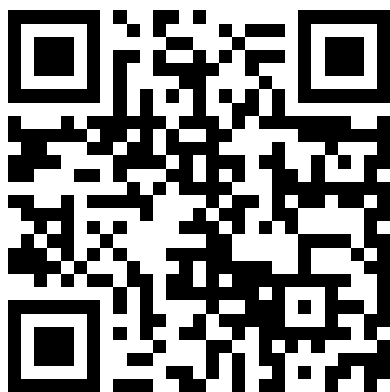




# **ПРАКТИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ ОЦЕНЩИКА И ЭКСПЕРТА ПРИМЕНЯТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО МЕТОДЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОПЫТ РАЗРАБОТКИ НОВОЙ И МОДИФИКАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ МЕТОДОЛОГИИ РАСЧЕТОВ**



## **ПЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

**Квалифицированный оценщик 1 категории**  
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»  
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»

**Юрист, сертифицированный судебный эксперт**  
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»  
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



[ExpertPechkin@yandex.ru](mailto:ExpertPechkin@yandex.ru)



[sudsovet.ru/experts/pechkin/](http://sudsovet.ru/experts/pechkin/)

**Самара, 3-4 апреля 2025 года**

## ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

**I. ПРАВА ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

**II. ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЕРТА ПРИ  
ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ**

**III. ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ  
ПРАВ ОЦЕНЩИКА**

**IV. ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ  
ОБЯЗАННОСТЕЙ ЭКСПЕРТА**

**I. ПРАВО ОЦЕНЩИКА  
ПРИМЕНЯТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО  
МЕТОДЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.1998 № 135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ»**

**ОБЯЗАННОСТИ ОЦЕНЩИКА (СТ. 15)    **СОБЛЮДАТЬ ТРЕБОВАНИЯ:****

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОД  
ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ  
НПА РФ В ОБЛАСТИ ОД  
СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОД СРО**



**ПРАВА ОЦЕНЩИКА (СТ. 14)**

**ПРИМЕНЯТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО МЕТОДЫ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В  
СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ**

## ~~ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2015~~

**ФСО № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ»**

**ФСО № 3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ»**



Оценщик вправе **самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов** оценки в рамках применения каждого из подходов.

В отчете должно быть описано **обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов** в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

При этом такое описание **должно позволять пользователю отчета** об оценке **понять логику процесса определения стоимости** и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое **экспертным мнением**, в отчете об оценке должен быть проведен **анализ данного значения на соответствие рыночным данным** (при наличии рыночной информации).

## ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2022

### ФСО V «ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ»

Оценщик **может<sup>1</sup> применять методы оценки, не указанные в ФСО**, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

### ФСО VI «ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ»

Отчет **должен<sup>2</sup> позволять квалифицированному специалисту**, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, **понять логику и объем проведенного оценщиком исследования**, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки

### ФСО № 7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Оценщик **вправе использовать иную методологию расчетов** и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности

При этом необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), **позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости** и соответствие метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

---

<sup>1</sup> **не обязательное действие**. Реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность

<sup>2</sup> **безусловная обязанность выполнения требования** в каждом случае его указания в федеральных стандартах оценки

**II. ОБЯЗАННОСТЬ ЭКСПЕРТА  
ПРОВЕСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТИВНО,  
НА СТРОГО НАУЧНОЙ И ПРАКТИЧЕСКОЙ ОСНОВЕ**

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.05.2001 N 73-ФЗ «О ГСЭД В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Обязанности эксперта  
(ст. 16.)

**провести полное исследование**  
**дать обоснованное и объективное заключение**  
**не вправе самостоятельно собирать материалы**  
**для производства судебной экспертизы**

Принципы ГСЭД  
(ст. 4)

принцип законности  
соблюдения прав и свобод человека и гражданина  
соблюдения прав юридического лица  
независимости эксперта

Объективность,  
всесторонность и  
полнота исследований  
(ст. 8)

**объективности, всесторонности и полноты исследований, с**  
**использованием современных достижений науки и техники**  
Эксперт проводит исследования объективно, **на строго научной**  
**и практической основе, в пределах соответствующей**  
**специальности**, всесторонне и в полном объеме

Права эксперта  
(ст. 17)

Заключение эксперта должно основываться на положениях,  
дающих **возможность проверить обоснованность и**  
**достоверность сделанных выводов на базе общепринятых**  
**научных и практических данных**  
ходатайствовать о привлечении других экспертов  
**права, предусмотренные процессуальным законодательством**





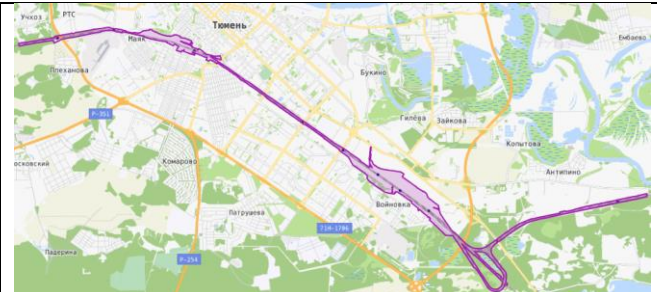


## ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

- УПК РФ Статья 204.** **вправе указать** на обстоятельства, которые имеют значение для уголовного дела в своем заключении
- АПК РФ Статья 86.** **вправе включить выводы,** об обстоятельствах, которые имеют значение для дела в свое заключение
- ГПК РФ Статья 86.** **вправе включить выводы,** об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела в свое заключение
- КАС РФ Статья 82.** **вправе сделать выводы** об обстоятельствах, которые, по его мнению, имеют значение для правильного рассмотрения административного дела

## **III. ПРИМЕР ПРИМЕНЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО МЕТОДА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

## Задача оценить земельный участок, в зоне: ИТ-2 г. Тюмени<sup>3</sup>

В границах города Тюмени имеется только 3 земельных участка в территориальной зоне ИТ-2:

<p>1. Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0313001:7, площадью <b>5 038 546 кв.м.</b> Разрешенное использование: для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта <b>Фактическое использование:</b> <b>Транссибирская железнодорожная магистраль</b></p>	
<p>2. Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0538001:94, площадью <b>5 910 907 кв.м.</b> Разрешенное использование: Здания и сооружения имущественного комплекса объектов воздушного транспорта <b>Фактическое использование:</b> <b>Международный аэропорт Рошино</b></p>	
<p>3. Земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313002:249, площадью <b>116 242 кв.м.</b> <b>Разрешенное использование: Хранение автотранспорта;</b> <b>Фактическое использование:</b> <b>под сооружения приводного радиомаяка аэродрома, для обслуживания международного аэропорта Рошино.</b></p>	

<sup>3</sup> Зона для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, воздушного, речного, трубопроводного транспорта

**Фактически оцениваемый земельный участок свободен.**

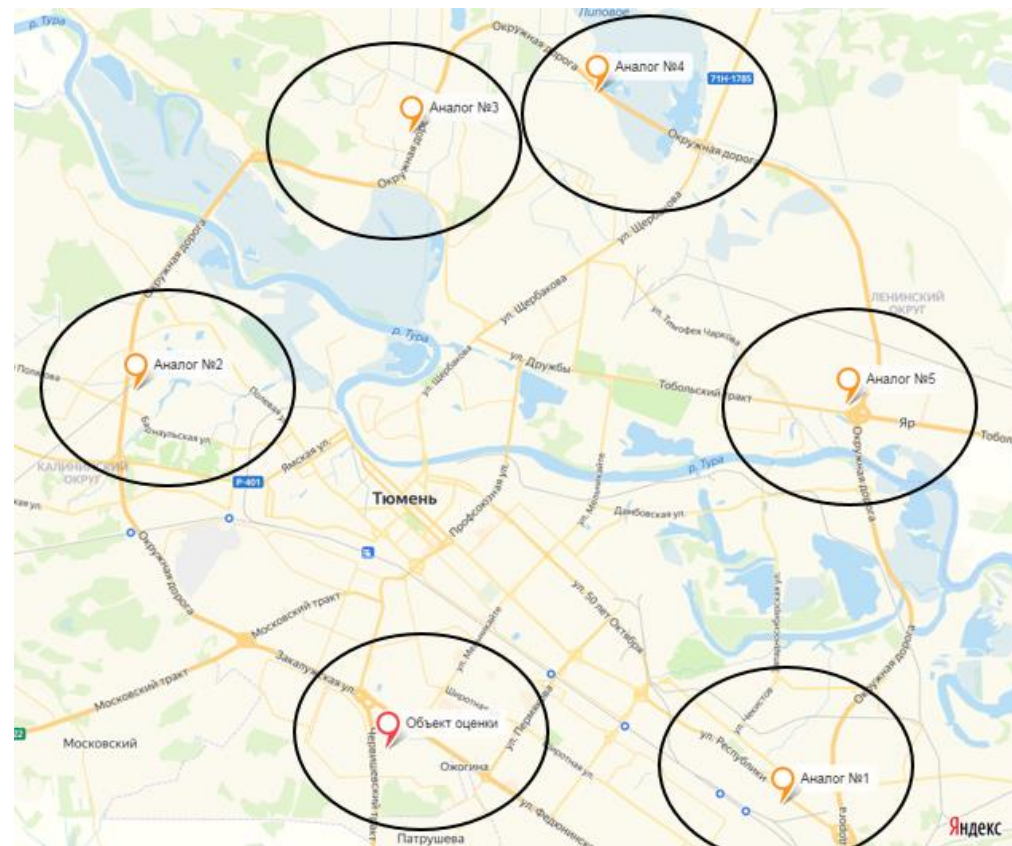
**Наиболее эффективное использование хранения автотранспорта**

**Сегмент рынка недвижимости**

вторичный рынок незастроенных земельных участков коммерческого назначения, расположенных **в районе объездной автодороги города Тюмени.**

**В качестве аналогов использованы земельные участки зоны ОД-2,**

в которой один из основных видов разрешенного использования допускает хранение автотранспорта, с последовательным внесением корректировок, в том числе **корректировка на градостроительную зону.**



**ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ «ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОНИРОВАНИЕ»,  
ОТНОСИТСЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ пп. (е) п. 22 ФСО №7.**

Влияние град. зон. на РС ЗУ в теории и практике оценочной деятельности **исследовано слабо.**

**Практикуется формальное совпадение ВРИ ОА с ОО**

**На практике, в большинстве случаев, предположения продавцов о возможных видах и способах использования предлагаемых к продаже свободных земельных участков, не совпадают не только с документально разрешенным видом использования, но и с нормативно установленными ВРИ территориальной зоны, в которой находится такой участок**

**Отсутствует законодательно установленная обязанность по изменению ВРИ**

**Главным ЦОФ для свободных ЗУ в комплексном элементе сравнения «вид использования и (или) зонирование», выступает именно зонирование, территориальная зона, как первичное понятие по отношению к ВРИ.**

**Именно территориальная зона и ее назначение, определяет мотивацию потенциальных покупателей.**

**Учет ценообразующих различий градостроительных зон возможен через оценку возможности ведения видов коммерческой деятельности в совокупности с учетом качественных и количественных характеристик видов разрешенного использования.**



## АЛГОРИТМ РАСЧЕТА:

- 1. Отбор территориальных зон с единообразным ценообразованием;**
- 2. Составление полного перечня основных ВРИ**, в границах отобранных для исследования территориальных зон. Общий перечень содержится в Правилах застройки и землепользования;
- 3. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра.** Выбор балльной шкалы сам по себе не имеет существенного значения. Большое значение обоснование базы источника данных, для минимизации субъективности;
- 4. Балльная оценка величины каждого фактора.** На данном этапе проводится присвоение балльной шкалы основным ВРИ допустимым в границах исследуемых территориальных зон;
- 5. Расчет весовых коэффициентов территориальных зон.** Вес территориальной зоны определяется как отношение суммы баллов каждой территориальной зоны к максимально возможному количеству баллов. Максимально возможное количество баллов, соответствует сумме баллов всех территориальных зон, при этом сумма весов всех территориальных зон должна быть равна единице.
- 6. Построение матрицы корректировок различий градостроительных зон;**

Матрица строится в виде прямоугольной таблицы, представляющей собой совокупность строк и столбцов, на пересечении которых находятся искомые корректировки различий градостроительных зон.
- 7. Анализ полученных значений на соответствие рыночным данным.**

Полнота анализа значений матрицы корректировок, на соответствие рыночным данным, зависит от имеющейся в наличии рыночной информации для такой проверки.

## 1. ОТБОР ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН С ЕДИНООБРАЗНЫМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕМ.

1.1. **Зоны ОД** предназначены для ведения предпринимательской деятельности.

**Зоны П и ИТ, предполагают извлечение дохода от коммерческой деятельности и предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов.**

**Земли в жилых зонах, зонах рекреационного и специального назначения, а также сельскохозяйственного использования не предназначены для высокорентабельного использования, их ценообразование зависит от иных факторов. Эти зоны исключены из сравнения.**

1.2. **Коммерческая привлекательность территориальной зоны напрямую зависит от количества ВРИ.**

**Таблица 1. Анализ коммерческой привлекательности территориальных зон**

Наименование ТЗ	Код ТЗ	Количество основных ВРИ	Коммерческая привлекательность
Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	<b>ОД-2</b>	<b>34</b>	<b>Высокая</b>
Зона общественно-деловой застройки специализированных центров обслуживания	<b>ОД-3</b>	<b>33</b>	<b>Высокая</b>
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	<b>ОД-7</b>	<b>31</b>	<b>Высокая</b>
Зона размещения производственных объектов IV - V класса опасности	<b>П-1</b>	<b>27</b>	<b>Средняя</b>
Зона размещения производственных объектов высокого отрицательного воздействия на среду (I класса опасности)	<b>П-3</b>	<b>22</b>	<b>Средняя</b>
Зона размещения производственных объектов II - III класса опасности	<b>П-2</b>	<b>21</b>	<b>Средняя</b>
Общественно-деловая зона историко-культурного центра города	<b>ОД-1</b>	<b>20</b>	<b>Средняя</b>
Зона, предназначенная для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур	<b>ИТ-1</b>	<b>9</b>	<b>Низкая</b>
Зона, предназначенная для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, воздушного, речного, трубопроводного транспорта	<b>ИТ-2</b>	<b>8</b>	<b>Низкая</b>
Зона учебно-образовательного назначения	<b>ОД-4</b>	<b>3</b>	Минимальная
Зона спортивного назначения	<b>ОД-5</b>	<b>3</b>	Минимальная
Зона здравоохранения	<b>ОД-6</b>	<b>4</b>	Минимальная
Зона улично-дорожной сети	<b>ИТ-3</b>	<b>2</b>	Минимальная

**Град. зоны ОД-4, ОД-5, ОД-6, ИТ-3, с минимальной коммерческой привлекательностью исключены из сравнения.**

## 2. СОСТАВЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ ОСНОВНЫХ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

**Таблица 2. Общий перечень основных видов разрешенного использования (да – ведение деятельности разрешено, нет - запрещено)**

№ п/п	Основные виды разрешенного использования	КОД ВРИ	ОД-1	ОД-2	ОД-3	ОД-7	П-1	П-2	П-3	ИТ-1	ИТ-2
1	Многоэтажная жилая застройка	2.6.	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
2	Хранение автотранспорта	2.7.1	да	да	да	да	да	да	да	да	да
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	да	да	да	да	да	да	да	да	да
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2.	да	да	да	нет	да	нет	нет	нет	нет
5	Дома социального обслуживания	3.2.1.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
6	Оказание социальной помощи населению	3.2.2.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
7	Оказание услуг связи	3.2.3.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
8	Общежития	3.2.4.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
9	Бытовое обслуживание	3.3.	да	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет
10	Здравоохранение	3.4.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
12	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
14	Парки культуры и отдыха	3.6.2.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
15	Цирки и зверинцы	3.6.3.	нет	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
16	Общественное управление	3.8.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
17	Обеспечение научной деятельности	3.9.	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет
18	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии	3.9.1.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
19	Проведение научных исследований	3.9.2.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
20	Проведение научных испытаний	3.9.3.	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет
21	Ветеринарное обслуживание	3.10.	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет
22	Деловое управление	4.1.	да	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет
23	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	4.2.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
24	Рынки	4.3.	нет	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет
25	Магазины	4.4.	да	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет
26	Банковская и страховая деятельность	4.5.	да	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет
27	Общественное питание	4.6.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
28	Гостиничное обслуживание	4.7.	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет



29	Развлекательные мероприятия	4.8.1.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
30	Служебные гаражи	4.9	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	да
31	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	нет	да	да	да	да	да	да	да	нет
32	Автомобильные мойки	4.9.1.3	нет	да	да	да	да	да	да	да	нет
33	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	нет	да	да	да	да	да	да	да	нет
34	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10.	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
35	Спорт	5.1.	нет	нет	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
36	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1.	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
37	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2.	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
38	Площадки для занятий спортом	5.1.3.	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
39	Тяжелая промышленность	6.2.	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет
40	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
41	Легкая промышленность	6.3.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
42	Фармацевтическая промышленность	6.3.1.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
43	Пищевая промышленность	6.4.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
44	Нефтехимическая промышленность	6.5.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
45	Строительная промышленность	6.6.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
46	Энергетика	6.7	нет	нет	нет	нет	да	да	да	да	да
47	Связь	6.8	нет	нет	нет	нет	да	да	да	да	да
48	Склады	6.9.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
49	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
50	Научно-производственная деятельность	6.12.	нет	нет	нет	нет	да	да	да	нет	нет
51	Транспорт	7.0	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да
52	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	да	да	да	да	да	нет	да	да	да
53	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	да	да	да	да	да	да	да	да	да
54	Специальная деятельность	12.2.	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет

**Во всех, без исключения градостроительных зонах разрешено хранение автотранспорта и предоставление коммунальных услуг, так же как в любой зоне могут быть территории общего пользования.**

**Практически во всех территориальных зонах допускается заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей и конечно обеспечение внутреннего правопорядка.**

Возможности ведения коммерческой или производственной деятельности разграничены основным назначением территориальных зон.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЛЛЬНОЙ ШКАЛЫ ОЦЕНКИ ВЕЛИЧИНЫ ЦЕНООБРАЗУЮЩЕГО ПАРАМЕТРА.

**Использована балльная шкала от 0 до 100. В качестве показателя прибыльности принята рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах.**

**Расчет рентабельности продаж и активов**, начиная с 2006 года, по основным видам экономической деятельности приведен в приложении N 4 к Приказу ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@ «Об утверждении концепции системы планирования выездных налоговых проверок».

**Актуализированные значения публикуются на сайте ФНС России.**

**Таблица 3. Рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в %**

<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность активов, %</b>	<b>Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)</b>	<b>Рентабельность активов, %</b>
<b>Всего</b>	<b>6,8</b>	производство прочих транспортных средств и оборудования	1,6
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,5	производство прочих готовых изделий	отр.
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	3,4	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4,9
лесоводство и лесозаготовки	4,3	производство, передача и распределение электроэнергии	5,9
рыболовство и рыбоводство	22,7	производство и распределение газообразного топлива	2,2
производство металлургическое	16,3	научные исследования и разработки	2,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	3,9	государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	2,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	3,8	образование	3,2
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	6,4	деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,7
производство электрического оборудования,	6,4	деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	7,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	5,5		

#### 4. БАЛЛЬНАЯ ОЦЕНКА ВЕЛИЧИНЫ КАЖДОГО ФАКТОРА.

Что бы определить баллы основных разрешенных видов деятельности, необходимо сопоставить виды экономической деятельности, согласно ОКВЭД-2 и основные ВРИ, из единого классификатора.

**Таблица 4. Сопоставление видов разрешенного использования и видов экономической деятельности**

№ п/п	Основной вид разрешенного использования	КОД ВРИ	Код ОКВЭД-2	Вид экономической деятельности (ОКВЭД-2)
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	41	строительство
2	Строительная промышленность	6.6.		
3	Хранение автотранспорта	2.7.1	Н	транспортировка и хранение
4	Склады	6.9.		
5	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	35	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2.	Е	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений
7	Оказание услуг связи	3.2.3.	J	деятельность в области информации и связи
8	Связь	6.8		
9	Научно-производственная деятельность	6.12.	72	научные исследования и разработки
10	Проведение научных исследований	3.9.2.		
11	Проведение научных испытаний	3.9.3.		
12	Обеспечение научной деятельности	3.9.		
45	Легкая промышленность	6.3.	13	производство текстильных изделий
46	Фармацевтическая промышленность	6.3.1.	21	производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
47	Пищевая промышленность	6.4.	10	производство пищевых продуктов
48	Нефтехимическая промышленность	6.5.	20	производство химических веществ и химических продуктов
49	Энергетика	6.7	35.1	производство, передача и распределение электроэнергии
50	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11.	17	производство бумаги и бумажных изделий
51	Транспорт	7.0	49.4	деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам
52	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	-/-	-/-
53	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-/-	-/-
54	Специальная деятельность	12.2.	-/-	-/-

**Таблица 5. Присвоение балльной шкалы видам разрешенного использования**

№ п/п	Основные виды разрешенного использования	КОД ВРИ	Код ОКВЭД-2	Баллы рентабельности
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	41	1,5
2	Хранение автотранспорта	2.7.1	Н	5,1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	35	4,9
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2.	Е	2,7
5	Ветеринарное обслуживание	3.10.	Q	6,7
6	Дома социального обслуживания	3.2.1.	Q	6,7
7	Оказание социальной помощи населению	3.2.2.	Q	6,7
8	Оказание услуг связи	3.2.3.	J	8,1
9	Общежития	3.2.4.	I	2,3
10	Бытовое обслуживание	3.3.	Q	6,7
11	Здравоохранение	3.4.	Q	6,7
12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1.	P	3,2
13	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2.	P	3,2
14	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1.	R	7,1
15	Парки культуры и отдыха	3.6.2.	R	7,1
40	Научно-производственная деятельность	6.12.	72	2,5
41	Тяжелая промышленность	6.2.	28	3,8
42	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1.	29	5,5
43	Легкая промышленность	6.3.	13	4,7
44	Фармацевтическая промышленность	6.3.1.	21	9,5
45	Пищевая промышленность	6.4.	10	8,3
46	Нефтехимическая промышленность	6.5.	20	12,1
47	Строительная промышленность	6.6.	41	1,5
48	Энергетика	6.7	35.1	5,9
49	Связь	6.8	J	8,1
50	Склады	6.9.	Н	5,1
51	Транспорт	7.0	49.4	1,7
52	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	-//-	0
53	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-//-	0
54	Специальная деятельность	12.2.	-//-	0

## 5. РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

Расчет производится с учетом принятой балльной оценки ВРИ.

**Таблица 6. Расчет весовых коэффициентов территориальных зон**

№ п/п	Код ВРИ	ОД-1	ОД-2	ОД-3	ОД-7	П-1	П-2	П-3	ИТ-1	ИТ-2
1	2.6.	0	0	0	1,5	0	0	0	0	0
2	2.7.1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1
3	3.1.1	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
4	3.1.2.	2,7	2,7	2,7	0	2,7	0	0	0	0
5	3.2.1.	0	6,7	6,7	6,7	0	0	0	0	0
6	3.2.2.	0	6,7	6,7	6,7	0	0	0	0	0
7	3.2.3.	6,7	6,7	6,7	6,7	0	0	0	0	0
8	3.2.4.	0	8,1	8,1	8,1	0	0	0	0	0
9	3.3.	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	0	0	0	0
10	3.4.	6,7	6,7	6,7	6,7	0	0	0	0	0
11	3.5.1.	6,7	6,7	6,7	6,7	0	0	0	0	0
12	3.5.2.	3,2	3,2	3,2	3,2	0	0	0	0	0
13	3.6.1.	3,2	3,2	3,2	3,2	0	0	0	0	0
14	3.6.2.	0	7,1	7,1	7,1	0	0	0	0	0
15	3.6.3.	0	7,1	7,1	7,1	0	0	0	0	0
45	6.6.	0	0	0	0	8,3	8,3	8,3	0	0
46	6.7	0	0	0	0	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1
47	6.8	0	0	0	0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
48	6.9.	0	0	0	0	5,9	5,9	5,9	0	0
49	6.11.	0	0	0	0	8,1	8,1	8,1	0	0
50	6.12.	0	0	0	0	5,1	5,1	5,1	0	0
51	7.0	0	0	0	0	0	1,7	1,7	0	1,7
52	8.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	12.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	12.2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Сумма баллов</b>	<b>88,3</b>	<b>172,7</b>	<b>161</b>	<b>150,2</b>	<b>134</b>	<b>114,7</b>	<b>114,7</b>	<b>39</b>	<b>32,4</b>
	<b>Вес территориальной зоны</b>	<b>0,088</b>	<b>0,171</b>	<b>0,160</b>	<b>0,149</b>	<b>0,133</b>	<b>0,114</b>	<b>0,114</b>	<b>0,039</b>	<b>0,032</b>

Максимально возможное количество баллов, соответствует сумме баллов всех территориальных зон в таблице расчетов (1007), при этом полученная сумма весов всех территориальных зон равна единице (100%).

## 6. ПОСТРОЕНИЕ МАТРИЦЫ КОРРЕКТИРОВОК РАЗЛИЧИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЗОН.

Построение матрицы производится на основе рассчитанных весов территориальных зон. Верхнее поле – комбинация числителя, левый столбец – комбинация знаменателя, значение на пересечении строки и столбца – расчетный коэффициент корректировки по ценообразующему фактору различий градостроительных зон.

**Таблица 7. Матрица корректировок**

		ОД-1	ОД-2	ОД-3	ОД-7	П-1	П-2	П-3	ИТ-1	ИТ-2
		0,088	0,171	0,160	0,149	0,133	0,114	0,114	0,039	0,032
ОД-1	0,088	1,000	0,511	0,548	0,588	0,659	0,770	0,770	2,264	2,725
ОД-2	0,171	1,956	1,000	1,073	1,150	<b>1,289</b>	1,506	1,506	4,428	<b>5,330</b>
ОД-3	0,160	1,823	0,932	1,000	1,072	1,201	1,404	1,404	4,128	4,969
ОД-7	0,149	1,701	0,870	0,933	1,000	1,121	1,310	1,310	3,851	4,636
П-1	0,133	1,518	<b>0,776</b>	0,832	0,892	1,000	1,168	1,168	3,436	4,136
П-2	0,114	1,299	0,664	0,712	0,764	0,856	1,000	1,000	2,941	3,540
П-3	0,114	1,299	0,664	0,712	0,764	0,856	1,000	1,000	2,941	3,540
ИТ-1	0,039	0,442	0,226	0,242	0,260	0,291	0,340	0,340	1,000	1,204
ИТ-2	0,032	0,367	<b>0,188</b>	0,201	0,216	0,242	0,282	0,282	0,831	1,000

Например, коэффициент **0,776** на пересечении столбца **ОД-2** и строки **П-1** означает, что зона **ОД-2**, по фактору различий градостроительных зон, дороже **П-1** на **28,9%**.

Так же, соотношение цен зон **ОД-2** и **ИТ-2**, по фактору различий градостроительных зон составляет **0,188**, т.е. зона **ОД-2** в **5,33** раз дороже **ИТ-2**.

## **7. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ ЗНАЧЕНИЙ НА СООТВЕТСТВИЕ РЫНОЧНЫМ ДАННЫМ.**

### **Проверка соотношения средних цен предложений**

В отчете об оценке, по итогам анализа рынка и поиска предложений свободных земельных участков, выявлено **17** предложений по продаже земельных участков в городе Тюмени коммерческого и производственного назначения, расположенных **в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки районах.**

Не застроенные земельные участки, расположенные в районе объездной автодороги в зоне ОД, предлагались по цене от 645 руб./кв.м. до 3 158 руб./кв.м., медианное (наиболее вероятное) значение 1 652 руб./кв.м.

Не застроенные земельные участки, расположенные в районе объездной автодороги в зоне производственной застройки, предлагались по цене от 300 руб./кв.м. до 1 643 руб./кв.м., медианное (наиболее вероятное) значение 1 231 руб./кв.м.

**Отношение медианных (наиболее вероятных) цен предложений земельных участков из сегмента рынка объекта оценки ОД-2 (1 652) / П-1 (1 231) = 1,342. Обратное значение 0,745.**

### **Анализ парных продаж.**

Выявлено **2** актуальных предложения по продаже участков коммерческого и производственного назначения, расположенных **в одном кадастровом квартале**, исключаящих различие по фактору местоположения.

**Отношение удельных цен земельных участков с идентичным набором имущественных прав составит ОД-2 (1 965) / П-1 (1 069 / 0,75) = 1,379. Обратное отношение дает значение 0,725.**

В архивах оценщика установлена «пара» земельных участков, схожих по местоположению и передаваемым правам, расположенным в градостроительных зонах ОД-3 и П-1 и несущественно различающихся по площади.

**Отношение удельных цен земельных участков составит ОД-3 (2 500) / П-1 (2 044) = 1,223. Обратное отношение дает значение 0,817.**

## **ВЫВОД:**

Для проверки полученных расчетных корректировок на соответствие рыночным данным оценщиком использованы методы **«соотношения средних цен предложений»** и **«парных продаж»**.

Полученные данные следует принять как ориентировочные значения оцениваемой величины, которые могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

**Данные рынка не существенно** (метод соотношения средних цен предложений **3,96-4,15%**, метод парных продаж ОД-2/П-1 **6,5-7%**, ОД-3/П-1 **1,76-1,87%**) **отличаются от авторской расчетной модели**, основанной на анализе НПА.

Описание применяемого метода, позволяет понять логику процесса определения корректировок на территориальное зонирование и соответствие выбранного метода принципам оценки земельных участков, что в соответствии с п. 25. ФСО №7 дает право использовать данную методологию расчетов при оценке недвижимости в рамках сравнительного подхода.

**Отличие рыночной стоимости земельного участка 44 000 000 рублей,  
от кадастровой стоимости 232 783 904,36 рублей,  
составило 81%<sup>4</sup>.**

*Статья Печкина С.А. публикуется в Научно-практическом журнале «Журнал прикладных исследований» (Св-во о рег. СМИ ПИ № ФС77-78023 от 20.03.2020 г.). Решением ВАК при Минобрнауки России журнал включен в Перечень рецензируемых научных изданий.*

*Журнал включен в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ), индексируется в Научной электронной библиотеке eLIBRARU.RU (Россия), ULRICHSWEB™ GLOBAL SERIALS DIRECTORY (США), JOURNAL INDEX.net (США), INDEX COPERNICUS INTERNATIONAL (Польша), EBSCO Publishing (США).*

---

<sup>4</sup>Удельный показатель рыночной стоимости: **378,52** руб./кв.м. Удельный показатель кадастровой стоимости: **2 000,58** руб./кв.м.



**IV. ПРИМЕР ИССЛЕДОВАНИЯ ЭКСПЕРТА  
НА БАЗЕ МОДИФИЦИРОВАННЫХ НАУЧНЫХ  
И ПРАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ.**

**НА РАЗРЕШЕНИЕ ЭКСПЕРТА ПОСТАВЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:**

**1) Определить рыночную стоимость, по состоянию на «дату оценки» следующих объектов:**

**Земельный участок**, площадь 3601 кв. м (**ЗУ 100%**);

**Здание 1**, назначение - **торгово-офисное**, площадью 2143,3 кв. м (**ОКС 1**);

**Здание 2**, назначение - **складское (гаражи) и административное**, площадью 456 кв. м. (**ОКС 2**);

**Здание 3**, назначение - **автомойка**, площадью 141,1 кв. м (**ОКС 3**).

**2) Определить рыночную стоимость, объектов при направлении на реализацию единым лотом (ЕОН имущественного комплекса).**

**3) Определить рыночную стоимость указанных зданий, с учетом стоимости части земельного участка, находящегося под этими зданиями и необходимого для их использования (3 ЕОН)**

Нежилые здания, не соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению.

**Нежилые здания, расположенные на земельном участке, созданы в различное время:**

Здание 1, площадью 2143,3 кв. м, построено в **1983** году.

Здание 2, площадью 456 кв. м, построено в **1983** году.

Здание 3, площадью 141,1 кв. м, построено в **2006** году.

**ДЛЯ ЯСНОСТИ И ИСКЛЮЧЕНИЯ ПРОТИВОРЕЧИЙ,  
ЭКСПЕРТ ИЗМЕНИЛ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОТВЕТА НА ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД НИМ ВОПРОСЫ**

**ОТВЕТ НА ВОПРОС №3**

**Используются сравнительный и доходный подходы. Устанавливается стоимость ОКС с учетом стоимости ЗУ.**

Общая площадь ОКС, 2 740,4 кв.м.

Размеры долей в праве на ЗУ, пропорционально общей площади ОКС составляют<sup>5</sup>:

**2 143,3/2 740,4=78/100; 456,0/2 740,4=17/100; 141,1/2 740,4=5/100**

Разница в стоимости зданий, определенная с применением сравнительного и доходного подхода не существенна

№ п/п	Объект исследования	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода, %	Доходный подход, руб.	Вес подхода, %	Согласованная стоимость, руб.
1	<b>Здание 1</b> , площадью 2143,3 кв. м, с учетом РС части ЗУ <b>(ЕОН 1)</b>	61 604 000	50%	63 867 000	50%	<b>62 736 000</b>
2	<b>Здание 2</b> , площадью 456 кв. м, с учетом РС части ЗУ <b>(ЕОН 2)</b>	14 204 000	50%	15 223 000	50%	<b>14 714 000</b>
3	<b>Здание 3</b> , площадью 141,1 кв. м, с учетом РС части ЗУ <b>(ЕОН 3)</b>	4 011 000	50%	3 935 000	50%	<b>3 973 000</b>
	<b>Итого</b>	<b>79 819 000</b>		<b>83 025 000</b>		<b>81 423 000</b>

<sup>5</sup> При отсутствии predetermined условий, а также достижения между сторонами гипотетической сделки договоренностей относительно установления долей земельного участка находящихся под зданиями, размеры долей в праве на земельный участок (частей земельного участка необходимых для использования каждого объекта капитального строительства), устанавливаются пропорционально общей площади объектов капитального строительства (ст. 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, п. 6 ФСО №7).

### ОТВЕТ НА ВОПРОС №1

Для установления рыночной стоимости ОКС необходимо из РС ЕОН вычесть стоимость частей ЗУ, для чего **требуется установить рыночную стоимость ЗУ.**

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная **с использованием сравнительного подхода**, на дату оценки, составила **16 325 000 (Шестнадцать миллионов триста двадцать пять тысяч) рублей.**

**Стоимость частей земельного участка устанавливается пропорционально долям в праве.**

Далее, для установления рыночной стоимости зданий необходимо из рыночной стоимости зданий с учетом стоимости части земельного участка вычесть стоимость частей земельного участка, необходимых для использования зданий.

#### Рыночная стоимость зданий

№ п/п	Объект экспертизы	Стоимость зданий с ЗУ, руб.	Стоимость части земельного участка, руб.	Стоимость зданий без ЗУ, руб.
1	Здание 1, площадью 2143,3 кв. м (ОКС 1)	62 736 000	12 734 000	<b>50 002 000</b>
2	Здание 2, площадью 456 кв. м (ОКС 2)	14 714 000	2 775 000	<b>11 939 000</b>
3	Здание 3, площадью 141,1 кв. м (ОКС 3)	3 973 000	816 000	<b>3 157 000</b>
	<b>Итого</b>	81 423 000	16 325 000	<b>65 098 000</b>

## ОТВЕТ НА ВОПРОС №2

Для определения рыночной стоимости ЕОН имущественного комплекса, необходимо сделать новый расчет стоимости объектов недвижимости, как единого недвижимого комплекса сравнительным подходом, с соблюдением всех требований ФСО №7 определяющего требования к проведению оценки недвижимости

Определять рыночную стоимость объектов недвижимости при направлении на реализацию единым лотом, путем простого суммирования индивидуально установленных рыночных стоимостей объектов недвижимости, ошибочно. При направлении на реализацию объектов исследования единым лотом увеличивается сумма денежных средств, уплачиваемая единовременно покупателем такого лота, по сравнению с вариантом индивидуальной реализации зданий. При увеличении цены реализуемого объекта неизбежно, снижается количество потенциальных покупателей, так как в действие вступает экономический закон спроса и предложения.

Ввиду различных величин корректировок и качественного состава ценообразующих факторов, очевидно, что сумма рыночных стоимостей объектов недвижимости, входящих в состав объекта исследования установленных путем индивидуального, по объектного расчета, с учетом индивидуальных ценообразующих факторов каждого объекта недвижимости не будет идентична (тождественна) рыночной стоимости указанных объектов при направлении на реализацию единым лотом.

При анализе рынка наличие доступной, достоверной и достаточной информации о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов - ЕОН торгово-офисного назначения не выявлено, что не позволяет применить сравнительный подход к оценке.

Предложения к аренде единых недвижимых комплексов любого назначения отсутствуют в принципе

Затратный подход не применяется, объекты оценки не являются недвижимостью специального назначения

**Закон спроса и предложения** - объективный экономический закон, устанавливающий **зависимость величины спроса и предложения товаров на рынке от их цен.**

**Спрос** - это **запрос фактического или потенциального покупателя, потребителя на приобретение товара** по имеющимся у него средствам, которые для этой покупки.

*Спрос отражает, с одной стороны, потребность покупателя в некоторых товарах или услугах, желание приобрести эти товары или услуги в определенном количестве и, с другой стороны, возможность оплатить покупку по цене, находящейся в пределах «доступного» диапазона.*

**Закон спроса** — **величина (объём) спроса уменьшается по мере увеличения цены товара.**

*Математически это означает, что между величиной спроса и ценой существует обратная зависимость. То есть повышение цены вызывает понижение величины спроса, снижение же цены вызывает повышение величины спроса.*

**Эластичность спроса** — это **показатель, выражающий колебания совокупного спроса, вызванные изменением цен на товары и услуги.**

*Эластичным называется спрос, сформировавшийся при условии, что изменение его объёма (в %) превышает процентное выражение снижения цен. Эластичность спроса позволяет почти точно измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности.*

**Коэффициент эластичности** - это **самостоятельный рыночный фактор, который позволяет установить рыночную стоимость объектов недвижимости при направлении на реализацию единым лотом, путем корректировки суммы индивидуально установленных рыночных стоимостей объектов недвижимости, без проведения дополнительных исследований.**

**Коэффициент эластичности спроса по цене рассчитывается по следующей формуле:**

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1},$$

где  $E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене;

$Q_1$  - исходная величина спроса на объект;

$Q_2$  - итоговая величина спроса на объект;

$P_1$  - исходная цена объекта;

$P_2$  - итоговая цена объекта.

**Однако, несмотря на наличие теоретической возможности расчета коэффициента эластичности спроса по цене, собрать необходимые данные для осуществления такого расчета на практике весьма затруднительно. Требуется проведения специальных маркетинговых исследований.**

**Исследования такого рода, проводятся с целью изучения ценовой эластичности спроса на продукцию конкретной компании, которая и заказывает эти исследования.**

**Подобные исследования, носят закрытый характер, поскольку данные об эластичности спроса по цене являются мощным оружием в конкурентной борьбе между компаниями.**

**Публичную информацию о результатах исследований значений коэффициента эластичности спроса по цене для различных типов объектов найти крайне сложно.**

**Подобная информация ограничивается лишь примерами значений коэффициента эластичности спроса по цене для кофе, сахара и т.п., приводимыми в учебниках.**

В практике оценочной деятельности **фактор (коэффициент) эластичности спроса по цене** подробно изучен в научном **методе определения ликвидационной стоимости** объектов оценки, предложенным Валерием и Виктором Галасюками<sup>6</sup>.

**Метод учитывает два базовых фактора:** **фактор стоимости денег во времени** и **фактор эластичности спроса по цене**. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект.

С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_{э},$$

где  $C_{л}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) его экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_d$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

**$K_{э}$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.**

---

<sup>6</sup> Валерий Галасюк – академик АЭН Украины, генеральный директор аудиторской фирмы «КАУПЕРВУД» (г. Днепропетровск), член Президиума Совета Союза аудиторов Украины, член Аудиторской Палаты Украины, председатель ревизионной комиссии Украинского общества оценщиков, заместитель председателя Правления Ассоциации налогоплательщиков Украины Виктор Галасюк – директор департамента кредитного консалтинга информационно- консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»), лауреат конкурсов молодых оценщиков Украинского общества оценщиков



## **ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ ПОСТАВЛЕН ВОПРОС ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.**

Федеральным законом об оценке и ФСО № 2 **установлено явное различие рыночной и ликвидационной стоимостей.** При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Понятие ликвидационной стоимости, отражает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть **отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий**, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Очевидно, что ликвидационная стоимость не соответствует понятию рыночной и будет существенно от нее отличаться, ввиду меньшего типичного срока экспозиции для рыночных условий.

Во избежание подмены понятий на вопрос суда о рыночной стоимости ликвидационной стоимостью, при направлении на реализацию объектов исследования единым лотом, из расчетов необходимо исключить все временные факторы, в том числе сокращение срока экспозиции и стоимости денег во времени (знаменатель формулы =1).

Тогда связь спроса с изменением цены на товар примет линейную зависимость от фактора (коэффициента) эластичности спроса по цене.

Для использования модифицированного метода, описывающего зависимость изменения рыночной стоимости, при направлении на реализацию объектов исследования единым лотом, необходимо предварительное определение ряда параметров: рыночной стоимости отдельных объектов экспертизы и коэффициента эластичности спроса по цене.

Величина рыночной стоимости отдельных объектов экспертизы, уже известна.

Авторами применяемого научного метода **выработан укрупненный подход** к определению значений поправочного коэффициента  $K_{\Sigma}$  для случаев, когда затруднительно достаточно точно определить значение коэффициента эластичности спроса по цене. Метод нашел широкое практическое применение<sup>7</sup>. Авторами рассмотрены типы и подтипы значений, которые может принимать коэффициент эластичности спроса по цене.

**Таблица для определения значений коэффициента  $K_{\Sigma}$**

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $E_D$	Значение коэффициента $K_{\Sigma}$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$E_D \geq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$E_D \geq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Сильно-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Слабо-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$E_D = 0$	0

<sup>7</sup> Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV). Под ред. В.В. Галасюка - Днепропетровск: ОАО «Издательство «Зоря», 2007. - с. 84-101 - 312с. ISBN 966-8103-41-6

Для того, чтобы воспользоваться таблицей для определения значения поправочного коэффициента  $K_э$  при оценке рыночной стоимости объектов экспертизы, при направлении на реализацию объектов исследования единым лотом, необходимо установить к какому из подтипов спроса, относится спрос на данные объекты.

Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене. Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на взгляд авторов научного метода целесообразно отнести **количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта**.

О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: **чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения**»<sup>8</sup>.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – **чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене**.

Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – **чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него**.

Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

---

<sup>8</sup> Кристофер А. Блумфилд. Как взять кредит в банке.-/Пер. со 2-го англ. изд.-М.: «ИНФРА-М», 1996. - с 102 - 144 с.

### **Определение подтипа спроса для нежилого здания 1 торгово-офисного.**

Исходя из имеющейся информации о состоянии рынка недвижимости, учитывая год постройки и техническое состояние здания а также, учитывая сегмент рынка к которому относится исследуемое здание, **количество потенциальных покупателей** данного здания можно качественно оценить как **среднее**.

Учитывая свободное назначение и возможность изменения функционального назначения объекта исследования **степень специализации** объекта оценки можно качественно оценить как **незначительную**.

**Спрос можно охарактеризовать как слабо-эластичный.**

Для объекта со слабо-эластичным спросом, коэффициент Кэ, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки, составляет **0,85**.

### **Определение подтипа спроса для нежилого здания 2 производственно-складского (гаражи) и административного.**

**Количество потенциальных покупателей** данного здания можно качественно оценить как **значительное**.

**Степень специализации** объекта оценки можно качественно оценить как **среднюю**.

Спрос можно охарактеризовать как **сильно-эластичный**.

Для объекта с сильно-эластичным спросом, коэффициент Кэ, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки, составляет **1**.

### **Определение подтипа спроса для нежилого здания 3 автомойки.**

**Количество потенциальных покупателей** данного здания можно качественно оценить как **значительное**.

**Степень специализации** объекта оценки можно качественно оценить как **значительную**.

Спрос можно охарактеризовать как средне-эластичный.

Для объекта со слабо-эластичным спросом, коэффициент Кэ, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки, составляет **0,94**.

На основании установленных в результате исследования значений коэффициента  $K_{\text{э}}$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объектов экспертизы, расчетная величина рыночной стоимости объектов исследования, при направлении на реализацию объектов исследования единым лотом составит:

**Расчет рыночной стоимости объектов исследования, при направлении на реализацию единым лотом**

<b>Объект</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b><math>K_{\text{э}}</math></b>	<b>Стоимость в составе единого лота, руб.</b>
<b>Здание 1</b> , площадью 2143,3 кв. м, с учетом стоимости части земельного участка находящегося под этими зданиями и необходимого для их использования	62 736 000	0,85	<b>53 326 000</b>
<b>Здание 2</b> , площадью 456 кв. м, с учетом стоимости части земельного участка находящегося под этими зданиями и необходимого для их использования	14 714 000	1	<b>14 714 000</b>
<b>Здание 3</b> , площадью 141,1 кв. м, с учетом стоимости части земельного участка находящегося под этими зданиями и необходимого для их использования	3 973 000	0,94	<b>3 735 000</b>
	<b>81 423 000</b>		<b>71 775 000</b>

Предложенный в научный подход к учету фактора эластичности спроса по цене при определении рыночной стоимости объектов экспертизы, при направлении на реализацию объектов исследования единым лотом, в полной мере соответствует приведенному ранее правилу Блумфилда, что подтверждает, что рыночная стоимость имущества определена экспертом с учетом существующих научных методик определения такой стоимости.

**НЕ БОЙТЕСЬ ЭКСПЕРИМЕНТИРОВАТЬ!**

**УМЕЙТЕ ОТСТОЯТЬ СВОЕ МНЕНИЕ!**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**ПЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**



**общество с ограниченной ответственностью**  
**«Западно-Сибирская Палата**  
**профессиональной оценки»**

**Квалифицированный оценщик 1 категории**  
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»  
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»



**автономная некоммерческая организация**  
**«Центр судебных экспертиз «Сибирь»**

**Юрист, сертифицированный судебный эксперт**  
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»  
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



**ExpertPechkin@yandex.ru**



**sudsovet.ru/experts/pechkin/**

