесообразны (см. п. 4.1 Отчета «Анализ наиболее эффективного использования»). Поэтому в рамках настоящего раздела произведен мониторинг рынка купли-продажи и аренды объектов недвижимости офисно-торгового назначения в Удмуртской Республике.

#### Рынок земельных участков

Рынок купли-продажи земельных участков в Удмуртской Республике характеризуется ограниченным объемом предложения участков под производственную (индустриальную) и торгово-офисную (коммерческую) застройку. Цены на земельные участки значительно варьируются. Рынок земли в г. Ижевске является наиболее развитым по сравнению с остальной территорией Удмуртской Республики.

Стоимость права аренды земли чаще всего ниже рыночных цен на землю. Во многом стоимость права аренды определяется как сроком аренды, так и назначением участка.

Рынок аренды незастроенных земельных участков под индустриальную и коммерческую застройку в Удмуртии развит слабо. Основным держателем всех земель, сдаваемых в аренду, традиционно является государство.

На дату оценки оценщиком выявлены следующие предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в сельских районах Удмуртской Республики:

| № п/п | Местоположение  | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| 1     | Удмуртская Республика, Алнашский район, с. Алнаши, ул. Комсомольская, 8а кв.1 | 500 000                | 600           | 833                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681</a>   |
| 2     | Удмуртская Республика, Кизнерский район, п. Кизнер, ул. Савина, 17а           | 1 000 000              | 550           | 1 818                         | <a href="https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_1761706162">https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_1761706162</a>   |
| 3     | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Завьялово, Гольянская ул.         | 3 000 000              | 1 064         | 2 820                         | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_promnznacheniya_4657499996">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_106_sot_promnznacheniya_4657499996</a> |

| № п/п | Местоположение  | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| 4     | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Ягул, Техническая ул., 1            | 30 000 000             | 4 200         | 7 143                         | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_7877935106">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_7877935106</a>   |
| 5     | Удмуртская Республика, Малопургинский р-н, с. Малая Пурга, Советская ул., 84    | 5 000 000              | 2 233         | 2 239                         | <a href="https://www.avito.ru/malaya_purga/zemelnye_uchastki/uchastok_223_sot_promnaznacheniya_8013734780">https://www.avito.ru/malaya_purga/zemelnye_uchastki/uchastok_223_sot_promnaznacheniya_8013734780</a>             |
| 6     | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Матросова, 49              | 1 470 000              | 3 300         | 445                           | <a href="https://www.avito.ru/igra/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_7897078533">https://www.avito.ru/igra/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_7897078533</a>                               |
| 7     | Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, пос. Кизнер, Кизнерская ул., 88          | 1 500 000              | 1 250         | 1 200                         | <a href="https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_promnaznacheniya_2102337698">https://www.avito.ru/kizner/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_promnaznacheniya_2102337698</a>                         |
| 8     | Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Ува-Тукля, ул. Добровольского, 14Б      | 1 500 000              | 1 100         | 1 364                         | <a href="https://www.avito.ru/uva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_7760543044">https://www.avito.ru/uva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_7760543044</a>                                 |
| 9     | Удмуртская Республика, Шарканский р-н, с. Шаркан, Советская ул.                 | 1 100 000              | 1 000         | 1 100                         | <a href="https://www.avito.ru/sharkan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_7758810534">https://www.avito.ru/sharkan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_7758810534</a>                         |
| 10    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Сизево, Клубная ул.                 | 3 190 000              | 803           | 3 973                         | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_7460571720">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_7460571720</a>   |
| 11    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Калинина, 42         | 6 000 000              | 1 000         | 6 000                         | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3753263319">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_3753263319</a> |
| 12    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Старое Мартьяново, Лучистая ул., 1  | 15 400 000             | 4 400         | 3 500                         | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_3782085636">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_3782085636</a> |
| 13    | Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Максима Горького, 2        | 2 800 000              | 772           | 3 627                         | <a href="https://www.avito.ru/selty/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_7864949061">https://www.avito.ru/selty/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_7864949061</a>                               |
| 14    | Удмуртская Республика, Малопургинский район, с. Малая Пурга, ул. Пионерская, 27 | 19 800 000             | 3 336         | 5 935                         | <a href="https://www.avito.ru/malaya_purga/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_7935175952">https://www.avito.ru/malaya_purga/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_7935175952</a>               |
| 15    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Крестовоздвиженское                 | 1 599 000              | 1 030         | 1 552                         | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_2417644766">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_2417644766</a>   |
|       | <b>Минимальное значение</b>   |                        |               | <b>445</b>                    |   |
|       | <b>Максимальное значение</b>  |                        |               | <b>7 143</b>                  |   |

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку показывает, что в настоящее время данные земельные участки предлагаются к продаже в сельских районах Удмуртской Республики по цене от 445 до 7 143 руб./кв.м.

Предлагаемые участки расположены в основном в более развитых населенных пунктах – в районных центрах или вблизи г. Ижевска. В месте расположения объекта оценки рынок земельных участков под коммерческую застройку не развит, поэтому оценщиком был проанализирован также рынок земельных участков под жилую застройку.

На дату оценки оценщиком выявлены следующие предложения по продаже земельных участков под жилую застройку в районе расположения объекта оценки и в соседнем районе:

| № п/п | Местоположение  | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| 1     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. Н. Постникова, 4                     | 1 050 000              | 2 400         | 438                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_7693340773">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_7693340773</a>   |
| 2     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. К. Баженовой, 1                      | 650 000                | 1 500         | 433                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7674014959">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7674014959</a>   |
| 3     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, переулок Спортивный, земельный участок 2 | 550 000                | 1 263         | 435                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576</a> |
| 4     | Удмуртская Республика,  | 650 000                | 1 265         | 514                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576</a> |

| № п/п | Местоположение  | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
|       | Алнашский р-н, с. Алнаши, Весенний пер., 4                            |                        |               |                               | hastki/uchastok_126_sot_izhs_7759974427   |
| 5     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова   | 800 000                | 2 000         | 400                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4125553335">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4125553335</a>   |
| 6     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, д. Дятлево, Верхний пер., 4     | 1 000 000              | 5 000         | 200                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_7296685608">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_7296685608</a>   |
| 7     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, д. Дятлево, Центральная ул., 24 | 200 000                | 998           | 200                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7765088911">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7765088911</a>   |
| 8     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, д. Дятлево, Центральная ул.     | 350 000                | 1 267         | 276                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7760130609">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7760130609</a> |
| 9     | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, д. Азаматово                    | 250 000                | 2 500         | 100                           | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_7759031463">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_7759031463</a>   |
| 10    | Удмуртская Республика, Граховский район, д. Яги-Какси                 | 480 000                | 1 900         | 253                           | <a href="https://izhevsk.domclick.ru/card/sale_lot_2066554226">https://izhevsk.domclick.ru/card/sale_lot_2066554226</a>   |
|       | <b>Минимальное значение</b>   |                        |               | <b>100</b>                    |   |
|       | <b>Максимальное значение</b>  |                        |               | <b>514</b>                    |   |

Анализ рынка земельных участков под жилую застройку показывает, что в настоящее время данные земельные участки предлагаются к продаже по цене от 100 до 514 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, общая площадь, физическое состояние и пр.). Конечная рыночная стоимость объекта оценки может значительно отличаться от выделенных диапазонов после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

#### Рынок офисно-торговых помещений

Рынок офисных помещений наряду с рынком торговых площадей является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается большее количество сделок. Вместе с тем необходимо отметить, что ранее сложившаяся структура предложения, при которой наилучшие офисные площади располагаются в крупных административных и общественных зданиях, существенно сужали рамки данной операции с недвижимостью. На сегодняшний день ситуации на рынке коммерческой недвижимости Удмуртии меняется. Развернулись ряд крупных строек по строительству и перепрофилированию административно-бытовых зданий производственных комплексов под специализированные коммерческие объекты торгово-офисного назначения. Инвесторы (девелопер) офисно-торговых помещений уже на этапе строительства и реконструкции начинают активно выставлять часть помещений на продажу, а оставшиеся предпочитают сдавать в аренду. Данный процесс характерен, в основном, для городов республики.

Часть офисно-торговых помещений приобретается в виде административных зданий, ранее относившихся к крупным производственным комплексам. Они, как правило, требуют значительных затрат на приведение их в надлежащее техническое состояние.

Другая часть рынка офисно-торговых помещений представляет собой сегмент жилых квартир на первых этажах в жилых домах, требующих перевода в нежилой фонд и проведения ремонтных и др. работ для перепрофилирования объекта.

Также в текущий период наблюдается тенденция проектирования и размещения офисно-торговых помещений на первых этажах в строящихся жилых домах. Продажа крупных офисно-торговых объектов практически не встречается.

Стоимость первичных сделок, как правило, не разглашается. Однако, в связи с отмеченной особенностью формирования офисно-торговых площадей считается, что стоимость ее приобретения диктуется в основном ценами вторичного рынка жилья.

По мнению экспертов, ни в каком другом сегменте рынка коммерческой недвижимости местоположение объекта не имеет такого значения, как на рынке офисно-торговых помещений. Связано это, с тем, что выгодное месторасположение определяет объем товарооборота и поток клиентов.

Поэтому, наибольшим спросом пользуются помещения, находящиеся в центральной части населенного пункта и в непосредственной близости с главными транспортными узлами или находящиеся в торговых центрах.

На дату оценки Оценщиком выявлены следующие предложения по продаже офисно-торговых и схожих с ними объектов в сельской местности в Удмуртской Республике:

| № п/п | Местоположение  | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|---|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| 1     | Удмуртская Республика, Шарканский р-н, с. Сосновка, ул. Зеленина, 9           | 2 318 000              | 162,0         | 14 309                        | <a href="https://www.avito.ru/sharkan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_3666436525">https://www.avito.ru/sharkan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_3666436525</a>     |
| 2     | Удмуртская Республика, Воткинский р-н, с. Июльское, Молодёжная ул., 2         | 11 990 000             | 418,8         | 28 629                        | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_418.8_m_7357628184">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_418.8_m_7357628184</a> |
| 3     | Удмуртская Республика, Дебёсский р-н, с. Тыловой, Первомайская ул., 10        | 979 050                | 139,2         | 7 033                         | <a href="https://www.avito.ru/debesy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139_m_7377482703">https://www.avito.ru/debesy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139_m_7377482703</a>       |
| 4     | Удмуртская Республика, Камбарский район, с. Кама, ул. Комсомольская, д. 5     | 1 450 000              | 186,0         | 7 796                         | <a href="https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381">https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381</a>   |
| 5     | Удмуртская Республика, Можгинский р-н, д. Малая Сюга, Молодёжная ул., 2       | 3 030 000              | 101,0         | 30 000                        | <a href="https://www.avito.ru/mozhga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4347295363">https://www.avito.ru/mozhga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4347295363</a>   |
| 6     | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Новокварсинское, Береговая ул., 4 | 4 350 000              | 190,23        | 22 867                        | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_190.23_m_4458838793">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_190.23_m_4458838793</a>   |
| 7     | Удмуртская Республика, Игринский р-н, с. Зура, ул. Стрелкова, 64              | 1 000 000              | 500,0         | 2 000                         | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_500_m_3772718320">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_500_m_3772718320</a>   |
| 8     | Удмуртская Республика, Малопургинский р-н, с. Пугачёво, ул. Чапаева, 40       | 2 300 000              | 345,6         | 6 655                         | <a href="https://www.avito.ru/malaya_purga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7681791903">https://www.avito.ru/malaya_purga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7681791903</a>   |
| 9     | Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Нылга, Октябрьский пер., 26           | 2 900 000              | 415,6         | 6 978                         | <a href="https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302">https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302</a>   |
| 10    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Позимь, 2                         | 5 999 000              | 157,7         | 38 041                        | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ofis_torgovlya_i_t.d._157.7_m_7533217117">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ofis_torgovlya_i_t.d._157.7_m_7533217117</a>                   |
| 11    | Удмуртская Республика, Якшур-Бодьинский р-н, с. Маяк, Центральная ул., 27А    | 3 249 000              | 376,8         | 8 623                         | <a href="https://www.avito.ru/yakshurbodya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7761710471">https://www.avito.ru/yakshurbodya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7761710471</a>   |
| 12    | Удмуртская Республика, Камбарский р-н, с. Камское, Восточная ул., 3           | 10 000 000             | 121,0         | 82 645                        | <a href="https://www.avito.ru/kama/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7900906091">https://www.avito.ru/kama/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7900906091</a>   |
| 13    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, с. Зура, Садовая ул., 17                | 3 000 000              | 125,0         | 24 000                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_125_m_7882901998">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_125_m_7882901998</a>   |
| 14    | Удмуртская Республика, Сарапульский р-н, д. Костино, Новая ул., 6             | 6 500 000              | 311,2         | 20 887                        | <a href="https://www.avito.ru/sigaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7867738067">https://www.avito.ru/sigaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7867738067</a>   |
| 15    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Совхозный, Восточная ул., 31Б     | 9 000 000              | 154,0         | 58 442                        | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4978094158">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4978094158</a>   |
| 16    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Бабино, Центральная ул.           | 2 800 000              | 188,8         | 14 831                        | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_188.8_m_7572910181">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_188.8_m_7572910181</a>               |
| 17    | Удмуртская Республика, Ярский р-н, пос. Яр, Школьная ул., 10                  | 1 695 800              | 376,9         | 4 499                         | <a href="https://www.avito.ru/yar/kommercheskaya_nedvizhimost/3_etazh_zdaniya_v_tsentre_2001928520">https://www.avito.ru/yar/kommercheskaya_nedvizhimost/3_etazh_zdaniya_v_tsentre_2001928520</a>   |
| 18    | Удмуртская Республика, Кезский р-н, пос. Кез, ул. Ленина, 50                  | 3 300 000              | 101,0         | 32 673                        | <a href="https://www.avito.ru/kez/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7289398848">https://www.avito.ru/kez/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7289398848</a>   |
| 19    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, Кооперативная ул., 1Б        | 7 500 000              | 295,0         | 25 424                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_295_m_7915939285">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_295_m_7915939285</a>   |
| 20    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, Коммунальная ул., 5          | 3 700 000              | 150,0         | 24 667                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_150_m_7916102924">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_150_m_7916102924</a>   |
| 21    | Удмуртская Республика, Якшур-Бодьинский р-н, с.                               | 18 000 000             | 374,4         | 48 077                        | <a href="https://www.avito.ru/yakshurbodya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgova">https://www.avito.ru/yakshurbodya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgova</a>   |

| № п/п | Местоположение   | Цена предложения, руб. | Площадь, кв.м | Цена предложения 1 кв.м, руб. | Источник информации   |
|-------|--|------------------------|---------------|-------------------------------|---|
|       | Якшур-Бодья, ул. Пушиной, 90А  |                        |               |                               | ya_ploschad_374.4_m_gab_85_let_7723111982   |
| 22    | Удмуртская Республика, Базинский р-н, пос. Базино, Советская ул., 136      | 4 270 000              | 105,0         | 40 667                        | <a href="https://www.avito.ru/balezino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_2463714357">https://www.avito.ru/balezino/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_2463714357</a>   |
| 23    | Удмуртская Республика, Ярский р-н, пос. Яр, ул. Флора Васильева, 5         | 6 900 000              | 148,2         | 46 559                        | <a href="https://www.avito.ru/yar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3731901786">https://www.avito.ru/yar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3731901786</a>   |
| 24    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, мкр-н Нефтяников, 1       | 9 500 000              | 152,0         | 62 500                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_u_rynka_7409740685">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_u_rynka_7409740685</a>   |
| 25    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, мкр-н Нефтяников, 10      | 6 200 000              | 106,0         | 58 491                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad106_4495736673">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad106_4495736673</a>   |
| 26    | Удмуртская Республика, Вавожский р-н, с. Вавож, Интернациональная ул., 53А | 10 299 000             | 360,0         | 28 608                        | <a href="https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7923503218">https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_7923503218</a>   |
| 27    | Удмуртская Республика, Сарапульский р-н, с. Сигаево, Советская ул., 146а   | 6 000 000              | 105,7         | 56 764                        | <a href="https://www.avito.ru/sigaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_odnoetazhnoe_105.7kv_m_svobodnoe_naznachenie_7961518656">https://www.avito.ru/sigaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_odnoetazhnoe_105.7kv_m_svobodnoe_naznachenie_7961518656</a>                 |
| 28    | Удмуртская Республика, Вавожский р-н, с. Вавож, Интернациональная ул., 53  | 12 850 000             | 380,0         | 33 816                        | <a href="https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_380_m_4126716441">https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_380_m_4126716441</a>   |
| 29    | Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Калинина, 61А   | 17 118 000             | 285,3         | 60 000                        | <a href="https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_285.3_m_7874081271">https://www.avito.ru/udmurtiya_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_285.3_m_7874081271</a>   |
| 30    | Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер, Юбилейная ул., 8         | 2 900 000              | 417,0         | 6 954                         | <a href="https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195">https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195</a>   |
| 31    | Удмуртская Республика, Кезский р-н, пос. Кез, Подлесная ул., 1А            | 1 500 000              | 121,4         | 12 356                        | <a href="https://www.avito.ru/kez/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_121.4_m_4278430883">https://www.avito.ru/kez/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_121.4_m_4278430883</a>   |
| 32    | Удмуртская Республика, Малопургинский р-н, с. Малая Пурга, пл. Победы, 1   | 5 400 000              | 257,7         | 20 955                        | <a href="https://www.avito.ru/malaya_purga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_257.7_m_2809943714">https://www.avito.ru/malaya_purga/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_257.7_m_2809943714</a>                                     |
| 33    | Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Победы, 95            | 15 000 000             | 330,0         | 45 455                        | <a href="https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_na_1_linii_v_p_igra_u_dmurtiya_okupaemost_7.5_let_7993704327">https://www.avito.ru/igra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_na_1_linii_v_p_igra_u_dmurtiya_okupaemost_7.5_let_7993704327</a> |
| 34    | Удмуртская Республика, Киясовский р-н, с. Киясово, Полевая ул., 7          | 15 900 000             | 366,0         | 43 443                        | <a href="https://www.avito.ru/kiyasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_366_m_8031593589">https://www.avito.ru/kiyasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_366_m_8031593589</a>                     |
|       | <b>Минимальное значение</b>  |                        |               | <b>2 000</b>                  |   |
|       | <b>Максимальное значение</b>   |                        |               | <b>82 645</b>                 |   |

Анализ рынка офисно-торговых объектов показывает, что в настоящее время данные объекты предлагаются к продаже в сельских районах Удмуртской Республики по цене от 2 000 до 82 645 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, общая площадь, физическое состояние и пр.). Конечная рыночная стоимость объекта оценки может значительно отличаться от выделенных диапазонов после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

#### Аренда офисно-торговых помещений

В настоящее время на данном рынке можно отметить спрос, в основном, на небольшие объекты и в особенности большой спрос на маленькие. Многие небольшие помещения, подходящие для реконструкции и имеющие хороший выход на улицу, расположенные в центральной части населенного пункта, стали популярными у арендаторов. Минимальный срок аренды составляет от полугода до двух лет. Оплата аренды обычно производится либо поквартально, либо ежемесячно. Максимальным спросом на аренду пользуются помещения в центре и близлежащих престижных районах, расположенные в

местах со сложившейся инфраструктурой. Предпочтение отдается помещениям с хорошим ремонтом, наличием связи, охраны, парковки, организованного питания.

Анализ открытых источников<sup>47</sup> показал, что на дату оценки арендная ставка офисно-торговых объектов в сельской местности в Удмуртской Республике составляет 100 – 1 500 руб./кв.м в месяц.

Предлагаемые в аренду торгово-офисные объекты расположены в основном в более развитых населенных пунктах – в районных центрах или вблизи г. Ижевска. В месте расположения объекта оценки рынок аренды торгово-офисных объектов не развит.

Одним из показателей активности рынка является срок экспозиции объектов недвижимости на рынке. По сведениям участников рынка недвижимости, срок экспозиции коммерческой недвижимости в Удмуртии на дату оценки составляет 6-18 мес. В опросе участвовали специалисты следующих компаний: АН «Полезные люди», г. Ижевск, тел. (3412) 79-71-77; АН «Самолет плюс», г. Ижевск, тел. +7 (800) 300-76-95; ЦН «Мегаполис», г. Ижевск, тел. (3412) 32-05-06; АН «Радар», г. Ижевск, тел. +7-904-830-80-55.

### **3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (основные ценообразующие факторы), с приведением интервалов значений этих факторов<sup>48</sup>**

Все факторы, создающие стоимость, а также воздействующие на величину стоимости, изменяются во времени. Так, полезность собственности относительна и в том смысле, что может быть различной в разные периоды времени. Спрос и предложение сами по себе изменяются со временем, кроме того, их уровень взаимодействия как фактор изменяется во времени.

Чтобы корректно отразить воздействие всей совокупности стоимостных факторов, необходимо рассмотрение их на одну и ту же дату – дату оценки.

Анализ элементов, создающих стоимость, показывает, что помимо «полезности» основными факторами являются (платежеспособный) спрос и (ограниченное) предложение, регулирующие рынок любых товаров и услуг, поскольку в результате их взаимодействия создается рынок продавцов или рынок покупателей.

Необходимо в каждый определенный период времени проанализировать факторы, воздействующие в свою очередь на формирование спроса и предложения.

**Основными факторами, определяющими величину спроса, являются:**

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения (предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать. Несмотря на то что изменения в предпочтениях и вкусах населения (потребителей) представляют важный фактор спроса, их довольно трудно уловить в рамках любого рынка. Многие профессионалы полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями);
- условия и доступность финансирования.

Наличие спроса на актив, который наряду с полезностью и предпочтениями потребителей определяется платежеспособностью потенциальных инвесторов, зависит также и от доходности данного актива и уровня рисковости его доходов, ценности денег, возможности привлечения дополнительного капитала на финансовый рынок, наличия альтернативных возможностей для инвестиций. В свою очередь, результатом роста спроса является рост доходов (арендной платы) и цен продажи (а значит, стоимости собственности), хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

Кроме экономических факторов на формирование спроса воздействуют также социальные и политические факторы, такие как отношение к бизнесу в обществе, политическая стабильность и перспективы развития данного бизнеса.

Рост спроса вызывает усиление активности субъектов экономических отношений на рынке. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на соответствующем рынке. Аналогично, снижение платежеспособного спроса обычно ведет к депрессии на рынке.

<sup>47</sup> <http://www.avito.ru>, <https://cian.ru/>, <https://realty.ya.ru/> и др.

<sup>48</sup> п.11г ФСО №7

Общепризнанно, что важным фактором роста спроса на том или ином рынке является рост численности населения. Однако необходимо иметь виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает повышения активности на рынке. Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно так же отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов.

В краткосрочном периоде параметры спроса более важны, чем параметры предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде. Если целью анализа является прогнозирование ситуации на рынке (например, для расчета возможной цены реализации объекта собственности в некоторый период в будущем), необходимо особое внимание уделить анализу факторов предложения, поскольку в долгосрочном периоде объемы предложения высокоэластичны.

**Факторы, определяющие величину предложения на рынке недвижимости:**

- 1) наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- 2) объемы нового строительства и затраты на него, включая:
  - интенсивность строительства (определяет объемы нового жилья);
  - положение в строительной индустрии, в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат (определяет доступность и цены факторов производства);
  - текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты;
  - соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости;
  - затраты в инфраструктуру на улучшение неосвоенных земельных участков и имеющееся их предложение.

Процент всех незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент, на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет. Фирмам, работающим на рынке недвижимости, целесообразно накапливать информацию о динамике уровня вакансий и иметь базу данных. Необходимо учитывать, что уровни вакансий для различных сегментов рынка недвижимости должны рассчитываться отдельно, так как в одном сегменте рынка может быть нехватка недвижимости, а в другом избыток.

Соотношение спроса и предложения, составляя суть одного из принципов оценки и в значительной степени формируя конъюнктуру рынка, как фактор влияет на оценочную стоимость любого объекта. Цены предложения в первую очередь определяются издержками на создание аналогичных объектов, так же как и количеством выставленных на продажу объектов. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения данным объектом.

Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Особенно это характерно для сегментов, в которых предложение ограничено природными возможностями и в случае превышения спроса над предложением цены наиболее близки к максимальной границе. В долгосрочной перспективе при превышении спроса над предложением в некоторых сегментах возможно появление новых объектов и цены на них могут несколько упасть.<sup>49</sup>

**Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объекта(ов) оценки:**

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

<sup>49</sup> Оценка стоимости бизнеса: учебник для бакалавров / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 411 с., стр. 143-148

Передаваемые имущественные права<sup>50</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85                          | 0,83                   | 0,87 | 0,79                 | 0,92 | 0,84                                 | 0,77                 | 0,91 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75                          | 0,72                   | 0,77 | 0,67                 | 0,83 | 0,74                                 | 0,64                 | 0,84 |

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата оценки / продажи / предложения к продаже

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущие определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

## Статус населенного пункта

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Офисные объекты<sup>51</sup></b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| <b>Удельная цена</b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Областной центр   | 1,00                          | 1,00                   | 1,00 | 1,00                 | 1,00 | 1,00                                 | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра   | 0,81                          | 0,79                   | 0,83 | 0,74                 | 0,88 | 0,82                                 | 0,75                 | 0,89 |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,73                          | 0,71                   | 0,75 | 0,65                 | 0,80 | 0,76                                 | 0,68                 | 0,83 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,60                          | 0,58                   | 0,62 | 0,52                 | 0,68 | 0,64                                 | 0,56                 | 0,72 |
| Прочие населенные пункты  | 0,46                          | 0,44                   | 0,48 | 0,37                 | 0,55 | 0,48                                 | 0,39                 | 0,57 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Областной центр   | 1,00                          | 1,00                   | 1,00 | 1,00                 | 1,00 | 1,00                                 | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра   | 0,80                          | 0,78                   | 0,82 | 0,73                 | 0,86 | 0,81                                 | 0,74                 | 0,87 |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,73                          | 0,71                   | 0,75 | 0,66                 | 0,80 | 0,76                                 | 0,69                 | 0,83 |

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

<sup>51</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,60                          | 0,57                   | 0,62 | 0,52                 | 0,67 | 0,62                                 | 0,54                 | 0,69 |
| Прочие населенные пункты  | 0,48                          | 0,46                   | 0,50 | 0,39                 | 0,57 | 0,50                                 | 0,41                 | 0,59 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку<sup>52</sup></b>                                    |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Областной центр   | 1,00                          | 1,00                   | 1,00 | 1,00                 | 1,00 | 1,00                                 | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра   | 0,82                          | 0,81                   | 0,84 | 0,75                 | 0,89 | 0,84                                 | 0,78                 | 0,90 |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,73                          | 0,70                   | 0,75 | 0,65                 | 0,80 | 0,74                                 | 0,66                 | 0,82 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,61                          | 0,58                   | 0,63 | 0,52                 | 0,69 | 0,56                                 | 0,47                 | 0,65 |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                          | 0,46                   | 0,51 | 0,40                 | 0,58 | 0,49                                 | 0,40                 | 0,58 |

#### Расположение относительно красной линии

Для коммерческих объектов, особенно для объектов торгово-офисного назначения, важно расположение относительно красной линии (проезжей части), что напрямую связано с интенсивностью покупательского потока. Так, помещения, расположенные на первой линии домов, как правило, дороже помещений, расположенных на второй линии.

#### Поправочный коэффициент на красную линию

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку<sup>53</sup></b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком) | 0,83                          | 0,81                   | 0,84 | 0,75                 | 0,91 | 0,83                                 | 0,76                 | 0,91 |
| <b>Офисные объекты<sup>54</sup></b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии   | 0,91                          | 0,87                   | 0,95 | 0,85                 | 0,97 | 0,91                                 | 0,85                 | 0,97 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии   | 0,90                          | 0,88                   | 0,93 | 0,86                 | 0,95 | 0,85                                 | 0,81                 | 0,89 |

#### Назначение / использование

Стоимость объекта зависит от его назначения / использования. Максимальную стоимость имеют торгово-офисные помещения, минимальную – производственно-складские.

#### Назначение объекта<sup>55</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственного-складского комплекса к удельной цене производственно- | 1,48                          | 1,42                   | 1,54 | 1,33                 | 1,63 | 1,50                                 | 1,35                 | 1,65 |

<sup>52</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

<sup>53</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |      |
| складской части комплекса  |                               |                        |      |                      |                                      |                      |      |      |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,45                          | 1,39                   | 1,52 | 1,29                 | 1,62                                 | 1,49                 | 1,33 | 1,66 |

Категория земель / Разрешенное использование (Функциональное назначение) (для земельных участков)

Стоимость земельного участка зависит от его принадлежности к той или иной категории, а также разрешенного использования/назначения. Максимальной стоимостью обладают земли населенных пунктов, предназначенные для строительства коммерческой недвижимости. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения, как правило, минимальна.

Функциональное назначение объекта<sup>56</sup>

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку  | 0,59                          | 0,55                   | 0,63 | 0,47                 | 0,71                                 | 0,57                 | 0,43 | 0,71 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку   | 0,71                          | 0,67                   | 0,75 | 0,57                 | 0,85                                 | 0,67                 | 0,53 | 0,81 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку   | 0,57                          | 0,51                   | 0,64 | 0,44                 | 0,70                                 | 0,51                 | 0,35 | 0,67 |
| Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,35                          | 0,27                   | 0,42 | 0,23                 | 0,47                                 | 0,28                 | 0,12 | 0,45 |

Тип здания/помещения

В зависимости от объемно-планировочного решения различают отдельно стоящие здания и встроенные помещения.

Размещение производственно-складского объекта во встроенном помещении имеет ряд недостатков по сравнению с размещением такого же по полезной площади объекта, занимающего отдельно стоящее здание. В частности, возникают проблемы с созданием неудобств жильцам домов, необходимостью согласования отдельных вопросов с домоуправляющими организациями, рисками проливов с верхних этажей, дополнительными сложностями с парковкой, проблемами подъезда для разгрузки и другими ситуациями (в случае расположения объекта в жилом доме). Аналогичные проблемы возникают при размещении производственно-складского объекта в административных зданиях. Поэтому приобретение отдельно стоящего здания обычно более предпочтительно, чем покупка такого же по полезной площади встроенного помещения. Эффект снижения цены во встроенном помещении («эффект коммунальной квартиры») нашел отражение в понижающем коэффициенте. Вместе с тем, следует отметить, что такое положение дел не всегда имеет место. В отдельных случаях на первый план могут выходить факторы, повышающие ценность встроенного помещения, например, снижение эксплуатационных расходов при использовании встроенного помещения по сравнению с обслуживанием отдельно стоящего здания.

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

## Тип объекта

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Офисные объекты<sup>57</sup></b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,90                          | 0,88                   | 0,91 | 0,85                 | 0,95 | 0,90                                 | 0,85                 | 0,95 |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,91                          | 0,90                   | 0,92 | 0,86                 | 0,96 | 0,89                                 | 0,85                 | 0,94 |

Этаж расположения<sup>58</sup>

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |   |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|---|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |   |
| <b>Удельная цена</b>   |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |   |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже                       | 0,96                          | 0,95                   | 0,97 | 0,93                 | 0,99 | 0,96                                 | -                    | - |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже                        | 0,78                          | 0,71                   | 0,85 | 0,66                 | 0,89 | 0,78                                 | -                    | - |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |   |
| Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже | 0,94                          | 0,92                   | 0,96 | 0,90                 | 0,98 | 0,94                                 | -                    | - |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже  | 0,81                          | 0,71                   | 0,91 | 0,64                 | 0,98 | 0,79                                 | -                    | - |

Кроме того, данный параметр учитывает группу капитальности объекта оценки. Материал конструктивных элементов объекта оценки влияет на его стоимость. Например, стоимость 1 кв.м. дощатого здания пятой группы капитальности значительно ниже стоимости 1 кв.м. кирпичного либо панельного здания первой группы капитальности.

Капитальность отражает в первую очередь долговечность объекта, то есть продолжительность срока «физической жизни», его сейсмоустойчивость и пожаропрочность. Кроме того, в здании пятой группы капитальности нет смысла монтировать коммуникации, такие как теплоснабжение, канализация и водопровод, так как в данных зданиях может происходить стопроцентная теплопотеря. Таким образом, альтернативное использование зданий с большей группой капитальности (4,5,6) существенно снижается относительно зданий с 1-3 группой капитальности.

К объектам в подгруппе «капитальные» относятся объекты с кирпичными, железобетонными и бетонными стенами. К объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей. К объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

## Материал стен

| Наименование коэффициента           | Усредненные по городам России (кроме Москвы) |                        |      |                      |      | г. Москва        |                        |      |                      |      |
|-------------------------------------|--|------------------------|------|----------------------|------|------------------|------------------------|------|----------------------|------|
|                                     | Среднее значение                             | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      |
| <b>Офисные объекты<sup>59</sup></b> |  |                        |      |                      |      |                  |                        |      |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной    | 0,92   | 0,90                   | 0,93 | 0,84                 | 0,99 | 0,91             | 0,89                   | 0,92 | 0,83                 | 0,98 |

<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>58</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>59</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России (кроме Москвы) |                        |   |                      |   | г. Москва        |                        |      |                      |      |
|--|--|------------------------|---|----------------------|---|------------------|------------------------|------|----------------------|------|
|  | Среднее значение                             | Доверительный интервал |   | Расширенный интервал |   | Среднее значение | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      |
| ставки объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта   |  |                        |   |                      |   |                  |                        |      |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта | -  | -                      | - | -                    | - | 0,80             | 0,79                   | 0,81 | 0,73                 | 0,87 |

Наличие отдельного входа

Поправочный коэффициент на наличие / отсутствие отдельного входа<sup>60</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |                            |                             |      |
|---|-------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |                            | Расширенный интервал        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом                       | 0,87                          | 0,86                   | 0,88                       | 0,81                        | 0,93 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,90                          | 0,89                   | 0,91                       | 0,83                        | 0,97 |
| <b>Города с населением до 500 тыс. чел.</b>   |                               |                        |                            |                             |      |
| <i>Удельная цена</i>  |                               |                        |                            |                             |      |
| <b>Отдельный вход</b>   |                               |                        | <b>Аналог</b>              |                             |      |
|   |                               |                        | <b>отдельный вход есть</b> | <b>отдельного входа нет</b> |      |
| <b>Объект оценки</b>  | <b>отдельный вход есть</b>    |                        | 1,00                       | 1,15                        |      |
|   | <b>отдельного входа нет</b>   |                        | 0,87                       | 1,00                        |      |
| <i>Удельная арендная ставка</i>   |                               |                        |                            |                             |      |
| <b>Отдельный вход</b>   |                               |                        | <b>Аналог</b>              |                             |      |
|   |                               |                        | <b>отдельный вход есть</b> | <b>отдельного входа нет</b> |      |
| <b>Объект оценки</b>  | <b>отдельный вход есть</b>    |                        | 1,00                       | 1,06                        |      |
|   | <b>отдельного входа нет</b>   |                        | 0,94                       | 1,00                        |      |

Площадь

Стоимость объекта оценки зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

Корректирующие коэффициенты на площадь рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left( \frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^k$$

где:  $S_{00}$  – площадь объекта оценки, кв.м

$S_{0A}$  – площадь объекта аналога, кв.м

$k$  – коэффициент торможения (показатель степенной функции).

Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади<sup>61</sup>:

|  | Среднее значение                     | Доверительный интервал | Расширенный интервал |
|--|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
|  | <b>Усредненные по городам России</b> |                        |                      |

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>61</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

|  | Среднее значение     | Доверительный интервал |                      | Расширенный интервал |                      |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Земельные участки под коммерческую застройку (Удельные цены) | $y=2,1862x^{-0,243}$ | $y=2,0324x^{-0,215}$   | $y=2,383x^{-0,275}$  | $y=1,9088x^{-0,191}$ | $y=2,6438x^{-0,312}$ |
| <b>Города с населением до 500 тыс. чел.</b>                  |                      |                        |                      |                      |                      |
| Земельные участки под коммерческую застройку (Удельные цены) | $y=2,6017x^{-0,302}$ | $y=2,3572x^{-0,267}$   | $y=2,9359x^{-0,343}$ | $y=2,1704x^{-0,236}$ | $y=3,4202x^{-0,394}$ |
| <b>Усредненные по городам России</b>                         |                      |                        |                      |                      |                      |
| Офисные объекты (Удельные цены/арендные ставки)              | $y=1,4021x^{-0,105}$ | $y=1,359x^{-0,09}$     | $y=1,4518x^{-0,122}$ | $y=1,3211x^{-0,075}$ | $y=1,5098x^{-0,14}$  |
| <b>Города с населением до 500 тыс. чел.</b>                  |                      |                        |                      |                      |                      |
| Офисные объекты (Удельные цены)                              | $y=1,7621x^{-0,137}$ | $y=1,6339x^{-0,116}$   | $y=1,9135x^{-0,16}$  | $y=1,524x^{-0,096}$  | $y=2,095x^{-0,186}$  |
| Офисные объекты (Арендные ставки)                            | $y=1,4389x^{-0,088}$ | $y=1,3524x^{-0,07}$    | $y=1,5381x^{-0,108}$ | $y=1,2763x^{-0,053}$ | $y=1,6531x^{-0,128}$ |

Все корректировки, используемые для учета масштабного фактора, представлены ниже в матричном виде.

Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади<sup>62</sup>

| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b> |         |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| <b>Усредненные по городам России</b>                |         |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
| Площадь, сот.                                       |         | Аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|   |         | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <b>Объект оценки</b>                                | <50     | 1,00   | 1,31   | 1,55    | 1,75    | 1,90    | -       | -       | -       | -       | -       | -    |
|   | 50-100  | 0,77   | 1,00   | 1,18    | 1,34    | 1,45    | 1,55    | 1,62    | 1,69    | 1,75    | 1,80    | 1,85 |
|   | 100-200 | 0,65   | 0,84   | 1,00    | 1,13    | 1,23    | 1,31    | 1,37    | 1,43    | 1,48    | 1,52    | 1,57 |
|   | 200-300 | 0,57   | 0,75   | 0,88    | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,26    | 1,31    | 1,35    | 1,38 |
|   | 300-400 | 0,53   | 0,69   | 0,81    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,16    | 1,20    | 1,24    | 1,27 |
|   | 400-500 | -      | 0,65   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,13    | 1,17    | 1,20 |
|   | 500-600 | -      | 0,62   | 0,73    | 0,83    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14 |
|   | 600-700 | -      | 0,59   | 0,70    | 0,79    | 0,86    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,10 |
|   | 700-800 | -      | 0,57   | 0,68    | 0,77    | 0,83    | 0,88    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06 |
|   | 800-900 | -      | 0,55   | 0,66    | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03 |
|   | >900    | -      | 0,54   | 0,64    | 0,72    | 0,78    | 0,83    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,97    | 1,00 |
| <b>Города с населением менее 500 тыс. чел.</b>      |         |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
| Площадь, сот.                                       |         | Аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|   |         | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <b>Объект оценки</b>                                | <50     | 1,00   | 1,43   | 1,76    | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -    |
|   | 50-100  | 0,70   | 1,00   | 1,24    | 1,44    | 1,59    | 1,71    | 1,81    | 1,90    | 1,98    | -       | -    |
|   | 100-200 | 0,57   | 0,81   | 1,00    | 1,17    | 1,29    | 1,38    | 1,47    | 1,54    | 1,60    | 1,66    | 1,71 |
|   | 200-300 | -      | 0,69   | 0,86    | 1,00    | 1,10    | 1,19    | 1,26    | 1,32    | 1,37    | 1,42    | 1,47 |
|   | 300-400 | -      | 0,63   | 0,78    | 0,91    | 1,00    | 1,08    | 1,14    | 1,20    | 1,24    | 1,29    | 1,33 |
|   | 400-500 | -      | 0,58   | 0,72    | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,16    | 1,20    | 1,24 |
|   | 500-600 | -      | 0,55   | 0,68    | 0,79    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,13    | 1,17 |
|   | 600-    | -      | 0,53   | 0,65    | 0,76    | 0,84    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11 |

<sup>62</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

|  |         |   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|---------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|  | 700     |   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|  | 700-800 | - | 0,50 | 0,62 | 0,73 | 0,80 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
|  | 800-900 | - | -    | 0,60 | 0,70 | 0,78 | 0,83 | 0,88 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
|  | >900    | - | -    | 0,58 | 0,68 | 0,75 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 |

Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м)<sup>63</sup>

| <b>Офисные объекты</b>                      |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
|---|--------|---------|---------|----------|---------|----------|-----------|-------|--|
| <b>Усредненные по городам России</b>        |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
| <b>Удельные цены/арендные ставки</b>        |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
| Объект оценки                               | Аналог |         |         |          |         |          |           |       |  |
|   | <30    | 30-50   | 50-150  | 150-250  | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | >2000 |  |
| <30   | 1,00   | 1,16    | 1,24    | 1,33     | 1,47    | 1,60     | 1,67      | 1,71  |  |
| 30-50                                       | 0,86   | 1,00    | 1,08    | 1,15     | 1,27    | 1,38     | 1,44      | 1,48  |  |
| 50-150                                      | 0,80   | 0,93    | 1,00    | 1,07     | 1,18    | 1,28     | 1,34      | 1,37  |  |
| 150-250                                     | 0,75   | 0,87    | 0,94    | 1,00     | 1,11    | 1,20     | 1,25      | 1,29  |  |
| 250-500                                     | 0,68   | 0,79    | 0,84    | 0,90     | 1,00    | 1,08     | 1,13      | 1,16  |  |
| 500-1000                                    | 0,63   | 0,72    | 0,78    | 0,83     | 0,92    | 1,00     | 1,04      | 1,07  |  |
| 1000-2000                                   | 0,60   | 0,69    | 0,75    | 0,80     | 0,88    | 0,96     | 1,00      | 1,03  |  |
| >2000                                       | 0,59   | 0,68    | 0,73    | 0,78     | 0,86    | 0,93     | 0,98      | 1,00  |  |
| <b>Города с населением до 500 тыс. чел.</b> |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
| <b>Удельные цены</b>                        |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
| Объект оценки                               | Аналог |         |         |          |         |          |           |       |  |
|   | <125   | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500   |          |           |       |  |
| <125  | 1,00   | 1,18    | 1,34    | 1,49     | 1,56    |          |           |       |  |
| 125-300                                     | 0,85   | 1,00    | 1,13    | 1,26     | 1,32    |          |           |       |  |
| 300-750                                     | 0,75   | 0,88    | 1,00    | 1,11     | 1,17    |          |           |       |  |
| 750-1500                                    | 0,67   | 0,80    | 0,90    | 1,00     | 1,05    |          |           |       |  |
| >1500                                       | 0,64   | 0,76    | 0,86    | 0,95     | 1,00    |          |           |       |  |
| <b>Удельные арендные ставки</b>             |        |         |         |          |         |          |           |       |  |
| Объект оценки                               | Аналог |         |         |          |         |          |           |       |  |
|   | <125   | 125-300 | 300-750 | 750-1500 | >1500   |          |           |       |  |
| <125  | 1,00   | 1,11    | 1,21    | 1,29     | 1,33    |          |           |       |  |
| 125-300                                     | 0,90   | 1,00    | 1,08    | 1,16     | 1,19    |          |           |       |  |
| 300-750                                     | 0,83   | 0,92    | 1,00    | 1,07     | 1,10    |          |           |       |  |
| 750-1500                                    | 0,78   | 0,86    | 0,94    | 1,00     | 1,03    |          |           |       |  |
| >1500                                       | 0,75   | 0,84    | 0,91    | 0,97     | 1,00    |          |           |       |  |

#### Физическое состояние объекта / Состояние отделки

Удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость по сравнению со зданиями в хорошем состоянии. Разница в стоимости объектов в различном состоянии определяется величиной затрат на ремонт помещения.

#### Физическое состояние объекта

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |                      |                  |                      | Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего |      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|--|------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал | Расширенный интервал | Среднее значение | Расширенный интервал |  |      |      |
| <b>Офисные объекты<sup>64</sup></b>  |                               |                        |                      |                  |                      |  |      |      |
| <b>Удельная цена</b>   |                               |                        |                      |                  |                      |  |      |      |
| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)                                  | 0,80                          | 0,78                   | 0,82                 | 0,73             | 0,87                 | 0,80   | 0,73 | 0,87 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68                          | 0,64                   | 0,71                 | 0,59             | 0,76                 | 0,68   | 0,59 | 0,76 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                               |                        |                      |                  |                      |  |      |      |

<sup>63</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>64</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение   | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)                                  | 0,82                          | 0,80                   | 0,83 | 0,75                 | 0,88 | 0,83   | 0,76                 | 0,89 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,68                          | 0,64                   | 0,72 | 0,59                 | 0,77 | 0,68   | 0,59                 | 0,77 |

## Состояние отделки

| Состояние отделки объектов недвижимости | Усредненные по городам России                                |                                     |  |   | Города с населением до 500 тыс. чел.  |                                     |  |   |      |
|---|--|-------------------------------------|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|------|
|   | Аналог   |                                     |  |   | Аналог                                |                                     |  |   |      |
|   | комфортный ремонт (отделка "премиум")                        | типовой ремонт (отделка "стандарт") | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | комфортный ремонт (отделка "премиум") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |      |
| <b>Офисные объекты</b>                  |  |                                     |  |   |                                       |                                     |  |   |      |
| <i>Удельная цена</i>                    |  |                                     |  |   |                                       |                                     |  |   |      |
| Объект оценки                           | комфортный ремонт (отделка "премиум")                        | 1,00                                | 1,09   | 1,20  | 1,29                                  | 1,00                                | 1,09   | 1,20  | 1,29 |
|   | типовой ремонт (отделка "стандарт")                          | 0,92                                | 1,00   | 1,10  | 1,19                                  | 0,92                                | 1,00   | 1,10  | 1,19 |
|   | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,83                                | 0,91   | 1,00  | 1,08                                  | 0,83                                | 0,91   | 1,00  | 1,08 |
|   | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)            | 0,77                                | 0,84   | 0,93  | 1,00                                  | 0,77                                | 0,84   | 0,93  | 1,00 |
| <i>Удельная арендная ставка</i>         |  |                                     |  |   |                                       |                                     |  |   |      |
| Объект оценки                           | комфортный ремонт (отделка "премиум")                        | 1,00                                | 1,14   | 1,30  | 1,58                                  | 1,00                                | 1,14   | 1,30  | 1,58 |
|   | типовой ремонт (отделка "стандарт")                          | 0,88                                | 1,00   | 1,14  | 1,38                                  | 0,88                                | 1,00   | 1,14  | 1,38 |
|   | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,77                                | 0,88   | 1,00  | 1,21                                  | 0,77                                | 0,88   | 1,00  | 1,21 |
|   | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)            | 0,63                                | 0,73   | 0,83  | 1,00                                  | 0,63                                | 0,73   | 0,83  | 1,00 |

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением.

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Корректировки на наличие коммуникаций в гражданских зданиях могут быть сопоставимы с корректировками для жилых домов.

Отопление<sup>65</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены дома с центральным отоплением к удельной цене такого дома без отопления   | 1,27                          | 1,25                   | 1,29 | 1,20                 | 1,33 | 1,30                                 | 1,24                 | 1,36 |
| Отношение удельной цены дома с газовым отоплением к удельной цене такого дома без отопления       | 1,24                          | 1,22                   | 1,26 | 1,17                 | 1,30 | 1,26                                 | 1,19                 | 1,32 |
| Отношение удельной цены дома с электрическим отоплением к удельной цене такого дома без отопления | 1,17                          | 1,16                   | 1,19 | 1,12                 | 1,23 | 1,16                                 | 1,09                 | 1,22 |
| Отношение удельной цены дома с печным отоплением к удельной цене такого дома без отопления        | 1,08                          | 1,06                   | 1,09 | 1,02                 | 1,13 | 1,09                                 | 1,03                 | 1,14 |

Водоснабжение<sup>66</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены дома с центральным водоснабжением к удельной цене такого дома без водоснабжения | 1,15                          | 1,13                   | 1,17 | 1,09                 | 1,20 | 1,15                                 | 1,09                 | 1,21 |
| Отношение удельной цены дома с водоснабжением от скважины к удельной цене такого дома без водоснабжения | 1,09                          | 1,08                   | 1,10 | 1,05                 | 1,13 | 1,09                                 | 1,05                 | 1,13 |

Канализация<sup>67</sup>

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с центральной канализацией                    | 0,87                          | 0,86                   | 0,88 | 0,82                 | 0,92 | 0,86                                 | 0,81                 | 0,91 |
| Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с канализацией в виде септика (выгребной ямы) | 0,94                          | 0,93                   | 0,93 | 0,90                 | 0,98 | 0,91                                 | 0,88                 | 0,95 |

<sup>65</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

<sup>66</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

<sup>67</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

Газоснабжение<sup>68</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением | 0,89                          | 0,88                   | 0,90 | 0,85                 | 0,93 | 0,89                                 | 0,85                 | 0,93 |

Электроснабжение<sup>69</sup>

| Наименование коэффициента   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|---|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|   | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| Отношение удельной цены дома без электроснабжения к удельной цене такого дома с электроснабжением | 0,89                          | 0,88                   | 0,90 | 0,86                 | 0,92 | 0,89                                 | 0,85                 | 0,92 |

Обременения

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Наличие зданий, строений, сооружений (для земельных участков)

Стоимость земельного участка увеличивается при наличии на нем зданий, строений, сооружений, пригодных для эксплуатации. Величина корректировки в данном случае определяется индивидуально для каждого объекта.

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

Наличие зданий, строений, сооружений под снос<sup>70</sup>

| Наименование коэффициента  | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,85                          | 0,84                   | 0,86 | 0,80                 | 0,90 | 0,86                                 | 0,76                 | 0,96 |

Дополнительные компоненты

При оценке объекта недвижимости и выявлении объектов-аналогов на рынке, помимо основного объекта передаются права на дополнительное имущество. Дополнительные улучшения имеют вспомогательное назначение обслуживающего характера, представляют интерес только совместно с основным объектом и существенно влияющее на общую стоимость представленного объекта.

К дополнительным компонентам можно отнести:

- земельные участки (прилегающая территория), на которые оформлены имущественные

<sup>68</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

<sup>69</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

<sup>70</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.

- права;
- технологическое оборудование;
- железнодорожные тупики;
- паркинг;
- ограждение и т.п.

**Состав арендной ставки, %<sup>71</sup>**

| Показатель           | Доля      | База                              |
|----------------------|-----------|-----------------------------------|
| Коммунальные платежи | 0,1...0,2 | Рассчитываются от валового дохода |

**Эффективность (заполняемость) пригодных площадей коммерческих зданий и помещений<sup>72</sup>**

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено 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, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

| Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые помещения и здания                      | 0,81           | 0,96            | 0,89             |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,64           | 0,86            | 0,76             |

**Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью<sup>73</sup>**

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью – это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода (ДВД) 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 этих объектов недвижимости.

| Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые помещения и здания                      | 0,15           | 0,33            | 0,25             |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,12           | 0,35            | 0,25             |

**Коэффициент капитализации<sup>74</sup>**

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.

<sup>71</sup> <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Operating-expenses-2025>

<sup>72</sup> <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

<sup>73</sup> <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>

<sup>74</sup> <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Определены 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 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 в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

| Объекты  | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном 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 и/или пешеходным трафиком |
|--|--|------------------|--|
| Торговые помещения и здания                      | 0,08   | 0,11             | 0,14   |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,10   | 0,13             | 0,17   |

### Скидки на торг

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Чем выше активность рынка, тем меньше может быть скидка на торг.

Скидки на торг для цены продажи, %

| Класс объектов   | Усредненные по городам России |                        |      |                      |      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|------|----------------------|------|--------------------------------------|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал |      | Расширенный интервал |      | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Офисные объекты<sup>75</sup></b>                                  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| <b>Активный рынок</b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 8,3                           | 7,1                    | 9,4  | 4,7                  | 11,8 | 7,7                                  | 4,1                  | 11,3 |
| Офисные объекты класса С и ниже                                      | 9,5                           | 8,5                    | 10,4 | 6,1                  | 12,8 | 8,9                                  | 5,5                  | 12,2 |
| Объекты свободного назначения  | 9,4                           | 8,5                    | 10,3 | 6,1                  | 12,6 | 8,4                                  | 5,2                  | 11,7 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,3                          | 10,1                   | 12,6 | 7,3                  | 15,3 | 9,9                                  | 5,9                  | 13,9 |
| <b>Неактивный рынок</b>  |                               |                        |      |                      |      |                                      |                      |      |
| Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,5                          | 12,1                   | 14,9 | 8,4                  | 18,6 | 12,9                                 | 7,8                  | 18,1 |
| Офисные объекты класса С и ниже                                      | 15,0                          | 13,8                   | 16,2 | 9,7                  | 20,3 | 16,0                                 | 10,7                 | 21,3 |
| Объекты свободного назначения  | 14,6                          | 13,4                   | 15,9 | 9,7                  | 19,6 | 13,7                                 | 8,7                  | 18,7 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17,0                          | 15,8                   | 18,3 | 11,6                 | 22,5 | 14,6                                 | 9,2                  | 20,1 |

<sup>75</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

| Класс объектов                               | Усредненные по городам России |                        |                      |                  |                      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал | Расширенный интервал | Среднее значение | Расширенный интервал | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Земельные участки<sup>76</sup></b>        |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| <b>Активный рынок</b>                        |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| Земельные участки под коммерческую застройку | 9,2                           | 8,8                    | 9,7                  | 5,4              | 13,1                 | 8,9                                  | 5,3                  | 12,5 |
| <b>Неактивный рынок</b>                      |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| Земельные участки под коммерческую застройку | 15,5                          | 14,4                   | 16,6                 | 9,3              | 21,8                 | 15,8                                 | 9,3                  | 22,4 |

Скидки на торг для арендных ставок, %

| Класс объектов   | Усредненные по городам России |                        |                      |                  |                      | Города с населением до 500 тыс. чел. |                      |      |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|------|
|  | Среднее значение              | Доверительный интервал | Расширенный интервал | Среднее значение | Расширенный интервал | Среднее значение                     | Расширенный интервал |      |
| <b>Офисные объекты<sup>77</sup></b>                                  |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| <b>Активный рынок</b>  |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 7,4                           | 6,6                    | 8,1                  | 4,3              | 10,4                 | 6,9                                  | 3,8                  | 9,9  |
| Офисные объекты класса С и ниже                                      | 8,5                           | 7,7                    | 9,3                  | 5,4              | 11,5                 | 9,0                                  | 5,9                  | 12,0 |
| Объекты свободного назначения  | 8,7                           | 7,8                    | 9,5                  | 5,5              | 11,8                 | 8,7                                  | 5,5                  | 11,8 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2                          | 9,3                    | 11,2                 | 6,7              | 13,7                 | 8,9                                  | 5,4                  | 12,5 |
| <b>Неактивный рынок</b>  |                               |                        |                      |                  |                      |                                      |                      |      |
| Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 12,5                          | 10,9                   | 14,1                 | 7,7              | 17,3                 | 12,0                                 | 7,2                  | 16,8 |
| Офисные объекты класса С и ниже                                      | 13,8                          | 12,4                   | 15,3                 | 8,8              | 18,8                 | 13,8                                 | 8,8                  | 18,8 |
| Объекты свободного назначения  | 13,7                          | 12,2                   | 15,1                 | 8,7              | 18,6                 | 13,7                                 | 8,7                  | 18,6 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,1                          | 14,6                   | 17,5                 | 10,8             | 21,3                 | 13,9                                 | 8,7                  | 19,2 |

Указанные выше значения показателей подтверждаются участниками рынка недвижимости по Удмуртской Республике. В опросе участвовали специалисты следующих компаний: АН «Полезные люди», г. Ижевск, тел. (3412) 79-71-77; АН «Самолет плюс», г. Ижевск, тел. +7 (800) 300-76-95; ЦН «Мегаполис», г. Ижевск, тел. (3412) 32-05-06; АН «Радар», г. Ижевск, тел. +7-904-830-80-55.

### 3.4. Основные выводы<sup>78</sup>

Анализ рынка объекта оценки позволяет сделать следующие **выводы**:

|  |   |
|--|---|
| Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной началом Россией специальной военной операции на территории Украины, Донецкой народной республики и Луганской народной республики, а также введением антироссийских санкций. На дату оценки Оценщик считает, что на рынке существует значительная неопределенность |
| Состояние рынка офисно-торговой недвижимости в месте расположения объектов оценки  | Недостаточно развит, неактивный   |
| Стоимость предложения офисно-торговой недвижимости в сельских районах Удмуртской Республики  | 2 000 – 82 645 руб./кв.м  |
| Арендные ставки офисно-торговой недвижимости в сельских районах Удмуртской Республики  | 100 – 1 500 руб./кв.м в месяц   |
| Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в сельских районах Удмуртской Республики                                      | 445 – 7 143 руб./кв.м   |
| Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости  | Местоположение объекта<br>Вид права на здание / помещение / земельный участок<br>Обременения<br>Условия продажи (предложения)<br>Дата оценки / продажи / предложения к продаже  |

<sup>76</sup> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024

<sup>77</sup> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023

<sup>78</sup> п.11 ФСО №7

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Расположение относительно красной линии</p> <p>Назначение / использование</p> <p>Категория земель / Разрешенное использование<br/>(Функциональное назначение) (для земельных участков)</p> <p>Тип здания / помещения</p> <p>Наличие отдельного входа</p> <p>Наличие коммуникаций</p> <p>Наличие зданий, строений, сооружений (для земельных участков)</p> <p>Дополнительные компоненты</p> <p>Физическое состояние объекта / Состояние отделки</p> <p>Площадь</p> |
|--|--|

## ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ<sup>79</sup>

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования<sup>80</sup>

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ оптимального (наиболее эффективного) использования является предпосылкой определения рыночной стоимости объекта. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Оптимальное использование - это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

- *законодательно допустимое*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- *физически возможное*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *финансово целесообразное*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *максимально эффективное*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

#### *Использование земельного участка как свободного*

Анализ наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

- Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
- Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями. Например, существующее наиболее эффективное использование земли в ближнем пригороде, как сельскохозяйственной, с ростом города может измениться на использование под коттеджную застройку.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос оцениваемых объектов. В рассматриваемом случае необходимо учитывать местоположение оцениваемого объекта - окружение зданий состоит, в основном, из жилых домов и коммерческих объектов офисно-торгового

<sup>79</sup> п. 7.13 ФСО VI

<sup>80</sup> п. VI ФСО №7

назначения, поэтому этот факт становится решающим при анализе наиболее эффективного использования земельного участка. Альтернативное использование земельного участка, кроме как под строительство объектов коммерческого или другого аналогичного назначения в данном случае нецелесообразно.

Таким образом, можно сделать вывод, что доход от оцениваемой недвижимости может быть получен Собственником, как от ведения собственного бизнеса, так и от сдачи в аренду сторонним организациям.

*Использование земельного участка с улучшениями*

Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа – дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время, на рассматриваемом земельном участке находится здание административно-лабораторного корпуса.

Назначение объекта оценки – нежилое.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или обновление;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по их ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию.

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы использоваться в другом назначении, или могли бы быть в том состоянии, в котором они находятся сейчас.

Возможными вариантами использования объектов являются:

1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
3. Жилая недвижимость.

Представленные возможные варианты использования объектов рассмотрены в соответствии с необходимыми критериями, такими как физически возможное использование, законодательно разрешенное использование, а также финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

*Физически возможное использование* – объемно-планировочные характеристики и оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемых объектов, как по прямому назначению, так и перепрофилирование в объекты другого любого назначения.

*Законодательно разрешенное использование* – каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено.

*Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование* – в рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Предполагаемым в рамках данного отчета возможным использованием рассматриваемых объектов недвижимости является существующее использование, т.е. по прямому назначению или их перепрофилирование.

При рассмотрении варианта перепрофилирования, которое требует дополнительных капиталовложений, необходимо принять во внимание следующие факторы:

- *потенциал местоположения*, т.е. доступность, открытость участка, отношение с преобладающим в данном районе типом землепользования. Для объектов оценки данный потенциал

характеризуется как удовлетворительный – объекты расположены в окружении жилых и коммерческих объектов офисно-торгового назначения.

- *рыночный спрос* показывает, насколько настоящий и планируемый вариант использования объектов «разумно возможен». Анализ спроса данного типа недвижимости показал заинтересованность потенциальных покупателей в приобретении для ведения собственного бизнеса и/или для сдачи в аренду сторонним организациям объектов недвижимости офисно-торгового назначения.

- *финансовая обоснованность* проекта определяется способностью обеспечить поток денежных средств в достаточном для инвестора количестве, что для предполагаемого объекта вполне реализуемо при условии адекватного управления собственностью. Анализируя рынок недвижимости Удмуртской Республики, можно говорить о том, что существует потребность в офисно-торговых помещениях.

Оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации после проведения ремонта.

Исходя из возможного варианта использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является текущее использование – офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

#### 4.2. Процесс оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке<sup>81</sup>

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

##### 4.2.1. Затратный подход

**Затратный подход**<sup>82</sup> представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят

<sup>81</sup> п. 7.13 ФСО VI

<sup>82</sup> п. IV ФСО V

платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

### ***Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом***

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>83</sup>:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

<sup>83</sup> п. 24 ФСО №7

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

#### **Определение рыночной стоимости земельного участка затратным подходом**

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Описание указанных методов представлено ниже в п. 4.2.2 и 4.2.3 Отчета.

#### **4.2.2. Сравнительный подход**

**Сравнительный подход**<sup>84</sup> представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

<sup>84</sup> п. II ФСО V

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

#### ***Определение рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом***

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения<sup>85</sup>:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

<sup>85</sup> п. 22 ФСО №7

- вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
    - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
    - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
    - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### ***Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом***

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

##### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно – планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод выделения и метод распределения достаточно трудоемкие, а процесс их выполнения сопряжен с большим количеством допущений и корректировок, которые могут привести к неадекватному результату. Поэтому использовать данные методы для расчета искомой величины рыночной стоимости в условиях наличия информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта, нецелесообразно.

#### 4.2.3. Доходный подход

**Доходный подход**<sup>86</sup> представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
  - 2) определение денежного потока.
- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

<sup>86</sup> п. III ФСО V

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

### ***Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом***

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>87</sup>:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### ***Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом***

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной

<sup>87</sup> п. 23 ФСО №7

ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их

использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

В Удмуртии рынок аренды земельных участков недостаточно развит. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставках аренды по объектам-аналогам. Поэтому метод капитализации земельной ренты был исключен из расчётов.

Метод предполагаемого использования применяется, в основном, для неосвоенных земельных участков. Данный земельный участок прошел процедуру межевания, рядом с участком проходят все необходимые коммуникации, что не позволяет рассматривать этот земельный участок как неосвоенный и применять данный метод оценки. Метод предполагаемого использования и метод остатка достаточно трудоемкие, а процесс их выполнения сопряжен с большим количеством допущений и корректировок, которые могут привести к неадекватному результату. Поэтому использовать данные методы для расчета искомой величины рыночной стоимости в условиях наличия информации о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта, нецелесообразно.

#### **4.2.4. Обоснование выбора подходов**

Рассматривая возможность и целесообразность применения *сравнительного подхода*, оценщиком учитывается объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Рассматривая возможность и целесообразность применения *затратного подхода*, оценщиком учитывается:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Рассматривая возможность и целесообразность применения *доходного подхода*, оценщиком учитывается:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

#### Рыночная стоимость объекта

Процесс определения затрат на приобретение, воспроизводство либо замещение объектов производится методом удельных затрат и сопряжен с большим количеством допущений и корректировок, что может привести к значительным погрешностям при вычислении стоимости конкретного объекта. Кроме того, затратный подход применяется, в основном, для оценки объектов, для которых не существует рынка, что не отражает действительность в отношении оцениваемых зданий/помещений. Поэтому *затратный* подход для определения рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

Объект оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии и требует проведения капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации и получения дохода. На дату оценки оценщику не удалось найти информацию о сдаче в аренду объектов, находящихся в состоянии, сопоставимом с объектом оценки. Определение затрат на ремонт, сроков проведения ремонта и будущих доходов сопряжено с большим количеством допущений и корректировок, что может привести к значительным погрешностям при вычислении стоимости конкретного объекта. Поэтому *доходный* подход для определения рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

В условиях развитого рынка продаж объектов недвижимости, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект возможно применение *сравнительного* подхода.

В условиях существующего рынка продаж земельных участков, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый земельный участок, в рамках настоящего отчета применялся сравнительный подход. Обоснование отказа от применения доходного и затратного подходов к оценке земельного участка приведено выше.

### **4.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом**

Сравнительный подход, часто называемый прямым сравнительным анализом продаж, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами (аналоги). Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты-аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход способен давать приближенные результаты даже в условиях крайней нехватки информации, будучи же обеспечен надежной информацией в достаточном количестве, данный подход становится чрезвычайно надежным.

Важным методом данного подхода является метод внесения поправок, рассчитываемых на основе анализа так называемых парных продаж. Парной продажей называется такая совокупность двух независимых продаж различных объектов, при которой совпадают все свойства проданных объектов, кроме одного. Если при этом на заключение сделок не повлияли какие-либо искажающие картину факторы, то по величине разницы в цене сделок можно судить о влиянии на цену фактора, по которому различались сопоставляемые продажи.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщики ориентируются на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв.м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв.м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб.м.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Для получения наиболее объективных результатов оценки в рамках сравнительного подхода при расчете использовался метод сравнения продаж, а за единицу сравнения был принят 1 кв.м. общей площади.

Выбор данной единицы сравнения обоснован тем, что она наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости и является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Использование других единиц сравнения оценщик считает нецелесообразным, так как они незначительно влияют на стоимость объектов-аналогов и, соответственно, объекта оценки, а также практически не используются участниками рынка недвижимости.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

#### Обоснование выбора аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов:

- 1) учитывается достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) используются при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывается, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматриваются сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывается, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщиком учитывается:

1) возможная разница между ценой сделки и ценой предложения;  
2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Оценщиком был проведен мониторинг рынка купли-продажи недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (см. гл. 3 Отчета). Для определения стоимости объекта оценки из массива данных оценщиком были выбраны аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом. Выбор аналогов производился по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.3 Отчета.

Табл. 4.3.1. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта(ов) оценки

| № п/п | Параметр  | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|--|---|---|---|
| 1     | Наименование объекта  | здание / помещение   | здание / помещение  | здание / помещение  | здание / помещение  |
| 2     | Наименование источника информации                           | -  | <a href="https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381">https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381</a> | <a href="https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195">https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195</a> | <a href="https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302">https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302</a> |
| 3     | Адрес (местоположение) объекта                              | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13            | Удмуртская Республика, Камбарский район, с. Кама, ул. Комсомольская, д. 5   | Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер, Юбилейная ул., 8  | Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Нылга, Октябрьский пер., 26   |
| 4     | Расположение относительно красной линии                     | на красной линии   | на красной линии  | на красной линии  | на красной линии  |
| 5     | Вид права на здания   | право собственности  | право собственности   | право собственности   | право собственности   |
| 6     | Вид права на земельный участок / площадь земельного участка | право собственности / 2215 кв.м  | право долгосрочной аренды / 889 кв.м  | право собственности / 2165 кв.м   | право собственности / 562 кв.м  |
| 7     | Обременения   | отсутствуют  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| 8     | Условия продажи   | типичные   | типичные  | типичные  | типичные  |
| 9     | Дата оценки / продажи / предложения к продаже               | апрель 2026г.  | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   |
| 10    | Назначение / использование                                  | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  |
| 11    | Тип здания / помещения, материал стен                       | отдельно стоящее 4-этажное здание, кирпичное   | отдельно стоящее 1-этажное здание, кирпичное  | отдельно стоящее 1-этажное здание, кирпичное  | отдельно стоящее 2-этажное здание, кирпичное  |
| 12    | Наличие отдельного входа                                    | есть   | есть  | есть  | есть  |
| 13    | Наличие коммуникаций  | отсутствуют  | отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение   | водоснабжение, электроосвещение, газоснабжение  | отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение   |
| 14    | Дополнительные компоненты                                   | отсутствуют  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| 15    | Физическое состояние объекта                                | неудовлетворительное   | удовлетворительно   | удовлетворительно   | удовлетворительно   |
| 16    | Состояние отделки   | требует  | требует   | требует   | требует   |

| № п/п | Параметр  | Объект оценки        | Аналог 1               | Аналог 2               | Аналог 3               |
|-------|---|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|       |   | капитального ремонта | косметического ремонта | косметического ремонта | косметического ремонта |
| 17    | Площадь, кв.м.  | 927,5                | 186,0                  | 417,0                  | 415,6                  |
| 18    | Цена продажи / предложения, руб.                        | определяется         | 1 450 000              | 2 900 000              | 2 900 000              |
| 19    | Цена продажи / предложения за 1 кв.м (округленно), руб. | определяется         | 7 796                  | 6 954                  | 6 978                  |

Табл. 4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта(ов) оценки

| № п/п | Корректировка, %   | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   |
|-------|--|--|--|--|--|
| 1     | Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.  | определяется   | 7 796  | 6 954  | 6 978  |
| 2     | Цена продажи / предложения   | продажа  | предложение  | предложение  | предложение  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | -21,3  | -21,3  | -21,3  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 6 135  | 5 473  | 5 492  |
| 3     | Дата оценки, предложения к продаже   | апрель 2026г.  | апрель 2026г.  | апрель 2026г.  | апрель 2026г.  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 6 135  | 5 473  | 5 492  |
| 4     | Вид права на здания  | право собственности  | право собственности  | право собственности  | право собственности  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 6 135  | 5 473  | 5 492  |
| 5     | Вид права на земельный участок / площадь земельного участка (корректировка в рублях) | право собственности / 2215 кв.м  | право долгосрочной аренды / 889 кв.м   | право собственности / 2165 кв.м  | право собственности / 562 кв.м   |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | -954   | -1 644   | 602  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 5 181  | 3 829  | 6 094  |
| 6     | Условия продажи  | типичные   | типичные   | типичные   | типичные   |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 5 181  | 3 829  | 6 094  |
| 7     | Назначение / использование   | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | нежилое / офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 5 181  | 3 829  | 6 094  |
| 8     | Обременения  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 5 181  | 3 829  | 6 094  |
| 9     | Адрес (местоположение) объекта   | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13            | Удмуртская Республика, Камбарский район, с. Кама, ул. Комсомольская, д. 5                    | Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер, Юбилейная ул., 8                           | Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Нылга, Октябрьский пер., 26                          |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 12   | 12   | 12   |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 5 803  | 4 288  | 6 825  |
| 10    | Расположение относительно красной линии  | на красной линии   | на красной линии   | на красной линии   | на красной линии   |
|       | Скорректированная цена, руб.   |  | 0  | 0  | 0  |

| № п/п | Корректировка, %  | Объект оценки                                | Аналог 1  | Аналог 2                                       | Аналог 3  |
|-------|---|--|---|--|---|
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 5 803   | 4 288  | 6 825   |
| 11    | Тип здания / помещения, материал стен   | отдельно стоящее 4-этажное здание, кирпичное | отдельно стоящее 1-этажное здание, кирпичное            | отдельно стоящее 1-этажное здание, кирпичное   | отдельно стоящее 2-этажное здание, кирпичное            |
|       |   |  | 0   | 0  | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 5 803   | 4 288  | 6 825   |
| 12    | Наличие отдельного входа  | есть   | есть  | есть   | есть  |
|       |   |  | 0   | 0  | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 5 803   | 4 288  | 6 825   |
| 13    | Наличие коммуникаций  | отсутствуют                                  | отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение | водоснабжение, электроосвещение, газоснабжение | отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение |
|       |   |  | -41   | -22  | -41   |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 3 424   | 3 345  | 4 027   |
| 14    | Дополнительные компоненты   | отсутствуют                                  | отсутствуют   | отсутствуют                                    | отсутствуют   |
|       |   |  | 0   | 0  | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 3 424   | 3 345  | 4 027   |
| 15    | Физическое состояние объекта  | неудовлетворительное                         | удовлетворительное                                      | удовлетворительное                             | удовлетворительное                                      |
|       |   |  | -32   | -32  | -32   |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 2 328   | 2 275  | 2 738   |
| 16    | Состояние отделки   | требует капитального ремонта                 | требует косметического ремонта                          | требует косметического ремонта                 | требует косметического ремонта                          |
|       |   |  | -7  | -7   | -7  |
|       | Скорректированная цена, руб.  |  | 2 165   | 2 116  | 2 546   |
| 17    | Площадь, кв.м.  | 927,5  | 186,0   | 417,0  | 415,6   |
|       |   |  | -20,0   | -10,0  | -10,0   |
| 18    | Скорректированная цена, руб.  |  | 1 732   | 1 904  | 2 291   |
| 19    | Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок без учета скидки на торг), % |  | 128   | 113  | 113   |
| 20    | Валовая коррекция, коэф. (18/1)   |  | 0,22  | 0,27   | 0,33  |
| 21    | Количество не введенных корректировок   |  | 8   | 8  | 8   |
| 22    | Вес   |  | 1/3   | 1/3  | 1/3   |
| 23    | Доли весов, руб. (18x22)  |  | 577   | 635  | 764   |
|       | Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб.                          | 1 976  |   |  |   |
|       | Рыночная стоимость единого объекта, определенная сравнительным подходом, руб.               | 1 830 000                                    |   |  |   |
|       | Рыночная стоимость земельного участка, руб.   | 1 296 000                                    |   |  |   |
|       | Рыночная стоимость здания (без земельного участка), определенная сравнительным              | 534 000                                      |   |  |   |

| № п/п | Корректировка, %      | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|-----------------------|---------------|----------|----------|----------|
|       | <b>подходом, руб.</b> |               |          |          |          |

**Примечание:** модуль корректировок аналогов №№1-3 превышает 30% за счет разницы в некоторых характеристиках объекта оценки и аналогов. В связи с отсутствием на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки предложений продажи объектов, аналогичных оцениваемому по всем характеристикам, в качестве аналогов приняты объекты, отличающиеся по некоторым характеристикам, к которым применяются корректировки, описанные ниже.

#### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того, как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

#### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик посчитал необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже / аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Выбор конкретного значения корректировки начинается с анализа рынка объекта оценки на предмет отнесения их к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку. Анализ рынка объекта оценки представлен в главе 3 Отчета. К факторам, влияющим на величину ожидаемых в процессе торга скидок, относятся: степень активности/пассивности рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки; наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости; состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа; общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом); ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе и т.п. Аналогичные факторы учитываются при оценке арендной ставки, если в качестве информации по объектам-аналогам используются данные объявлений о сдаче в аренду, а не арендные ставки из заключенных арендных договоров.

Объект оценки относится к офисным объектам класса С и ниже, расположен в населенном пункте с численностью населения до 500 тыс. чел., рынок недвижимости офисно-торгового назначения в месте расположения объекта оценки неактивный. Диапазон скидок указан в п. 3.3 Отчета.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки, указанных выше факторов, а также сведений продавцов объектов-аналогов и целей оценки, корректировка на торг для аналогов №№1-3 составит (-21,3%).

#### 2. Корректировка на передаваемые права на земельный участок

Разница в стоимости между объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав на земельный участок под зданием. Расчет корректировки на передаваемые права на земельный участок представлен ниже.

Корректировка на вид права:

| № п/п | Показатель   | Аналог 1   | Примечание                           |
|-------|--|------------|--------------------------------------|
| 1     | Площадь участка, кв.м.   | 889        | Табл. 4.3.1 Отчета                   |
| 2     | Площадь здания, кв.м.  | 186,0      | Табл. 4.3.1 Отчета                   |
| 3     | Стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка, руб.  | 585        | Табл. 4.3.4 Отчета                   |
| 4     | Отношение цен земельных участков, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности | 0,84       | П. 3.3 Отчета                        |
| 5     | Стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка, руб.   | 491        | Стр.3 х стр.4                        |
| 6     | <b>Корректировка на вид прав на землю, руб.</b>  | <b>449</b> | <b>Стр.1 х (стр.3-стр.5) / стр.2</b> |

Корректировка на площадь участка:

| № п/п | Показатель            | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Примечание  |
|-------|-----------------------|---------------|----------|----------|----------|-------------|
| 1     | 2                     | 3             | 4        | 5        | 6        | 7           |
| 1     | Площадь участка, кв.м | 2 215,0       | 889      | 2 165    | 562      | Табл. 4.3.1 |

| № п/п | Показатель   | Объект оценки | Аналог 1      | Аналог 2      | Аналог 3   | Примечание             |
|-------|--|---------------|---------------|---------------|------------|------------------------|
|       |  |               |               |               |            | Отчета                 |
| 2     | Площадь здания, кв.м   | 927,5         | 186,0         | 417,0         | 415,6      | Табл. 4.3.1<br>Отчета  |
| 3     | Коэффициент использования территории   | 0,42          | 0,21          | 0,19          | 0,74       | Стр.2 / стр.1          |
| 4     | Площадь земельного участка, соответствующая коэффициенту использования территории объекта оценки | -             | 443           | 993           | 990        | Стр.3 ст.3 x стр.2     |
| 5     | Разница площадей, кв.м   | -             | -446          | -1 172        | 428        | Стр.4 – стр.1          |
| 6     | Стоимость 1 кв.м земельного участка, кв.м  | -             | 585           | 585           | 585        | Табл. 4.3.4<br>Отчета  |
| 7     | Корректировка, руб.  | -             | -260 994      | -685 704      | 250 101    | Стр. 1 x стр. 5        |
| 8     | <b>Корректировка на 1 кв.м здания, руб.</b>  | -             | <b>-1 403</b> | <b>-1 644</b> | <b>602</b> | <b>Стр. 7 / стр. 2</b> |

Итоговая корректировка:

| Показатель                          | Аналог 1    | Аналог 2      | Аналог 3   |
|-------------------------------------|-------------|---------------|------------|
| Корректировка на вид права, руб.    | 449         | 0             | 0          |
| Корректировка на площадь, руб.      | -1 403      | -1 644        | 602        |
| <b>Итоговая корректировка, руб.</b> | <b>-954</b> | <b>-1 644</b> | <b>602</b> |

### 3. Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны учитывается влияние и других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Такими факторами могут быть: численность населения; спрос на подобные объекты в месте расположения объекта; трафик в месте положения объекта; год постройки здания; конструктивные особенности здания; технические и инженерные системы здания; характеристики земельного участка и благоустройство территории; прочие характеристики (наличие административно-офисной части, наличие системы управления зданием, наличие дополнительных удобств на территории комплекса); транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения; обеспеченность централизованным оборудованием и благоустройство территории; уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения; историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории; состояние окружающей среды, санитарные условия; инженерно-геологические условия строительства; рекреационная ценность территории; престижность территории и т.п.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Показатель  | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2   | Аналог 3  |
|---|---|---|--|---|
| Адрес объекта   | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13 | Удмуртская Республика, Камбарский район, с. Кама, ул. Комсомольская, д. 5 | Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер, Юбилейная ул., 8 | Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Нылга, Октябрьский пер., 26 |
| Район расположения объекта  | Райцентры сельскохозяйственных районов  | Прочие населенные пункты  | Прочие населенные пункты   | Прочие населенные пункты  |
| Отношение удельных цен / арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,64  | 0,57  | 0,57   | 0,57  |
| <b>Корректировка, %</b>   | <b>-</b>  | <b>12</b>   | <b>12</b>  | <b>12</b>   |

### 4. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета. При выборе конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала учитывается влияние дополнительных факторов. Такими факторами могут быть: тип отопления, водоснабжения, канализации; стоимость и качество коммуникационного оборудования; состояние инженерных коммуникаций; стоимость ежемесячного обслуживания коммуникаций; важность и значимость наличия коммуникаций для эффективного предполагаемого использования объекта и т.п.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Показатель              | Объект оценки | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   |
|-------------------------|---------------|--|--|--|
| Наличие коммуникаций    | отсутствуют   | отопление,<br>водоснабжение,<br>канализация,<br>электроосвещение | водоснабжение,<br>электроосвещение,<br>газоснабжение | отопление,<br>водоснабжение,<br>канализация,<br>электроосвещение |
| Корректировка, коэф.:   |               |  |  |  |
| отопление               | -             | 0,77   | 1,00   | 0,77   |
| водоснабжение           | -             | 0,92   | 0,92   | 0,92   |
| канализация             | -             | 0,91   | 1,00   | 0,91   |
| электроснабжение        | -             | 0,92   | 0,92   | 0,92   |
| газоснабжение           | -             | 1,00   | 0,93   | 1,00   |
| <b>Корректировка, %</b> | -             | <b>-41</b>   | <b>-22</b>   | <b>-41</b>   |

#### 5. Корректировка на физическое состояние объекта

Корректировка на физическое состояние объекта рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета. При выборе конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала учитывается влияние дополнительных факторов. Такими факторами могут быть: год постройки здания; дата последней реконструкции; качество строительных материалов; состояние конструктивных элементов; среда эксплуатации и т.п.

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, аналоги №№1-3 – в удовлетворительном состоянии. С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов, корректировка для аналогов №№1-3 составит:  $0,68 \cdot 100 - 100 = -32\%$ .

#### 6. Корректировка на состояние отделки

Корректировка на состояние отделки рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета. При выборе конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала учитывается влияние дополнительных факторов. Такими факторами могут быть: площадь; фактическое качество отделки; качество используемых для отделки материалов; уровень дизайна; степень соответствия отделки назначению объекта и т.п.

Объект оценки требует капитального ремонта отделки, аналогам №№1-3 требуется косметический ремонт. С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов, корректировка для аналогов №№1-3 составит:  $0,93 \cdot 100 - 100 = -7\%$ .

#### 7. Корректировка на площадь

Стоимость/арендная ставка помещения зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость/арендная ставка 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из зависимости удельной цены/арендной ставки от площади объектов для городов с населением до 500 тыс. чел. (п. 3.3 Отчета). При выборе конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала учитывается влияние дополнительных факторов. Такими факторами могут быть: близость к левой или правой границе диапазона площадей; значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования; расположение отдельных помещений, особенности планировки и т.п.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Параметр               | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв.м          | 927,5         | 186,0    | 417,0    | 415,6    |
| Диапазон площади, кв.м | 750-1500      | 125-300  | 300-750  | 300-750  |
| Корректировка, %       | -             | -20      | -10      | -10      |

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

### Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим соображениям:

1. специфика данного объекта;
2. неразработанность нормативно-правовой базы;
3. неразвитость земельного рынка в стране.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства,
- как пространства для социально-экономического развития,

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

В рамках нашего исследования применялся сравнительный подход (метод сравнения продаж), как основанный на более полной и достоверной информации. Обоснование выбора подходов представлено выше (см. п. 4.2.4 Отчета).

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв.м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв.м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб.м.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Для получения наиболее объективных результатов оценки в рамках сравнительного подхода при расчете использовался метод сравнения продаж, а за единицу сравнения был принят 1 кв.м общей площади.

Выбор данной единицы сравнения обоснован тем, что она наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости и является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Использование других единиц сравнения Эксперт считает нецелесообразным, так как они несущественно влияют на стоимость объектов-аналогов и, соответственно, объекта оценки, а также практически не используются участниками рынка недвижимости.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (площадь);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

#### Обоснование выбора аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов:

- 1) учитывается достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) используются при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывается, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматриваются сделки, совершенные между независимыми сторонами;  
 5) учитывается, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщиком учитывается:

- 1) возможная разница между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Оценщиком был проведен мониторинг рынка купли-продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки. Для определения стоимости объекта оценки из массива данных оценщиком были выбраны аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом. Выбор аналогов производился по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.3 Отчета.

Табл. 4.3.3. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка

| № п/п | Параметр                                      | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|---|---|---|---|
| 1     | Наименование объекта                          | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   | земельный участок   |
| 2     | Наименование источника информации             | -   | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681</a> | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576</a> | <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_4125553335">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_4125553335</a> |
| 3     | Адрес (местоположение) объекта                | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 | Удмуртская Республика, Алнашский район, с. Алнаши, ул. Комсомольская, 8а кв.1   | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, переулок Спортивный, земельный участок 2   | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова   |
| 4     | Расположение относительно красной линии       | на красной линии  | на красной линии  | на красной линии  | на красной линии  |
| 5     | Вид права                                     | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   |
| 6     | Обременения                                   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| 7     | Условия продажи                               | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  |
| 8     | Дата оценки / продажи / предложения к продаже | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   |
| 9     | Категория земель                              | Земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| 10    | Разрешенное использование                     | Для иных целей  | под коммерческую застройку  | под жилую застройку   | под жилую застройку   |
| 11    | Улучшения на участке                          | отсутствуют (в данном случае земельный участок рассматривается в предположении, что он не застроен)                       | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| 12    | Коммуникации                                  | возможно подключение всех необходимых коммуникаций  | возможно подключение всех необходимых коммуникаций  | возможно подключение всех необходимых коммуникаций  | возможно подключение всех необходимых коммуникаций  |
| 13    | Дополнительные компоненты                     | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
| 14    | Площадь участка, кв.м.                        | 2 215   | 600   | 1 263   | 2 000   |
| 15    | Цена продажи / предложения, руб.              | определяется  | 500 000   | 550 000   | 800 000   |

| № п/п | Параметр   | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--|---------------|----------|----------|----------|
| 16    | Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб. | определяется  | 833      | 435      | 400      |

Табл. 4.3.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка

| № п/п | Корректировка, %                            | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|---|---|---|---|
| 1     | Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб. | определяется  | 833   | 435   | 400   |
| 2     | Цена продажи / предложения                  | продажа   | предложение   | предложение   | предложение   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | -15,8   | -15,8   | -15,8   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 3     | Дата оценки, предложения к продаже          | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   | апрель 2026г.   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 4     | Вид права                                   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 5     | Условия продажи                             | типичные  | типичные  | типичные  | типичные  |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 6     | Обременения                                 | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 7     | Адрес (местоположение) объекта              | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 | Удмуртская Республика, Алнашский район, с. Алнаши, ул. Комсомольская, 8а кв.1 | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, переулок Спортивный, земельный участок 2 | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 8     | Расположение относительно красной линии     | на красной линии  | на красной линии  | на красной линии  | на красной линии  |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 9     | Категория земель                            | Земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 0   | 0   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 366   | 337   |
| 10    | Разрешенное использование                   | Для иных целей  | под коммерческую застройку  | под жилую застройку   | под жилую застройку   |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 0   | 49  | 49  |
|       | Скорректированная цена, руб.                |   | 701   | 545   | 502   |
| 11    | Улучшения на участке                        | отсутствуют (в данном случае земельный участок рассматривается в предположении, что он не                                 | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   |

| № п/п     | Корректировка, %   | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-----------|--|---|---|---|---|
|           |  | <b>застроен)</b>  |   |   |   |
|           |  |   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
|           | Скорректированная цена, руб.   |   | 701   | 545   | 502   |
| <b>12</b> | <b>Коммуникации</b>  | <b>возможно подключение всех необходимых коммуникаций</b> | <b>возможно подключение всех необходимых коммуникаций</b> | <b>возможно подключение всех необходимых коммуникаций</b> | <b>возможно подключение всех необходимых коммуникаций</b> |
|           |  |   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
|           | Скорректированная цена, руб.   |   | 701   | 545   | 502   |
| <b>13</b> | <b>Дополнительные компоненты</b>   | <b>отсутствуют</b>  | <b>отсутствуют</b>  | <b>отсутствуют</b>  | <b>отсутствуют</b>  |
|           |  |   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
|           | Скорректированная цена, руб.   |   | 701   | 545   | 502   |
| <b>14</b> | <b>Площадь участка, кв.м.</b>  | <b>2 215</b>  | <b>600</b>  | <b>1 263</b>  | <b>2 000</b>  |
|           |  |   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| 15        | Скорректированная цена, руб.   |   | 701   | 545   | 502   |
| 16        | Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок без учета скидки на торг) |   | 0   | 49  | 49  |
| 17        | Валовая коррекция, коэф. (15/1)  |   | 0,84  | 1,25  | 1,26  |
| 18        | Количество не введенных корректировок  |   | 12  | 11  | 11  |
| 19        | Вес  |   | 0,353   | 0,324   | 0,324   |
| 20        | Доли весов, руб. (15x19)   |   | 247   | 176   | 162   |
|           | <b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, руб.</b>      | <b>585</b>  |   |   |   |
|           | <b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>                                       | <b>1 296 000</b>  |   |   |   |

**Примечание:** модуль корректировок аналогов №№1-3 превышает 30% за счет разницы в некоторых характеристиках объекта оценки и аналогов. В связи с отсутствием на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки предложений продажи объектов, аналогичных оцениваемому по всем характеристикам, в качестве аналогов приняты объекты, отличающиеся по некоторым характеристикам, к которым применяются корректировки, описанные ниже.

#### **Пояснение корректировок:**

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того, как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

#### **1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов**

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик посчитал необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже / аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Выбор конкретного значения корректировки начинается с анализа рынка объекта оценки на предмет отнесения его к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку. Анализ рынка объекта оценки представлен в главе 3 Отчета. К факторам, влияющим на величину ожидаемых в

процессе торга скидок, относятся: степень активности/пассивности рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки; наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости; состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа; общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом); ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе и т.п. Аналогичные факторы учитываются при оценке арендной ставки, если в качестве информации по объектам-аналогам используются данные объявлений о сдаче в аренду, а не арендные ставки из заключенных арендных договоров.

Объект оценки относится к земельным участкам под коммерческую застройку, расположен в населенном пункте с численностью населения до 500 тыс. чел., рынок земельных участков под коммерческую застройку в месте расположения объекта оценки неактивный. Диапазон скидок указан в п. 3.3 Отчета.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки, указанных выше факторов, а также сведений продавцов объектов-аналогов и целей оценки, корректировка на торг для аналогов №№1-3 составит (-15,8%).

## 2. Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны учитывается влияние и других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Такими факторами могут быть: численность населения; спрос на подобные земельные участки в месте расположения объекта; трафик в месте расположения земельного участка; характеристики земельного участка и благоустройство территории; наличие дополнительных удобств на территории/прилегающей территории; транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения; обеспеченность централизованным оборудованием и благоустройство территории; уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения; историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории; состояние окружающей среды, санитарные условия; инженерно-геологические условия строительства; рекреационная ценность территории; престижность территории и т.п.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Показатель  | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|---|---|---|---|---|
| Адрес объекта   | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 | Удмуртская Республика, Алнашский район, с. Алнаши, ул. Комсомольская, 8а кв.1 | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, переулок Спортивный, земельный участок 2 | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова |
| Район расположения объекта  | Райцентры сельскохозяйственных районов  | Райцентры сельскохозяйственных районов  | Райцентры сельскохозяйственных районов  | Райцентры сельскохозяйственных районов                              |
| Отношение удельных цен / арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,56  | 0,56  | 0,56  | 0,56  |
| <b>Корректировка, %</b>   | -   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |

## 3. Корректировка на разрешенное использование

Стоимость земельного участка зависит от его разрешенного использования/назначения. Корректировка на назначение рассчитана исходя из зависимостей для городов с населением до 500 тыс. чел., указанных в п. 3.3 Отчета.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Показатель    | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3  |
|---------------|--|--|---|---|
| Адрес объекта | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский | Удмуртская Республика, Алнашский район, с. Алнаши, ул. | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, переулок | Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова |

| Показатель   | Объект оценки   | Аналог 1                   | Аналог 2                        | Аналог 3            |
|--|---|----------------------------|---------------------------------|---------------------|
|  | район , село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 | Комсомольская, 8а кв.1     | Спортивный, земельный участок 2 |                     |
| Разрешенное использование  | Для иных целей (под коммерческую застройку)                       | под коммерческую застройку | под жилую застройку             | под жилую застройку |
| Отношение удельной цены земельных участков к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 1,00  | 1,00                       | 0,67                            | 0,67                |
| <b>Корректировка, %</b>  | -   | <b>0</b>                   | <b>49</b>                       | <b>49</b>           |

#### 4. Корректировка на площадь

Стоимость/арендная ставка земельного участка зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость/арендная ставка 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из зависимости удельной цены/арендной ставки от площади объектов для городов с населением до 500 тыс. чел. (п. 3.3 Отчета). При выборе конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала учитывается влияние дополнительных факторов. Такими факторами могут быть: близость к левой или правой границе диапазона площадей; значимость размера земельного участка для эффективного предполагаемого использования и т.п.

С учетом текущей ситуации социально-экономического развития страны и региона, ситуации на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки и указанных выше факторов расчет корректировки представлен в таблице:

| Параметр               | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь, кв.м          | 2 215         | 600      | 1 263    | 2 000    |
| Диапазон площади, сот. | <50           | <50      | <50      | <50      |
| Корректировка, %       | -             | 0        | 0        | 0        |

По остальным ценообразующим факторам объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не производилась.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

Табл. 4.3.5. Сводная таблица рыночной стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Объект оценки  | Стоимость по сравнительному подходу, руб. |
|-------|--|---|
| 1     | Административно-лабораторный корпус; назначение: нежилое; количество этажей: 4, в том числе подземных 1; площадь 927,5 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:29; местоположение: Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13   | 534 000                                   |
| 2     | Земельный участок; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для иных целей; площадь 2215 кв.м; кадастровый номер: 18:15:052040:4; местоположение: Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район , село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 | 1 296 000                                 |
|       | <b>Итого</b>   | <b>1 830 000</b>                          |

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

**1 830 000 (Один миллион восемьсот тридцать тысяч) рублей,**

**в том числе: здание – 534 000 (Пятьсот тридцать четыре тысячи),**

**земельный участок – 1 296 000 (Один миллион двести девяносто шесть тысяч).**

#### 4.4. Согласование результатов оценки стоимости

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки произведен только в рамках одного подхода (сравнительного), удельный вес этого подхода принят равным 1.

Табл. 4.5.1. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта(ов) оценки

| № п/п | Наименование объекта                                   | Затратный подход |              | Сравнительный подход |              | Доходный подход |              | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|--|------------------|--------------|----------------------|--------------|-----------------|--------------|----------------------------------|
|       |  | руб.             | удельный вес | руб.                 | удельный вес | руб.            | удельный вес |                                  |
| 1     | Административно-лабораторный корпус земельным участком | не применялся    | 0,00         | 1 830 000            | 1,00         | не применялся   | 0,00         | 1 830 000                        |
|       | в том числе:   |                  |              |                      |              |                 |              |                                  |
|       | земельный участок                                      | не применялся    | 0,00         | 1 296 000            | 1,00         | не применялся   | 0,00         | 1 296 000                        |

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составляет<sup>88</sup>:

**1 830 000 (Один миллион восемьсот тридцать тысяч) рублей,**

**в том числе: здание – 534 000 (Пятьсот тридцать четыре тысячи),**

**земельный участок – 1 296 000 (Один миллион двести девяносто шесть тысяч).**

<sup>88</sup> В том числе НДС, НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения, согласно законодательству РФ.

**ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу:

рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, с округлением до первой значащей цифры, составляет<sup>89</sup>:

| № п/п | Наименование объекта                                     | Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС) |                                       |                | Рыночная стоимость, руб. (без НДС) |                                       |                |
|-------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------|
|       |  | здание (без земельного участка)       | земельный участок (НДС не облагается) | объект в целом | здание (без земельного участка)    | земельный участок (НДС не облагается) | объект в целом |
| 1     | Административно-лабораторный корпус с земельным участком | 534 000                               | 1 296 000                             | 1 830 000      | 437 705                            | 1 296 000                             | 1 733 705      |

**ГЛАВА 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА<sup>90</sup>**

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

6.1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6.2. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

6.3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

6.4. Размер денежного вознаграждения/оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Т.А. Ехлакова

<sup>89</sup> НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения, согласно законодательству РФ.

<sup>90</sup> п. 7.7 ФСО VI, ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

## ГЛАВА 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ<sup>91</sup>

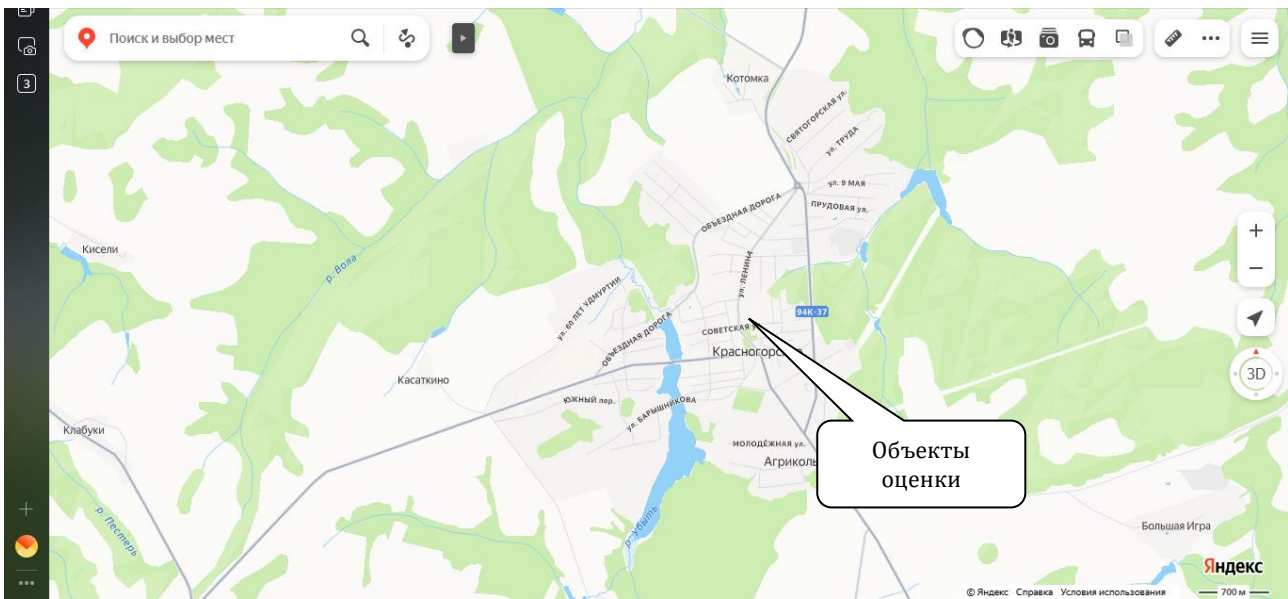
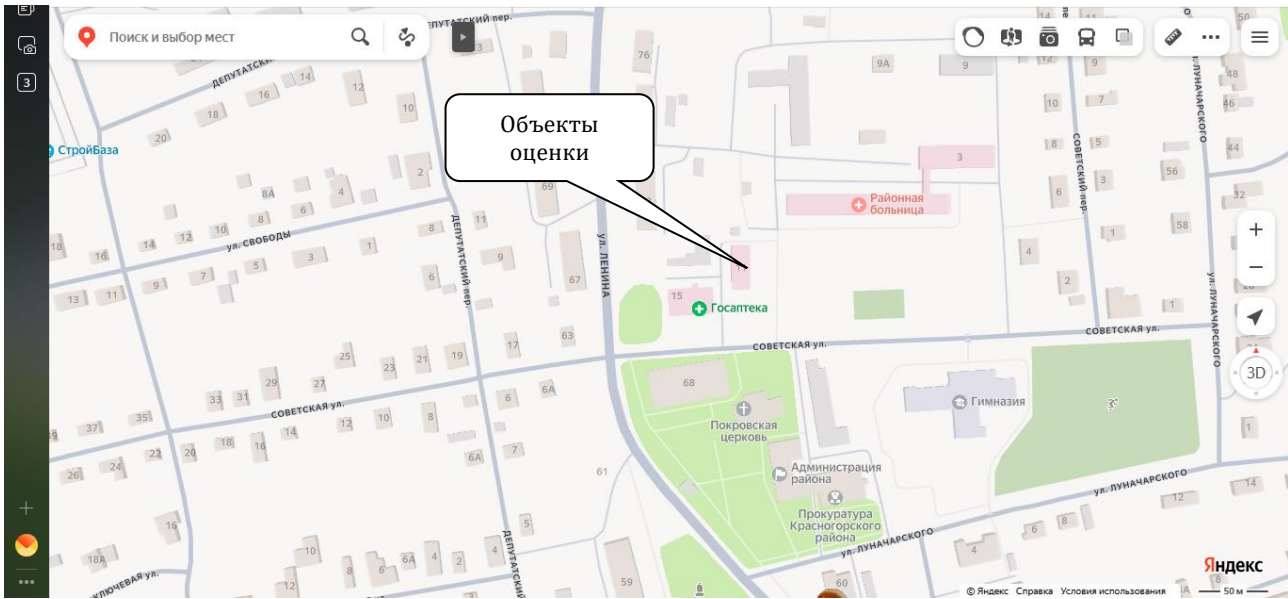
| Перечень данных   | Источники получения  |
|---|--|
| Информация, использованная при анализе рынка объекта оценки и других внешних факторов | <p> <a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf</a><br/> <a href="https://www.rbc.ru/quote/news/article/5e3a99f59a79471fa29eccae">https://www.rbc.ru/quote/news/article/5e3a99f59a79471fa29eccae</a><br/> <a href="https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/">https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=06062025_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=25072025_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=25072025_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=12092025_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=12092025_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=24102025_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=24102025_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=13022026_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=13022026_133000key.htm</a><br/> <a href="https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026_133000key.htm">https://cbr.ru/press/pr/?file=20032026_133000key.htm</a><br/> <a href="https://me.udmurt.ru/upload/iblock/5f9/1px9k0nqqiq9wk0sxc1a23008kammjd2.pdf">https://me.udmurt.ru/upload/iblock/5f9/1px9k0nqqiq9wk0sxc1a23008kammjd2.pdf</a><br/> <a href="https://me.udmurt.ru/upload/iblock/61f/dpb2jshe2losvjavzveqa812myjrigi4.pdf">https://me.udmurt.ru/upload/iblock/61f/dpb2jshe2losvjavzveqa812myjrigi4.pdf</a><br/> <a href="https://me.udmurt.ru/upload/iblock/289/1dtxplvih81v0s5rim6tkb7n3bjsl5pu.pdf">https://me.udmurt.ru/upload/iblock/289/1dtxplvih81v0s5rim6tkb7n3bjsl5pu.pdf</a><br/> <a href="https://me.udmurt.ru/upload/iblock/3b4/3sd5d0ka4a5iu1orvgh58uqu3qmbiq05.pdf">https://me.udmurt.ru/upload/iblock/3b4/3sd5d0ka4a5iu1orvgh58uqu3qmbiq05.pdf</a><br/> <a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html</a><br/> <a href="https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026-god/">https://freedome-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026-god/</a><br/> <a href="https://18.risstat.gov.ru/storage/mediabank/Итоги%20строительной%20деятельности%20январь%20-%20декабрь%202025%20года.pdf">https://18.risstat.gov.ru/storage/mediabank/Итоги%20строительной%20деятельности%20январь%20-%20декабрь%202025%20года.pdf</a><br/> <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>, <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a>, <a href="https://realty.ya.ru/">https://realty.ya.ru/</a> и др.<br/> Оценка стоимости бизнеса: учебник для бакалавров / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 411 с., стр. 143-148<br/> Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023<br/> Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023<br/> Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2023<br/> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024<br/> Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.<br/> Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2024г.<br/> <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Operating-expenses-2025">https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Operating-expenses-2025</a><br/> <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda</a><br/> <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda</a><br/> <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda</a> </p> |
| Информация, используемая в сравнительном подходе                                      | <p> <a href="https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381">https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381</a><br/> <a href="https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195">https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195</a><br/> <a href="https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302">https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302</a><br/> <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681</a><br/> <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576</a><br/> <a href="https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4125553335">https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4125553335</a> </p>  |

Иные источники информации, использовавшиеся при проведении оценки, приведены по тексту отчета.

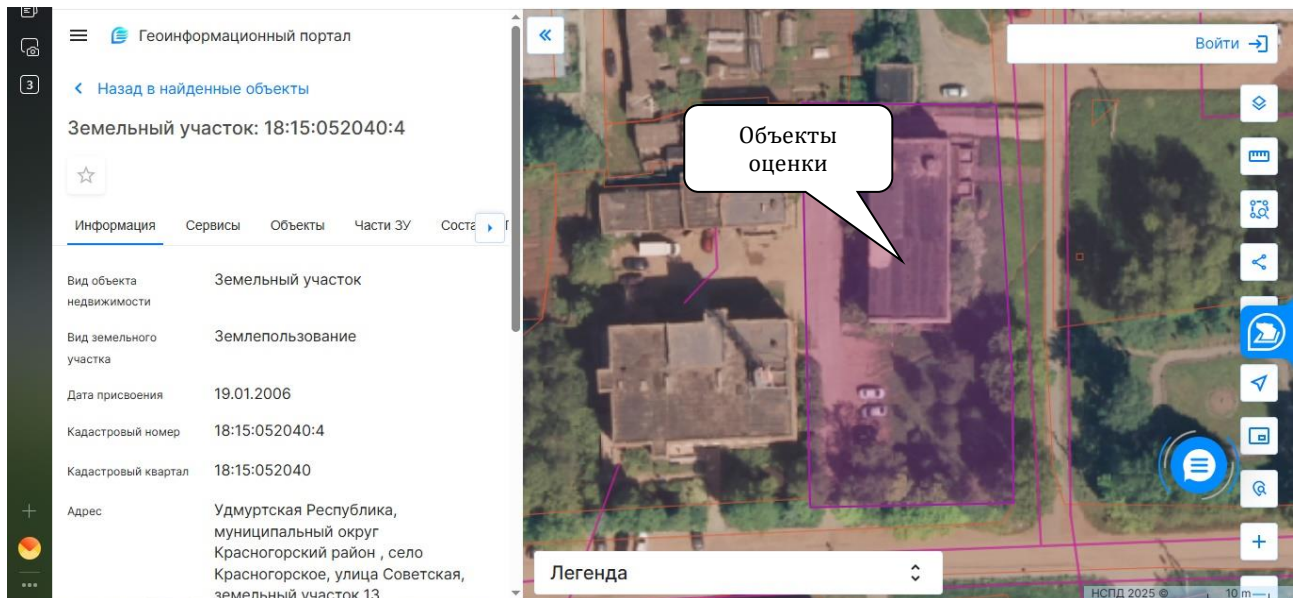
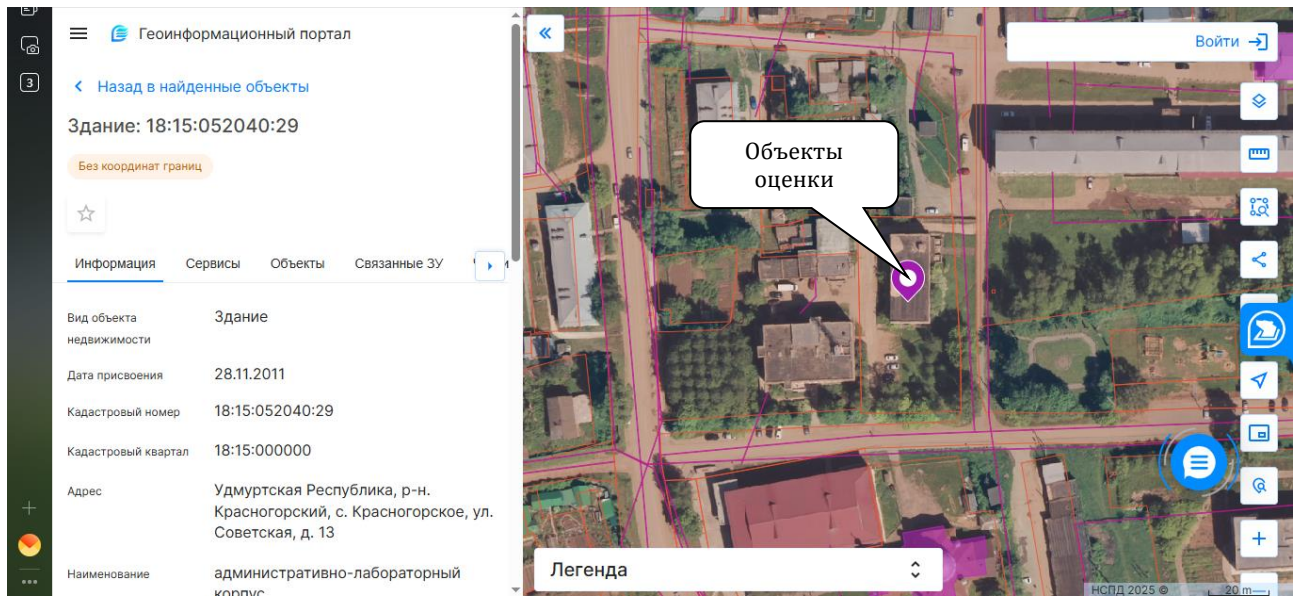
<sup>91</sup> ст. 11 ФЗ-135

Приложение №1. Местоположение объекта(ов) оценки на карте

Местоположение объекта(ов) оценки на карте



### Местоположение объекта(ов) оценки на публичной кадастровой карте



Приложение №2. Фотографии объекта(ов) оценки














## Приложение №3. Правоустанавливающая и техническая документация на объект(ы) оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Здание  |  | Вид объекта недвижимости |                         |
|---|--|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 3 |
| 19.03.2025г.  | 18:15:052040:29  |                          |                         |
| Кадастровый номер:  | 18:15:052040:29  |                          |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 18:15:000000   |                          |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 28.11.2011   |                          |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 2815   |                          |                         |
| Местоположение:   | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13  |                          |                         |
| Площадь, м2:  | 927,5  |                          |                         |
| Назначение:   | Нежилое  |                          |                         |
| Наименование:   | административно-лабораторный корпус  |                          |                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  | 4, в том числе подземных 1   |                          |                         |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Год завершения строительства:   | 1994   |                          |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 9665681,55   |                          |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 18:15:052040:4   |                          |                         |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |                          |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                          |                         |
| Особые отметки:   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.   |                          |                         |
| Получатель выписки:   | МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ И КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя).<br>Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ" |                          |                         |


| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН   |  |
|-------------------------------|--|---|--|
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |  |
|                               |  | инициалы, фамилия   |  |
|                               |  |  |  |
|                               |  | Сертификат: 000F00D0C18A023B64597F2379BETB50  |  |
|                               |  | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ        |  |
|                               |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025  |  |

## Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                    |                           |                   |                         |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Задание                            |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости           |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 19.03.2025г.                       |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 18:15:052040/29 |                           |                   |                         |

|    |  |       |   |
|----|--|-------|---|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1   | Муниципальное образование "Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики" |
|    | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1 | данные отсутствуют  |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1   | Собственность<br>18:15:052040/29-18/059/2025-5<br>19.03.2025 18:15:02                     |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | 4.1   | данные отсутствуют  |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |       | не зарегистрировано   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:  |       | данные отсутствуют  |
| 7  | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:   |       | данные отсутствуют  |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |       | данные отсутствуют  |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |       | данные отсутствуют  |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |       | данные отсутствуют  |
| 11 | Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |       | отсутствуют   |

|   |                      |                   |
|---|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ   | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|   | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| <br>Сертификат: 009F0BDC518A023B64597E2379B2E50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025 |                      |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Здание  |                           |
| вид объекта недвижимости  |                           |
| Лист № I раздела 4  | Всего листов раздела 4: 1 |
| Всего листов выписки: 3   |                           |
| 19.03.2025г.  |                           |
| Кадастровый номер: 18:15:052040/29  |                           |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |
|   |                           |
| Условные обозначения:   |                           |
| Масштаб 1:700   |                           |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
|                               | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0080F0D5C81A023E64597F12379B2E50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025 |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ   |

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Удмуртской Республике  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.04.2025, поступившего на рассмотрение на 10.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок  |   |                   |                          |
|--|---|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости   |   |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 3   | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935  |   |                   |                          |
| Кадастровый номер:   | 18:15:052040:4  |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:   | 18:15:052040  |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 19.01.2006  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Кадастровый номер 18:15:052040:0004   |                   |                          |
| Адрес:   | Удмуртская Республика, муниципальный округ Красногорский район, село Красногорское, улица Советская, земельный участок 13 |                   |                          |
| Площадь:   | 2215 +/- 16   |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 1233156.95  |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | 18:15:052040:29   |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Кадастровые номера образovaných объектов недвижимости:   | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов  |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:   | Для иных целей  |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:   | Андрюшкина Светлана Ивановна, СНИЛС 071-818-601-66, дата завершения кадастровых работ: 16.06.2021                         |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:    | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют  |                   |                          |



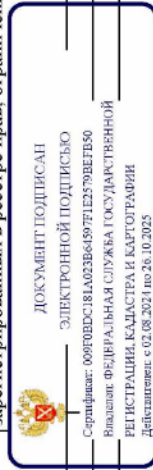
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 009f0bdc5c18a023b64997d2379b2650  
Выполнен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

| Земельный участок   |                           | вид объекта недвижимости   |                          |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935   |                           |  |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040/4   |                           |  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Условный номер земельного участка:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:  |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:   |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:   |                           | данные отсутствуют   |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                          |
| Особые отметки:   |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид |                          |

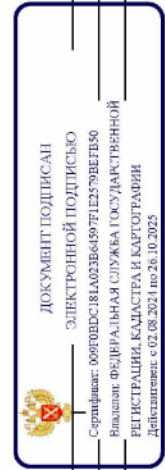


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Земельный участок  |                           |
| вид объекта недвижимости   |                           |
| Лист № 3 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 3 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935  | Всего разделов: 8         |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4  |                           |
| ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.07.2021; реквизиция документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 09.06.2008 № 466967 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. |                           |
| Получатель выписки: Сергеева Любовь Ивановна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ"   |                           |



ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

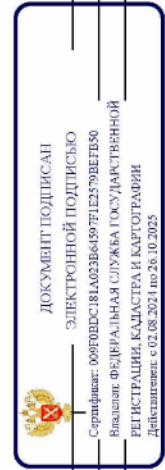
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок                     |  | Вид объекта недвижимости |   |
|---------------------------------------|--|--------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2. 2  | Всего разделов. 8        | Всего листов выписки. 11  |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935 |  |                          |   |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4     |  |                          |   |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                      | Муниципальное образование "Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики" |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1                    | данные отсутствуют  |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                      | Собственность<br>18:15:052040:4-18/058/2025-5<br>25.03.2025 10:18:44                      |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | 3.1                      | данные отсутствуют  |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                          | не зарегистрировано   |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:  |                          | не зарегистрировано   |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:  |                          | данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                          | данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:   |                          | данные отсутствуют  |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |                          | данные отсутствуют  |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |                          | данные отсутствуют  |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |                          | отсутствуют   |

|                               |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   |  |
|                               |  | Сертификат: 008F00D5C818A023B64597F1E2379B2E50                                 |  |
|                               |  | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  |
|                               |  | Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025  |  |
|                               |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ  |  |

Лист 5

|                                       |   |                   |                          |
|---------------------------------------|---|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |   |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |   |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935 |   |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4     |   |                   |                          |
| 11                                    | Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют |                   |                          |



ПОЛНОЕ НАИМенование Должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

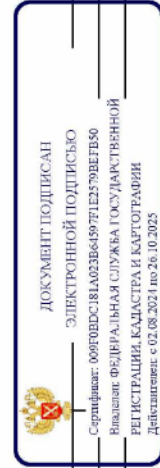
|   |                           |                   |                          |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935   |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4       |                           |                   |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                          |
|   |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:700                           |                           |                   |                          |
| Условные обозначения:                   |                           |                   |                          |
|   |                           |                   |                          |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ           |                           |                   | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ        |

Раздел 3.1. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

|                                       |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.1                  | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4     |                             |                   |                          |

| № п/п | Номер точки |          | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание местоположения границ земельного участка |                                     | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|-------|-------------|----------|-------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|---|
|       | начальной   | конечной |                   |                              | Описание закрепления на местности                 | Кадастровые номера смежных участков |   |
| 1     | 2           | 3        | 4                 | 5                            | 6   | 7                                   | 8   |
| 1     | 1.1.1       | 1.1.2    | 91°19,9'          | 7,74                         | данные отсутствуют                                | 18:15:052040:175(1)                 | данные отсутствуют  |
| 2     | 1.1.2       | 1.1.3    | 91°20,1'          | 24,47                        | данные отсутствуют                                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 3     | 1.1.3       | 1.1.4    | 177°28,2'         | 45,99                        | данные отсутствуют                                | 18:15:000000:1000(5)                | данные отсутствуют  |
| 4     | 1.1.4       | 1.1.5    | 180°22,4'         | 19,92                        | данные отсутствуют                                | 18:15:000000:1000(5)                | данные отсутствуют  |
| 5     | 1.1.5       | 1.1.6    | 269°41,7'         | 33,84                        | данные отсутствуют                                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 6     | 1.1.6       | 1.1.7    | 359°38,0'         | 1,56                         | данные отсутствуют                                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 7     | 1.1.7       | 1.1.8    | 359°42,5'         | 52,93                        | данные отсутствуют                                | 18:15:052040:1(1)                   | данные отсутствуют  |
| 8     | 1.1.8       | 1.1.1    | 0°5,6'            | 12,31                        | данные отсутствуют                                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |



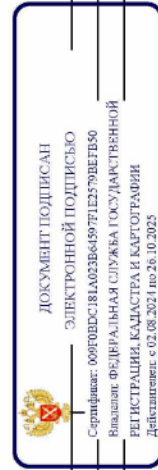
|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

Раздел 3.2. Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

|   |                             |                   |                          |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                          | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВН-001/2025-87132935         |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4             |                             |                   |                          |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка<br>Система координат МСК-18 |               |            |                                   |   |
|--|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| Номер точки  | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X             | Y          |                                   |   |
| 1  | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1  | 484365.29     | 2187507.28 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 2  | 484365.11     | 2187515.02 | -                                 | 0.1   |
| 3  | 484364.54     | 2187539.48 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 4  | 484318.59     | 2187541.51 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 5  | 484298.67     | 2187541.38 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 6  | 484298.49     | 2187507.54 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 7  | 484300.05     | 2187507.53 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 8  | 484352.98     | 2187507.26 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |
| 1  | 484365.29     | 2187507.28 | Иные способы закрепления границ   | 0.1   |




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                           |                   |                          |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4                            | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935         |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4             |                           |                   |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка |                           |                   |                          |
| Учетный номер части: 18:15:052040-4/4         |                           |                   |                          |
|   |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:400                                 |                           |                   |                          |
| Условные обозначения:                         |                           |                   |                          |

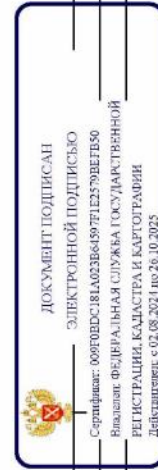

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009f0bd5c184023b6497f12379be7b50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025

|                                |  |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМенование, Должности |  | инициалы, фамилия |
|--------------------------------|--|-------------------|

Раздел 4.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                     |                             |   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|
| Вид объекта недвижимости              |                             |   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                  | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8   | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВН-001/2025-87132935 |                             |   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4     |                             |   |                          |
| Учетный номер части недвижимости      | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости  |                          |
| 1                                     | 2                           | 3   |                          |
| 18:15:052040:4/4                      | 85                          | 18:15-6,26  |                          |
|                                       | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 09.06.2008 № 466967 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике; Содержание ограничения (обременения): Отнесён к зонам с особыми условиями использования земельных участков - охранным зонам объектов электросетевого хозяйства. Режим использования установлен пунктами 8 - 10 Постановления Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") № 160 от 24.02.2009 г.; Реестровый номер границы: 18:15-6,26; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП - 10 кВ фидер 1 ПС Красногорье с отпайками протяженностью 4,72 км, инв.№ 2380, адрес объекта: УР, Красногорский р-н, от ПС Красногорье до опоры № 37 с отпайками на ТП № 10, № 5, № 9, № 28, № 199 в с. Красногорское, № 3 в д.Агриколь, Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н</p> |                          |



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.2. Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                     |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.2                  | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 11 |
| 10.04.2025г. № КУВИ-001/2025-87132935 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер: 18:15:052040:4     |                             |                   |                          |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 18:15:052040:4/4

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
|             | X             | Y          |                                   |   |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1           | 484332.6      | 2187540.89 | -                                 | -   |
| 2           | 484318.59     | 2187541.51 | -                                 | -   |
| 3           | 484298.67     | 2187541.38 | -                                 | -   |
| 4           | 484298.65     | 2187537.17 | -                                 | -   |
| 5           | 484313.26     | 2187538.36 | -                                 | -   |
| 1           | 484332.6      | 2187540.89 | -                                 | -   |

Система координат



ПОЛНОЕ НАИМенование, Должности

инициалы, фамилия

1

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Дочернее государственное  
Унитарное предприятие  
«Игротехинвентаризация»

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

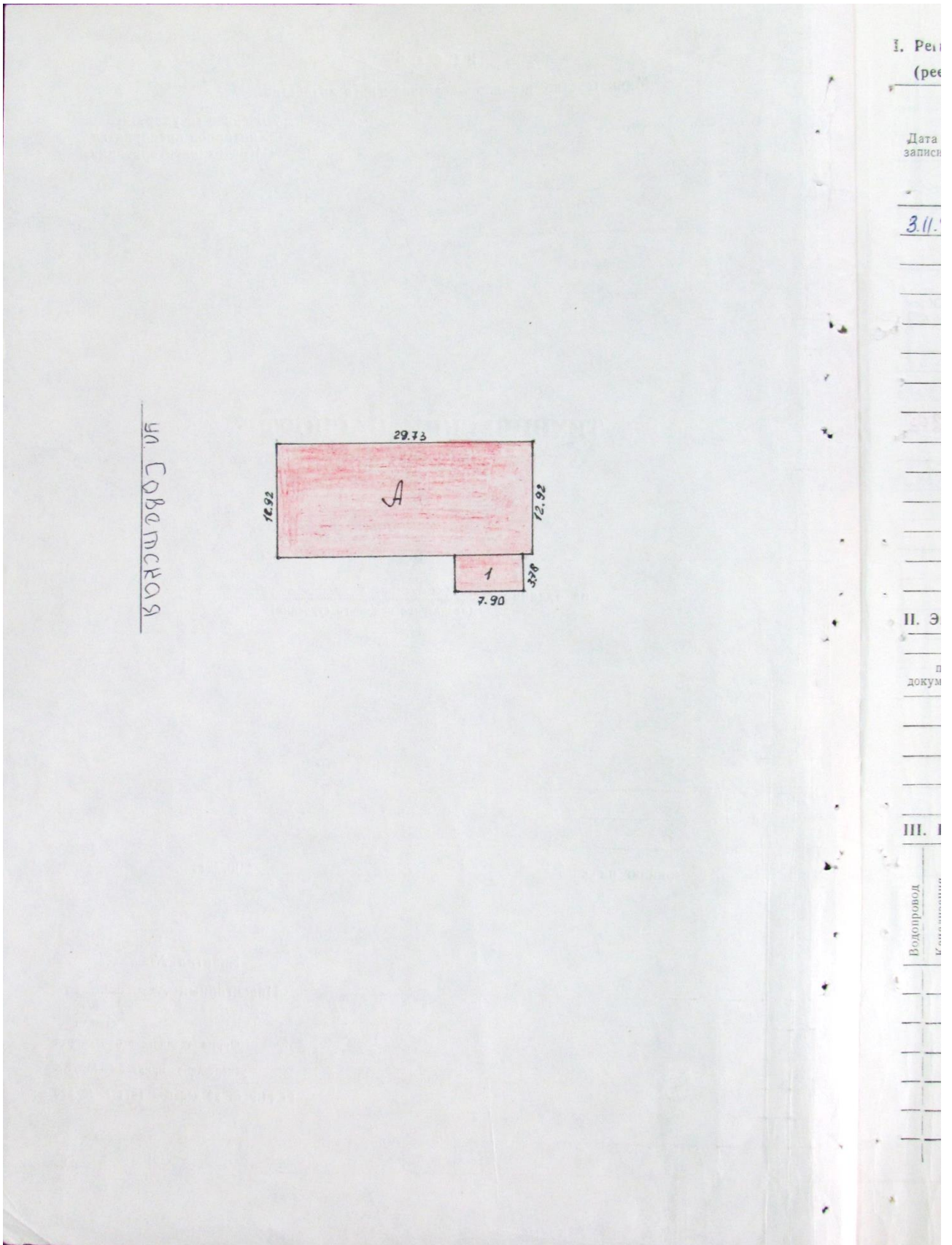
на задание Амминогидро-каборакрилы  
(назначение нежилого строения) корпус

район красногорский  
город (пос.) г. Красногорск  
улица (пер.) Советская д. 13

Составлен по состоянию на «01» марта 2004 г.

Квартал №.....  
Инвентарный № 2815/186  
Условн. № 2815610

Форма технического паспорта  
утверждена приказом МЖКХ  
РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576





IV. Общие сведения

Назначение .....

Использование .....

Количество мест (мощность) .....

а) .....

б) .....

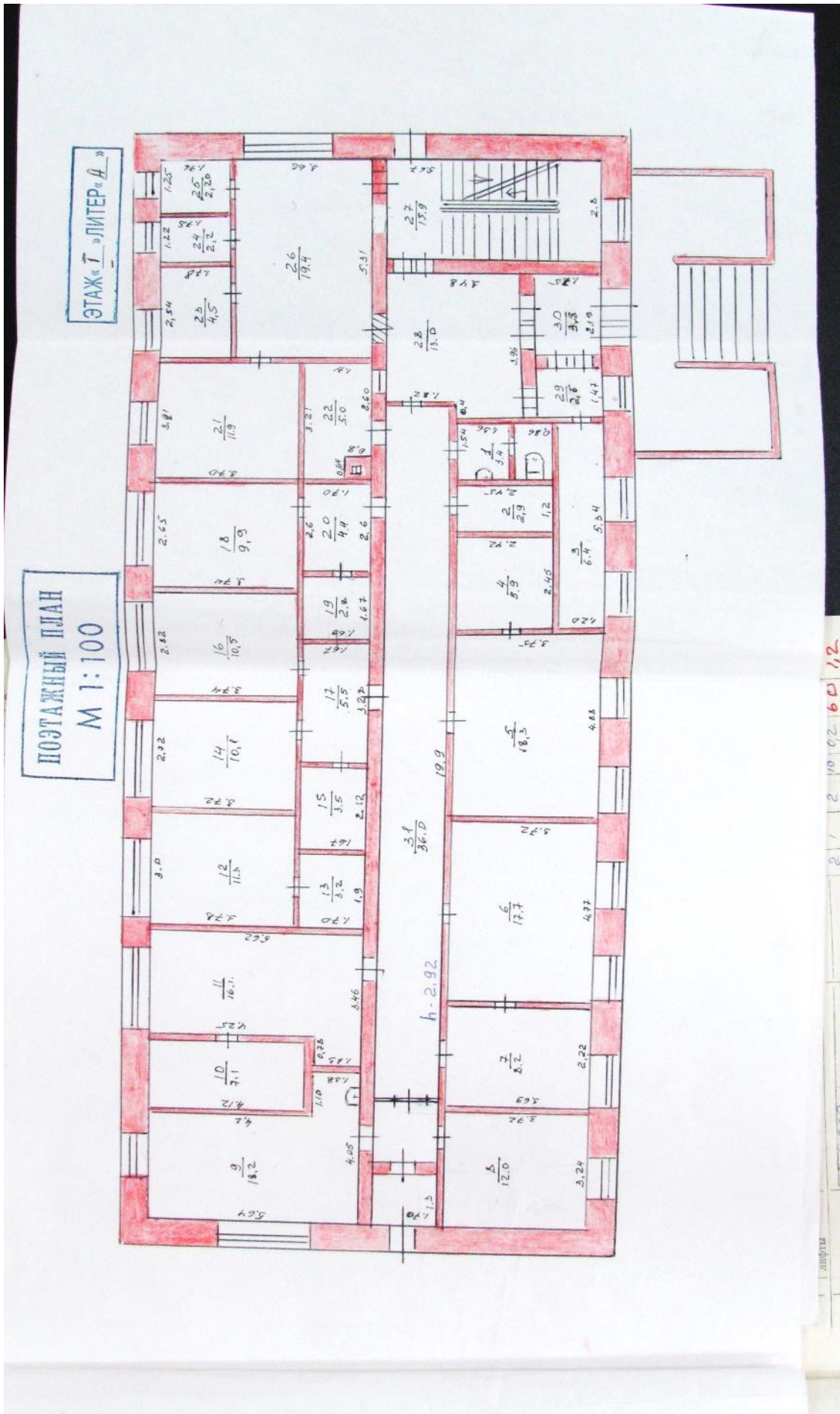
в) .....

г) .....

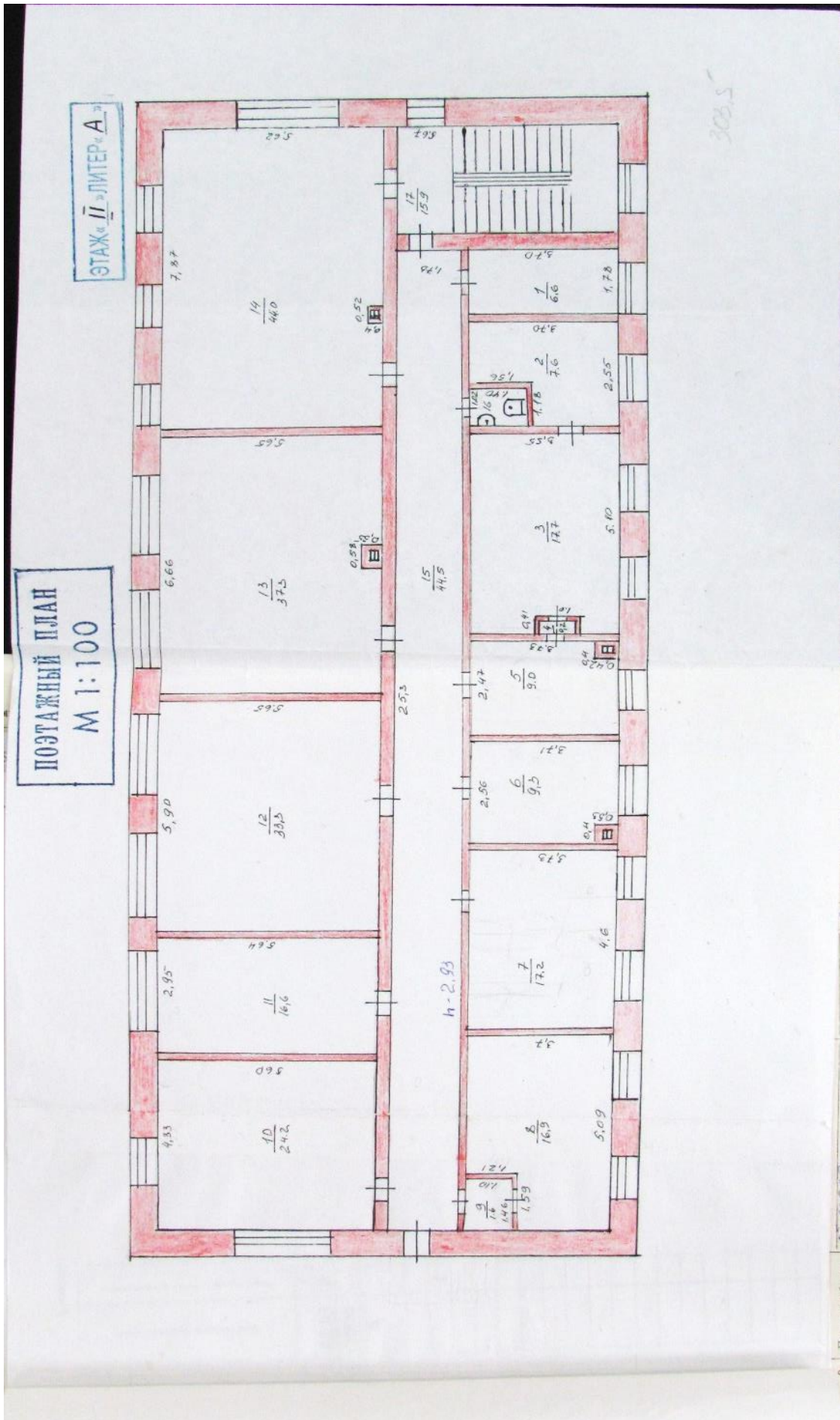
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек, и т. п.)

| Литера по плану | Наименование здания и его частей    | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (м. кв.) | Высота (м) | Объем (м. куб.) |
|-----------------|-------------------------------------|---|------------------|------------|-----------------|
| 1               | 2                                   | 3   | 4                | 5          | 6               |
| A               | Административно-лабораторный корпус | $29,73 \times 12,92$                              | 384,1            | 6,61       | 2538,9          |
|                 |                                     |   |                  | 8,5        | 3265            |
|                 | Терраса                             | $12,92 \times 3,43$                               |                  | 2,8        | 124,0           |
| 1               | крыльцо                             | $7,9 \times 3,78$                                 | 29,9             |            |                 |
|                 |                                     | Кладов.   | 9,9              |            |                 |





2 / 2 10 02 60 12



к поэтажному плану строения, расположенного в пос. (село, дер.) Красногорское по улице (пер.) Советская № 13

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

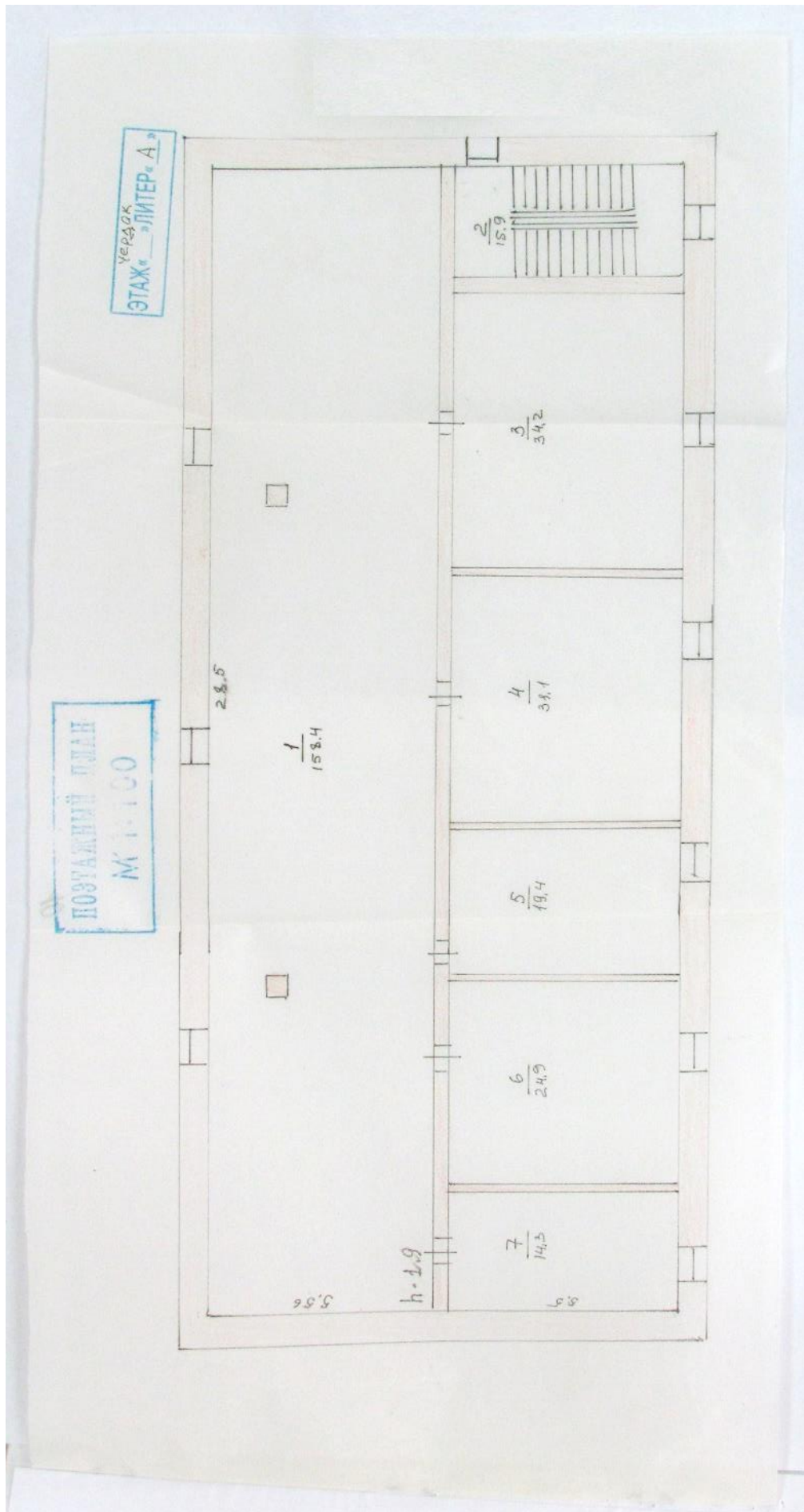
| 1     | 2        | 3  | 4  | 5                      | 6           | 7                             |                 | 8   |           | 9       |           | 10     |                               | 11       |   | 12        |         | 13        |        | 14                            |          | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|-------|----------|----|----|------------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|---|-----------|---------|-----------|--------|-------------------------------|----------|---|-----------|---------|-----------|--------|-------------------------------|----------|----|----|----|----|----|----|----|---|-----------|---------|-----------|--------|------------------------------------|--|--|
|       |          |    |    |                        |             | Лечебно-санитарных учреждений | Торговые        | Промышленных (производственных) предприятий | Складские | Гаражей | Капельные | Прочие | Лечебно-санитарных учреждений | Торговые | Промышленных (производственных) предприятий | Складские | Гаражей | Капельные | Прочие | Лечебно-санитарных учреждений | Торговые |    |    |    |    |    |    |    | Промышленных (производственных) предприятий | Складские | Гаражей | Капельные | Прочие | Итого по квартире, этажу, строению | Высота помещения по внутреннему обмеру |  |
| 02.03 | 0        | 1  | 1  | Вентиляционная         | 16,1        | основная                      | вспомогательная |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
| 2004  |          | 2  | 2  | Вентиляционная         | 16,0        | основная                      | вспомогательная |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
| A     |          |    |    | <b>Итого по этажу:</b> | <b>32,1</b> |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       | <b>1</b> | 1  | 1  | Сан.узел               | 3,4         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 2  | 2  | Склад                  | 2,9         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 3  | 3  | Служебное              | 6,4         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 4  | 4  | Служебное              | 5,9         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 5  | 5  | Служебное              | 18,3        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 6  | 6  | Служебное              | 17,7        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 7  | 7  | Служебное              | 8,2         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 8  | 8  | Служебное              | 12,0        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 9  | 9  | Комната отдыха         | 18,2        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 10 | 10 | Служебное              | 7,1         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 11 | 11 | Служебное              | 16,1        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 12 | 12 | Служебное              | 11,3        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 13 | 13 | Служебное              | 3,2         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 14 | 14 | Служебное              | 10,1        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 15 | 15 | Служебное              | 3,5         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 16 | 16 | Служебное              | 10,5        |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |
|       |          | 17 | 17 | Коридор                | 5,5         |                               |                 |   |           |         |           |        |                               |          |   |           |         |           |        |                               |          |    |    |    |    |    |    |    |   |           |         |           |        |                                    |  |  |



| 1                               | 2                                     | 3  | 4  | 5  | 6            | 7                             |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 | 19              | 20       |
|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|--------------|-------------------------------|----------|---|-----------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------|
|                                 |                                       |  |  |  |              | Лечебно-санитарных учреждений | Торговые | Промышлен-ных (прочие, вольстных) предприятий | Складские | Гаражей         | Капельарские | Прочие          | вспомогательная | основная        | вспомогательная |                 |          |
| Дата записи и инвентря по плану | Этаж (этажи с этажа в конце инвентря) | Номер помещения (квартира, торговля, складской и т.п.) | Номер по плану строения (комната, кухня, коридор и т.п.) | Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п. | Основная     | вспомогательная               | основная | вспомогательная                               | основная  | вспомогательная | основная     | вспомогательная | основная        | вспомогательная | основная        | вспомогательная | основная |
|                                 |                                       |  | 7  | Службное   | 17,2         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 8  | Службное   | 16,9         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 9  | Тамбур   | 1,6          |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 10   | Службное   | 24,2         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 11   | Службное   | 16,6         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 12   | Службное   | 33,3         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 13   | Службное   | 37,3         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 14   | Актовый зал  | 44,0         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 15   | Коридор  | 44,5         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 16   | Сан.узел   | 1,4          |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  | 17   | Лестнич. Пролет  | 15,9         |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  |  | <b>Итого по 2 этажу:</b>   | <b>303,3</b> |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  |  | <b>Всего по зданию</b>   | <b>597,2</b> |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  |  | <b>с подвалом</b>  | <b>629,3</b> |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |
|                                 |                                       |  |  | <b>с чердаком</b>  | <b>927,5</b> |                               |          |   |           |                 |              |                 |                 |                 |                 |                 |          |

к поэтажному плану строения, расположенного в пос. (село, дер.) Красногорское по улице (пер.) Советская № 13

| 1                             | 2   | 3  | 4  | 5   | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения |       |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    | 20 | 21 |                                       |  |
|-------------------------------|---|--|--|---|---|-------|----------|---|---|----|-----------|----|---------|----|--------------|----|----|----|---------------------------------------|--|
|                               |   |  |  |   | Лечебно-санитарных учреждений   |       | Торговые |   | Промышленных (производственных) предприятий |    | Складские |    | Гаражей |    | Канцелярские |    |    |    | Прочие                                |  |
| Дата записи и литеры по плану | Этаж (начиная с этажа и кончая мезонином) | Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.п.) | Номер по плану строения (квартиры, кухни, коридора и т.п.) | Назначение частей помещения:<br>жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п. | 6   | 7     | 8        | 9 | 10  | 11 | 12        | 13 | 14      | 15 | 16           | 17 | 18 | 19 | Итого по квартирам, этажам, строениям | Высота помещения по внутреннему обмеру |
| A                             | 0   |  |  | Чердачное   |   |       |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
| 02.03                         |   |  |  | помещение:  |   |       |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
| 2004                          |   |  | 1  | Тех.помещ.  |   | 158,4 |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 2  | Лест.пролет   |   | 15,9  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 3  | Тех.помещ.  |   | 34,2  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 4  | Тех.помещ.  |   | 31,1  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 5  | Тех.помещ.  |   | 19,4  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 6  | Тех.помещ.  |   | 24,9  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  | 7  | Тех.помещ.  |   | 14,3  |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       |  |
|                               |   |  |  |   |   | 298,2 |          |   |   |    |           |    |         |    |              |    |    |    |                                       | 1,9                                    |



10.05.07 **Грант** - 11  
 Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI Литера **A** Год постройки **1994** Число этажей **2**  
 Группа капитальности **7** Вид внутренней отделки **штукатурка**

| Ном. п.п.  | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция), отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конструктивного элем. с поправ. | износ в % | % износа к строению гр. 7 × гр. 8 / 100 | Тек. изм. |            |
|------------|---------------------------------------|--|--|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|---|-----------|------------|
|            |                                       |  |  |                         |                               |  |           |   | элементы  | к строению |
| 1          | 2                                     | 3  | 4  | 5                       | 6                             | 7  | 8         | 9                                       | 10        | 11         |
| 1          | Фундаменты                            | шт/б Басмач  |  | 3                       | 1                             | 3  | 10        | 0,3                                     | 15        | 9,45       |
| 2          | а) Стены и их наружная отделка        | шт/штукатурка  |  | 23                      | 1                             | 23   | 10        | 2,3                                     | 25        | 5,75       |
|            | б) Перегородки                        | шт/штукатурка (либесшпатель)   |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| 3          | Перекрытия чердачные                  | шт/б шпатель   |  | 15                      | 1                             | 15   | 18        | 1,2                                     | 20        | 3,75       |
|            | междуэтажные                          | шт/б шпатель   |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | надподвальное                         | шт/б шпатель   |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| 4          | Крыша                                 | шт/б резной шпатель с металлической кровлей, с хвост. изгородью              | тепл   | 8                       | 1                             | 8  | 12        | 0,96                                    | 30        | 2,4        |
| 5          | Полы                                  | пан. шт/штукатурка   |  | 9                       | 1                             | 9  | 10        | 0,9                                     | 40        | 3,6        |
| 6          | Проемы оконные                        | дерево, европак  |  | 12                      | 1                             | 12   | 15        | 1,80                                    | 45        | 5,4        |
|            | дверные                               | дерево европак   |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| 7          | Внутренняя отделка                    | шт/штукатурка, окраска, св. шпатель  |  | 6                       | 1                             | 6  | 10        | 0,6                                     | 50        | 3,0        |
| 8          | Сам. и эк. уст-ва                     | отопление центр.   |  | 22                      | 1                             | 22   | 10        | 2,2                                     | 40        | 8,8        |
|            | водопровод                            | +  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | канализация                           | +  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | г. водоснабж.                         | -  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | ванны                                 | -  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | эл. освещ.                            | +  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | радио                                 | -  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
|            | телефон                               | +  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| вентиляция | +                                     |  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| лифты      | -                                     |  |  |                         |                               |  |           |   |           |            |
| 9          | Прочие работы                         | штукатурка, шпатель  |  | 2                       | 1                             | 2  | 10        | 0,2                                     | 60        | 1,2        |

Итого: 100 × 100 × 0,96 × 39,25

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 10\% = 34\%$

13

VII. Техническое описание при строек и других частей здания

К. нзм. пос в %  
элемента к строению  
10 11

| Наименование конструктивных элементов | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|
|                                       |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Фундаменты .....                      |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Стены и перегородки .....             |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Перекрытия .....                      |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Крыша .....                           |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Полы .....                            |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Проемы .....                          |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Отделочные работы .....               |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Электроосвещение .....                |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Прочие работы .....                   |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Итого:                                |             | 100                    | X        |                        |             | 100                    | X        |                        |             | 100                    | X        |                        |

| Наименование конструктивных элементов | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. | литера..... | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправк. |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|-------------|------------------------|----------|------------------------|
|                                       |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Фундаменты .....                      |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Стены и перегородки .....             |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Перекрытия .....                      |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Крыша .....                           |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Полы .....                            |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Проемы .....                          |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Отделочные работы .....               |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Электроосвещение .....                |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Прочие работы .....                   |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |             |                        |          |                        |
| Итого:                                |             | 100                    | X        |                        |             | 100                    | X        |                        |             | 100                    | X        |                        |

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель     | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости (коэффициенты) на: |                  |        |    |    |    |    | Стоимость изм. с поправками | Количество (объем — м куб, площадь — м кв.) | Восстанов. стоим. в рублях | % износа | Действительная стоимость в рублях |
|-----------------|----------------------------------|------------|-----------|----------------|---------------------------------|---|------------------|--------|----|----|----|----|-----------------------------|---|----------------------------|----------|-----------------------------------|
|                 |                                  |            |           |                |                                 | удельн. вес                             | группа капиталы. | капит. |    |    |    |    |                             |   |                            |          |                                   |
| 1               | 2                                | 4          | 5         | 6              | 3                               | 7                                       | 8                | 9      | 10 | 11 | 12 | 13 | 14                          | 15  | 16                         | 17       | 18                                |
| A               | Дом №5 в/спуца                   | 13         | УЗ        | м <sup>2</sup> | 23,8                            | 1,2                                     | 1,0              | 1,09   |    |    |    |    | 320626629                   | 85373                                       | 10                         | 46835    |                                   |
|                 |                                  |            |           |                |                                 |   |                  |        |    |    |    |    | 28.94                       | 3389  | 8790                       | 54       | 58021                             |

21

XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал. конструкция | Размеры |                  |   | Площадь м. кв. | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость намерителя по таблице | Поправка на климат. район | Постанов. стоимость в рублях | % износа | Действит. стоимость в рублях |
|--------|--------------------------------------|-----------------------|---------|------------------|---|----------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|
|        |                                      |                       | длина м | ширина, высота м | м |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |
|        |                                      |                       |         |                  |   |                |            |           |            |                                 |                           |                              |          |                              |

XII. Общая стоимость (в руб.)

| В ценах какого года | Основные строения |                | Служебные постройки |                | Сооружения        |                | Всего <span style="float: right;">* 52,30</span> |                |
|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|--|----------------|
|                     | восстановительная | действительная | восстановительная   | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная                                | действительная |
| 1969                | 85373             | 46835          |                     |                |                   |                |  |                |
| 1984                | 105447            | 95199          |                     |                |                   |                |  |                |
| 2003                | 3416602           | 3074914        |                     |                |                   |                | 3416602  | 3074914        |
| 1969                | 87910             | 58021          |                     |                |                   |                |  |                |
| 1984                | 108657            | 71714          |                     |                |                   |                |  |                |
| 2007                | 65824264          | 416943         |                     |                |                   |                |  |                |

\* 52,30

9 марта 2007 г. Исполнил: *[подпись]* (.....)  
 Проверил: (.....)  
 10 марта 2007 г. Директор ДГУП *[подпись]* (.....)

Работа выполнена 10.05.2007 г. (.....) 200 г. (.....) 200 г. (.....) 200 г.  
 Исполнил: *[подпись]*  
 Проверил: *[подпись]*  
 Директор ДГУП: *[подпись]*



в (руб.)

АКТ № 1  
осмотра здания, сооружения

"17" июня 2025 г.

Место проведения осмотра (адрес): Удмуртская Республика, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Советская, 13

Комиссия в составе:

**Председатель комиссии:** Денис Сергеевич Перминов - заместитель главы Администрации по вопросам строительства, ЖКХ и имущественных отношений муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»;

**Члены комиссии:**

Кандакова Снежана Валериевна - начальник отдела по имущественным вопросам Администрации муниципального образования "Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики";

**Секретарь комиссии:** Людмила Николаевна Андреева - главный специалист-эксперт по вопросам градостроительства Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики»;

провела осмотр здания, собственник муниципальное образование «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики», расположенного по адресу: Удмуртская Республика, Красногорский район, с. Красногорское, ул. Советская, 13. В настоящее время здание не используется.

**Проверкой установлено:**

Здание двухэтажное.

Объект представляет собой постройку с серьезными признаками износа и запущенности. Крыша покрыта устаревшим рубероидом, дополнительно обработанным битумом. Фундамент ленточного типа.

Стены, выполненные из кирпича, находятся в неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются значительные разрушения кладки, особенно с внешней стороны, где видны обрушения кирпича и поперечные трещины. Фасад в целом можно оценить как удовлетворительный. Входная зона требует внимания.

Оконные рамы и подоконники деревянных окон поражены биологическим разрушением. Частичное отсутствие стекла в оконных рамах.

Система отопления отсутствует.

Пол бетонный, частично покрыт деревянными настилами, которые также подверглись биологическому разрушению. Потолок выполнен из необрезной

доски.

Внутренняя отделка стен представлена остатками побелки, краски и плитки. Внутри помещений явно выражены следы сырости.

Здание отключено от электроснабжения, водоснабжения и канализации.


Результат осмотра здания, сооружения:

Заброшенность и прогрессирующее разрушение. Отсутствие отопления, водоснабжения и электроснабжения усугубляет ситуацию, способствуя дальнейшему разрушению конструкций под воздействием атмосферных факторов и биологических агентов. Сырость, проникающая сквозь повреждённую кровлю и стены, создаёт благоприятную среду для развития плесени и грибка, что ещё больше разрушает деревянные элементы и внутреннюю отделку.

Состояние кирпичной кладки вызывает серьёзные опасения. Обрушения и трещины не только портят внешний вид здания, но и ставят под угрозу его конструктивную целостность. Необходима тщательная экспертиза для определения причин разрушений и разработки плана по восстановлению или укреплению стен. Возможно, потребуется частичная или полная замена повреждённых участков кладки.


Подписи лиц, участвующих в осмотре:

Перминов Д.С.

  
\_\_\_\_\_

(подпись)

Кандакова С.В.

  
\_\_\_\_\_

(подпись)

Андреева Л.Н.

  
\_\_\_\_\_

(подпись)





**Администрация муниципального образования «Муниципальный округ  
Красногорский район Удмуртской Республики»**

Ленина, ул., д.64, с. Красногорское, Удмуртская Республика, 427650,  
тел./факс (34164) 2-17-51, e-mail: [mail@kra.udmr.ru](mailto:mail@kra.udmr.ru). <http://mo-krasno.ru>,  
ОКПО 72294208, ОГРН 1211800022026, ИНН 1837020967, КПП 183701001

**«Удмурт элькунысь Красногорск ёрос муниципал округ»  
муниципал кылдытэтлэн Администрациез**

Ленина ур., 64 юрт, Красногорское, Удмурт Элькун, 427650,  
тел./факс (34164) 2-17-51, [mail@kra.udmr.ru](mailto:mail@kra.udmr.ru). <http://mo-krasno.ru>,  
ОКПО 72294208, ОГРН 1211800022026, ИНН 1837020967, КПП 183701001

30.03.2026 № 0849/02

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ехлаковой Т.А.

Уважаемая Тамара Александровна!

Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Красногорский район Удмуртской Республики» просит подготовить отчет об оценке рыночной стоимости продажи (в том числе без учета НДС)- нежилого здания с земельным участком:

| № п/п | Наименование объекта с указанием местонахождения    | Общая площадь (кв.м)/Протяженность (м) | Кадастровый номер | Первоначальная балансовая стоимость (руб.)  |
|-------|---|--|-------------------|---|
| 1     | Нежилое здание: административно лабораторный корпус | 927,5 кв.м                             | 18:15:052040:29   | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13 |
| 2     | Земельный участок, расположенный под зданием        | 2215 кв.м                              | 18:15:052040:4    | Удмуртская Республика, р-н. Красногорский, с. Красногорское, ул. Советская, д. 13 |

Предыдущий отчет об оценке № 2025-08-09 от 04.08.2025.

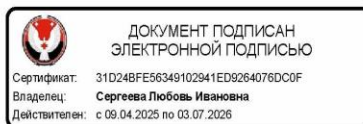
Здание кирпичное, в аварийном состоянии. Не используется с 2016 года. Отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация на момент продажи не функционируют (имеется техническая возможность подключения).

Крыша покрыта устаревшим рубероидом, дополнительно обработанным битумом. Фундамент ленточного типа. Стены, выполненные из кирпича, находятся в неудовлетворительном состоянии. Наблюдаются значительные разрушения кладки, особенно с внешней стороны, где видны обрушения кирпича и поперечные

трещины. Фасад в целом удовлетворительный. Оконные рамы и подоконники деревянных окон поражены биологическим разрушением. Частично отсутствуют стекла в оконных рамах. Система отопления отсутствует. Пол бетонный, частично покрыт деревянными настилами, которые также подверглись биологическому разрушению. Потолок выполнен из необрезной доски. Внутренняя отделка стен представлена остатками побелки, краски и плитки. Внутри помещений явно выражены следы сырости. Здание отключено от электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

Приложение: 1. Техпаспорт на здание;  
2. Фото здания.  
3. Выписки ЕГРН.  
4. Проект муниципального контракта.

Глава муниципального образования  
"Муниципальный округ Красногорский  
район Удмуртской Республики"



Л.И. Сергеева

## Приложение №4. Аналоги объекта(ов) оценки

## Аналоги для сравнительного подхода

## Аналог № 1

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление

Все категории

Найти
Удмуртия

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 186 м<sup>2</sup>

В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию

**1 450 000 ₽**

**за всё**

7 796 ₽ за м<sup>2</sup>

8 933 022-10-67

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Иван М

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О помещении**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Вход: с улицы                     | Отделка: без отделки                          |
| Общая площадь: 186 м <sup>2</sup> | Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить |
| Этаж: 1                           | Тип сделки: продажа                           |

**Несколько объект подходит для бизнеса**

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Конкуренты в радиусе до 1 км   | <input type="checkbox"/> Закрытые точки рядом            |
| <input type="checkbox"/> Пешеходный трафик              | <input type="checkbox"/> Автомобильный трафик            |
| <input type="checkbox"/> Средний бюджет семьи           | <input type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата |
| <input type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов | <input type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации      |

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

**Расположение**

Удмуртская Республика, Сарапул, Мостовая ул., 1Б Показать карту

**Описание**

Продам или сдам помещение под любой вид деятельности, можно использовать в качестве коттеджа или дачи, земля 6 соток, в с.Кама Камбарский район 180 кв/м или обмен на квартиру, спец. Технику или автомобиль. 1500000р. Земля в аренде на 49 лет, аренда земли маленькая ,можно выкупить в собственность. В метре от здания провели Газ. Канализация выгребная. Вода центральная. Нужен только косметический ремонт.

**О здании**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта |
| Тип здания: другой         |   |

№ 2048390381 · 8 февраля в 03:21 · 6673 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться

[https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_186\\_m\\_2048390381](https://www.avito.ru/sarapul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2048390381)

137

## Аналог № 2

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Вход и регистрация + Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Удмуртия

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 417 м<sup>2</sup>

2 900 000 Р за всё

6 954 Р за м<sup>2</sup>

8 933 022-04-48

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -8,42 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### О помещении

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Вход: с улицы                     | Отделка: без отделки         |
| Отдельный вход: есть              | Мощность электросети: 30 кВт |
| Общая площадь: 417 м <sup>2</sup> | Отопление: нет               |
| Этаж: 1                           | Тип сделки: продажа          |
| Высота потолков: 4 м              |                              |

### Насколько объект подходит для бизнеса

|  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Конкуренты в радиусе до 1 км   | <input checked="" type="checkbox"/> Закрытые точки рядом            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Пешеходный трафик              | <input checked="" type="checkbox"/> Автомобильный трафик            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Средний бюджет семьи           | <input checked="" type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата |
| <input checked="" type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов | <input checked="" type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации      |

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Удмуртская Республика, Кизнерский р-н, с. Кизнер, Юбилейная ул., 8 [Показать карту](#)

### Описание

Здание находится в жилой зоне отлично подойдёт под торговлю, так как поблизости почти нет конкуренции. Вода, эл.энергия,газ проходит по фасаду здания

### О здании

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Готовность: в эксплуатации | Удалённость от дороги: вторая линия и дальше                      |
| Тип здания: другой         | Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта |

№ 3739989195 · 19 марта в 11:44 · 545 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_417\\_m\\_3739989195](https://www.avito.ru/kizner/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_417_m_3739989195)

## Аналог № 3

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю
Вход и регистрация Разместить объявление

Найти
Удмуртия

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 416 м<sup>2</sup>

2 900 000 Р за всё

6 971 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию

Продажа от собствен...  
Документы проверены

Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

8 933 022-16-26

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -2,39 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### О помещении

|   |   |
|---|---|
| <p>Вход: <b>с улицы</b></p> <p>Отдельный вход: <b>есть</b></p> <p>Общая площадь: <b>416 м<sup>2</sup></b></p> <p>Этаж: <b>2</b></p> | <p>Высота потолков: <b>4,5 м</b></p> <p>Отделка: <b>без отделки</b></p> <p>Тип сделки: <b>продажа</b></p> |
|---|---|

### Насколько объект подходит для бизнеса

|  |  |
|--|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Конкуренты в радиусе до 1 км</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Пешеходный трафик</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Средний бюджет семьи</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Закрытые точки рядом</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Автомобильный трафик</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации</p> |
|--|--|

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Удмуртская Республика, Увинский р-н, с. Нылга,  
Октябрьский пер., 26 Показать карту

### Описание

Продам 2-х этажное здание, земля 6 соток в собственности. Помещение в рабочем состоянии. Приложить руки и финансы, конечно, нужно и будет отличное помещение под прибыльный арендный бизнес по цене 1 комнатной квартиры в Ижевске с доходом 100-150 т.р в месяц. По всем вопросам пишите-звоните, расскажу какие есть перспективные варианты использования здания.

Я собственник. За покупателя - хороший бонус гарантирован.

Торг.Обмен на недвижимость в Ижевске.

### О здании

|   |   |
|---|---|
| <p>Готовность: <b>в эксплуатации</b></p> <p>Тип здания: <b>другой</b></p> | <p>Удалённость от дороги: <b>первая линия</b></p> <p>Парковка: <b>на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта</b></p> |
|---|---|

№ 7602592302 - 28 января в 12:12 - 581 просмотр (+0 сегодня) Пожаловаться

[https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_416\\_m\\_7602592302](https://www.avito.ru/vavozh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_416_m_7602592302)

## Аналоги для земельного участка

### Аналог № 1

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление

Все категории

Найти
Удмуртия

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

## 500 000 ₽

83 333 ₽ за сотку  
В ипотеку от 17 496 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Михаил  
Агентство  
На Авито с 2018 года  
[Реквизиты проверены](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 6 сот.

#### Расположение

Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши,  
Комсомольская ул., 1 [Показать карту](#)

#### Описание

С возможностью увеличения до 15 соток, зона позволяет строить многоквартирный малоэтажный дом до 3 этажей или магазин.

#### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

**Стоимость участка**

100 тыс.₽      50 млн.₽      100 млн.₽

**Стоимость дома**

500 тыс.₽      100 млн.₽

**Первоначальный взнос**

20%      30%      90%

**Срок кредита**

5    10    15    20    25    30

2 программы от банков

**Семейная**

Платёж от  
**17 496 ₽/мес.**

Ставка от 5.96%    Доход от 26 917 ₽

**Для IT**

Ничего не нашлось  
Попробуйте изменить стоимость, сроки или взнос

**Баз**

Ничего не нашлось

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1330748681 · 23 января в 10:15 · 4081 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6sot\\_izhs\\_1330748681](https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1330748681)

140

## Аналог № 2

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление

Найти
Удмуртия

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 12,6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку

Участки Здания

18:01:004001:435  
Земельный участок

📄 отчет 🏠 план 🗨️ мессенджер

### 550 000 ₽

43 651 ₽ за сотку  
В ипотеку от 17 746 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx
Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов
Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены
Экоклад: -15 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 12.6 сот. Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши Показать карту

### Описание

Участок 12.6 соток в Алнашах | 10 минут до центра | Все необходимое рядом

🏠 Собственный дом в Алнашах начинается здесь! Продается участок 12.6 соток в пер. Спортивном – идеальный вариант для жизни!

Не упустите шанс построить дом вашей мечты на участке правильного размера. Здесь хватит места для всего, о чем вы мечтали, при этом вам не придется тратить все выходные на уход за территорией.

Почему этот участок – ваш лучший выбор?

- ✔ Развитая инфраструктура рядом!  
Всего 10 минут езды – и вы в центре села со всей инфраструктурой: школа, детский сад, магазины, поликлиника и стадион. Все самое важное – на доступном расстоянии.
- ✔ Идеальный размер 12.6 соток.  
Золотая середина! Достаточно для просторного дома с гаражом, баней, игровой площадкой для детей, зоной отдыха, огородом/садом. И при этом – никаких проблем с обслуживанием.
- ✔ Экономьте на налогах!  
Кадастровая стоимость всего 185 029 рублей. Ваш ежегодный налог будет практически символическим – это серьезная экономия. (Кад. номер: 18:01:004001:435)
- ✔ Юридическая чистота.  
Участок учтен в Росреестре, границы установлены.

Представьте вашу жизнь здесь:  
Утро начинается с кофе на веранде собственного дома. Дети играют на безопасной территории, а вечером вся семья собирается в уютной беседке. При этом все необходимое – всего в 10 минутах езды.

Не ждите, пока это сделает кто-то другой!

📞 Звоните сейчас, чтобы назначить просмотр и задать все вопросы!

№ 7318380576 · 10 января в 13:47 · 1078 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_126\\_sot\\_izhs\\_7318380576](https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_7318380576)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление

Все категории

Найти
Удмуртия

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

### 800 000 ₽

40 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 18 995 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 20 сот.

### Расположение

Удмуртская Республика, Алнашский р-н, с. Алнаши, ул. А. Виноградова Показать карту

### Описание

Продам участок. Электричество подключено, газ подведен до участка. Торг.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья
От платежа

**Стоимость участка**

800 000 ₽

100 тыс.₽      50 млн.₽

**Стоимость дома**

3 000 000 ₽

500 тыс.₽      100 млн.₽

**Первоначальный взнос**

1140 000 ₽      30%

20%      90%

**Срок кредита**

20 лет

5   10   15   **20**   25   30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от  
**18 995 ₽/мес.**

Ставка от  
5,96%

Доход от  
29 224 ₽

Для IT >

Ничего не нашлось  
Попробуйте изменить стоимость, сроки или взнос

Баз >

Нич. Пож.

Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4125553335 - 24 января в 13:00 - 1349 просмотров (\*3 сегодня) Пожаловаться

[https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot\\_izhs\\_4125553335](https://www.avito.ru/alnashi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4125553335)

142

Приложение №5. Квалификационные документы Оценщика





г. Ижевск, Россия

«29» июля 2025 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 4791R/776/50036/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4791R/776/50036/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Ехлакова Тамара Александровна  
Россия, 426075, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Союзная, 39-18  
ИНН: 181001936535

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «08» августа 2025 г. по 24:00 часов «07» августа 2026 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Главный специалист отдела корпоративных продаж  
Ижевского филиала

Шулепова Алла Борисовна

Доверенность №2422/25N от 29.06.2025

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Ехлакова Тамара Александровна

Ехлакова Тамара Александровна

ф.и.о.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 355588

Настоящий диплом выдан  
 Тамаре Александровне Салаковой  
 в том, что он(а) с "01" 12 2008 г. по "09" 07 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
 ФГОУ ВПО Ижевская ГСГА  
(наименование образовательного учреждения (подразделения) / наименование профессионального образователя)

по программе  
 "Оценка стоимости предприятия  
 (бизнеса)"  
(наименование программы / специальности профессионального образователя)

Государственная аттестационная комиссия решением от "02" 07 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Салаковой  
(фамилия, инициалы, отчество)

Тамары Александровны  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки  
 стоимости предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Председатель государственной  
 аттестационной комиссии  
 Ректор (директор) Ижевский



Город Ижевск 2009

МРОБ Гомель, 1306

Диплом является государственным документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 22

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036975-1 « 20 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Ехлаковой Тамаре Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

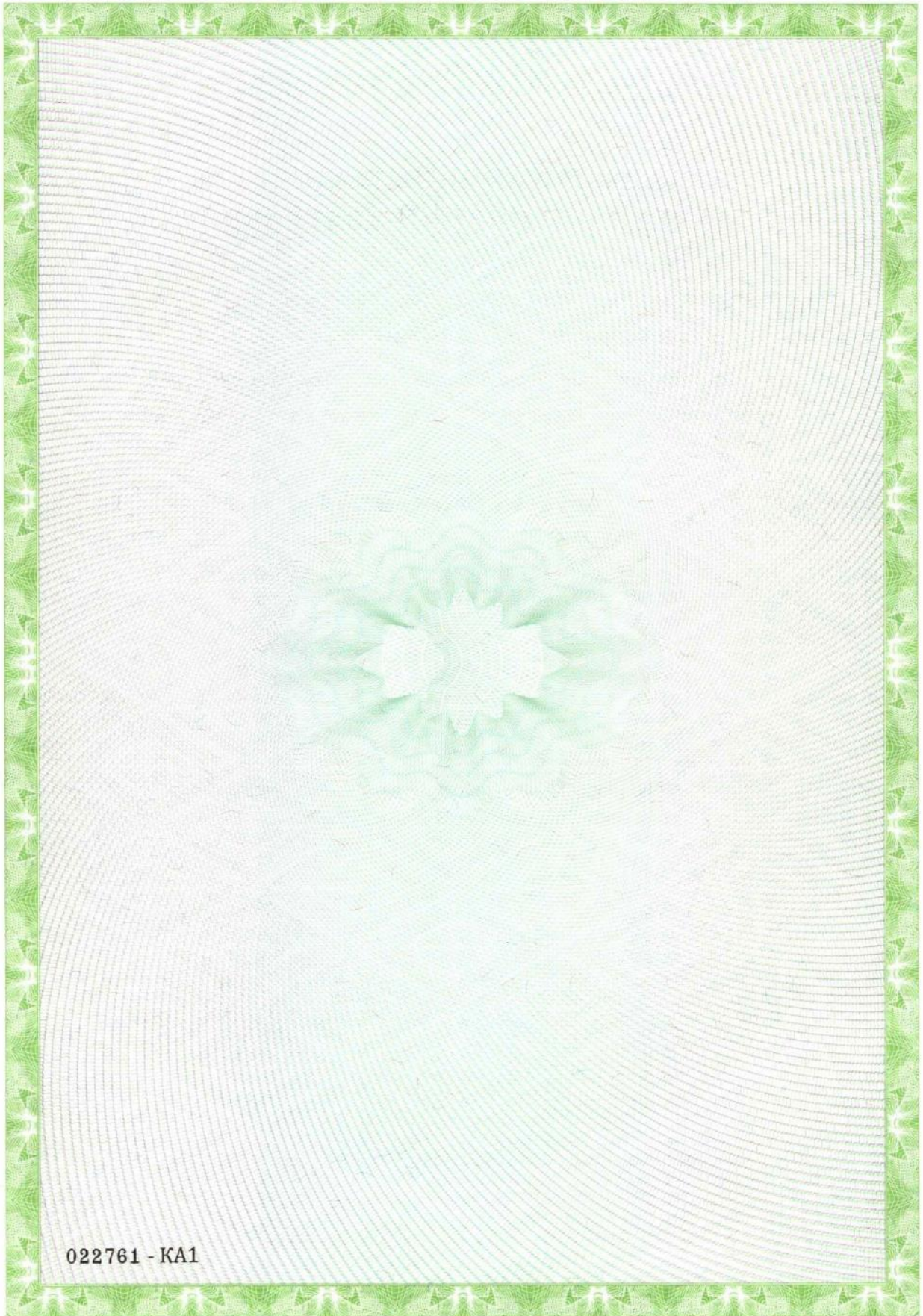
от « 20 » мая 20 24 г. № 348

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » мая 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» - Москва, 2021 г. - Б, т3 № 672



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046966-2

« 21 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Ехлаковой Тамаре Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

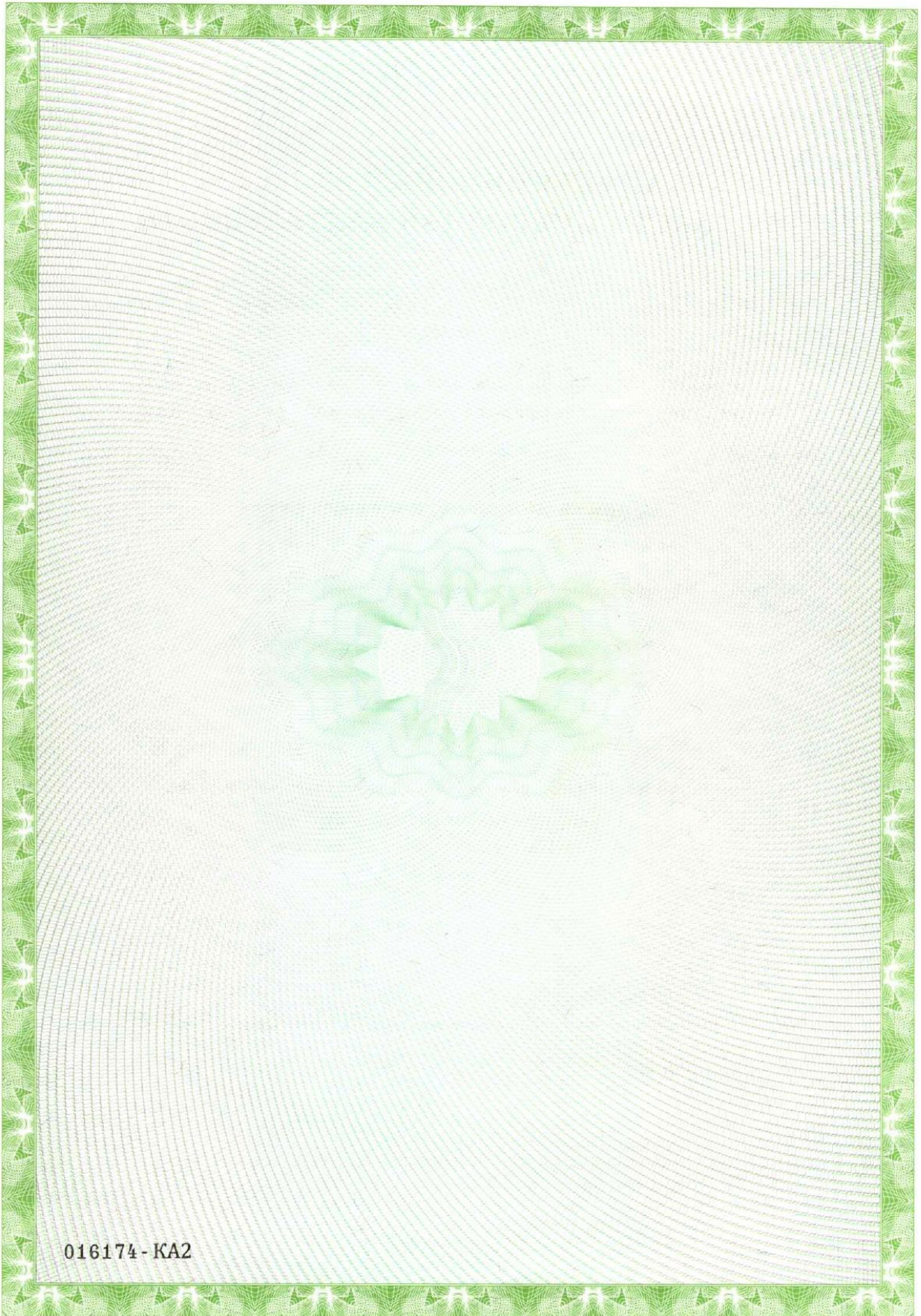
от « 21 » февраля 20 25 г. № 392

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » февраля 20 28 г.

АО «СПИВЭН», Москва, 2024 г., «Б»-13 № 608



016174 - KA2