Оценщик, занимающийся частной практикой Жуков Кирилл Евгеньевич
ИНН 760407397318
Адрес: г. Ярославль, ул. Победы 38/27, офис 413
email: kirillzhukov0503@mail.ru
тел.: +79108107612

Заключение об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка), расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино

Дата оценки: 18 декабря 2025 г.
Дата составления: 18 декабря 2025 г.
Заказчик: Арбитражный управляющий Тихомирова Екатерина Алексеевна
Исполнитель: ЧПО Жуков Кирилл Евгеньевич

г. Ярославль
2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3
1.2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 4
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
1.3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 5
1.3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
1.3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ 5
1.3.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 6
1.4 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 7
1.5ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 12
1.5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
1.5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 12
1.5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 12
1.6 МЕТОДОЛОГИЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 13
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 17
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ 18
3.1.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ 18
3.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 21
3.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 30
3.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 30
ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 31
4.1 МЕТОДОЛГИЯ ОЦЕНКИ 31
4.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО И ЗАВТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ 36
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 37
5.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 37
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 43
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 44
Приложение 1. Документы оценочной организации 45
Приложение 3. Подобранные объекты - аналоги 49

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Таблица 1. *Задание на оценку*

№	Параметр	Значение
1	Объект оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	**Земельный участок,** общей площадью: 3000,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 76:17:185101:18, Местоположение: Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино
2	Существующие имущественные права на объект оценки	- право собственности
3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право собственности - не зарегистрировано
4	Правообладатели:	Данные отсутствуют
6	Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения сделок
7	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и заключении об оценке	Заказчик
8	Вид стоимости:	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
9	Дата оценки:	18.12.2025
10	Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объекта оценки не производился по причине отсутствия доступа к объекту
11	Период (срок) проведения работ по оценке:	18.12.2025-18.12.2025
12	Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Заключению)	-
13	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
14	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
15	Форма составления заключения об оценке:	Заключение об оценке составляется на бумажном носителе
16	Ограничения на использование, распространение и публикацию заключения об оценке:	Заключение полностью или частично, а также выдержки из заключения не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
17	Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
18	Иные специфические требования к заключению об оценке:	Не предусмотрены
19	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данное Заключение **не является** Отчетом об оценке, а носит исключительно консультационный характер. Все выводы, изложенные в Заключении, основываются на методах оценки различных активов, а также профессиональном мнении Оценщика.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. *Сведения о Заказчике оценки*

Параметр	Значение
ФИО:	Арбитражный управляющий Тихомирова Екатерина Алексеевна

1.3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. *Сведения об оценщике*

Параметр	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация "Русское Общество Оценщиков", регистрационный номер №010161, включен в реестр оценщиков 31 января 2017г. Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, оф. 5 ИНН: 9701159733 ОГРН: 1207700240813
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке №772403015064 выдан 30.12.2016г. Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"(г. Москва) регистрационный № 1-192; специализация: "Оценка стоимости предприятия(бизнеса)" обучение с 14.09.2016г. по 30.12.2016г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	- Оценка движимого имущества № 042396-2 от 29.07.2024г.; - Оценка недвижимого имущества № 036089-1 от 05.04.2024г.; - Оценка бизнеса №044695-3 от 11.10.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №8391R/776/1123/24, страховая сумма 5 000 000 рублей, период страхования с 20.12.2024г. по 19.12.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	8 лет
Телефон, факс:	8-910-810-76-12
Email:	kirillzhukov0503@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	760407397318
Перечень лиц (Оценщиков), являющихся штатными работниками ЧПО, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ:	Отсутствуют

1.3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Для проведения работ по оценке согласно, другие специалисты и организации не привлекались.

1.3.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим ЧПО Жуков К.Е. 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 заключения об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении об оценке.

1.4 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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.

Заключение об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ 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 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.

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.

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. 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.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. 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.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор возмездного оказания оценочных услуг от **18 декабря 2025 года.**

1.5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Земельный участок, общей площадью: 3000,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 76:17:185101:18,

Местоположение: Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино

1.5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Так как при расчетах использовался только один способ оценки имущества – **Сравнительный**, согласование результатов не требуется. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в Главе 4 настоящего заключения об оценке.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на дату определения стоимости составляет (округленно):

Таблица 5. *Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная сравнительным подходом*

Объект Оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью: 3000,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 76:17:185101:18, Местоположение: Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино	**552 000,00 (Пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

Оценщик,
занимающийся частной практикой,
Жуков Кирилл Евгеньевич **18.12.2025**



1.6 МЕТОДОЛОГИЯ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Оценка проведена, а заключение составлено в соответствии с требованиями российских законов, государственных стандартов, стандартов саморегулируемой организации с применением всех методов оценки и описанием последовательности, методологии оценки и мотивировок при принятии решений.

В процессе оценки участниками работы собраны все необходимые и доступные данные, имеющие значение для установления окончательных показателей стоимости объекта.

При обработке информации и расчетах использован затратный, сравнительный и доходный подходы.

Оценка проведена в следующей последовательности:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и отвечающей требованиям достаточности, и достоверности.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

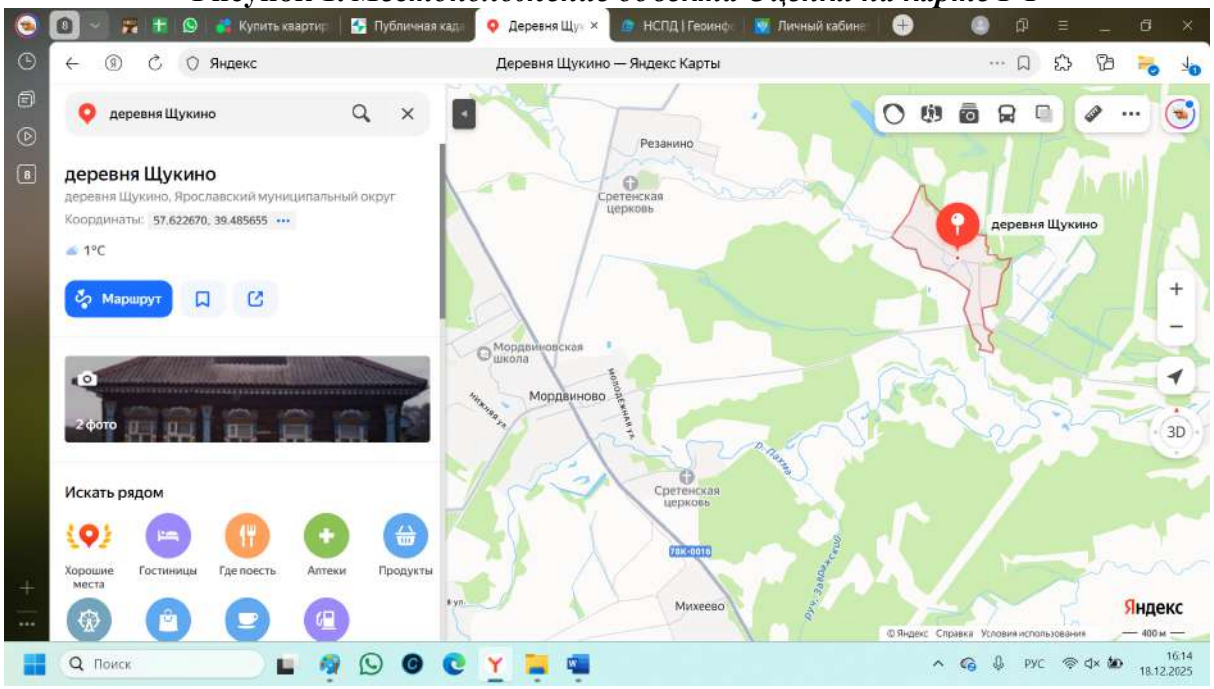
2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6. *Краткая информация о районе расположения Объекта оценки*

№	Наименование показателя	Характеристика
1	Район расположения Объектов оценки:	Ярославская область, Некоузский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино
2	Типичное использование окружающей недвижимости:	Индивидуальные жилые дома
3	Транспортная доступность:	Местоположение характеризуется развитой транспортной инфраструктурой
4	Благоустройство территории, наличие места для парковки:	Территория благоустроена
5	Расположение относительно транспортных магистралей: :	Объект оценки расположен рядом с автомобильной дорогой 78К-0016
6	Наличие инженерной инфраструктуры:	К участку подведены инженерные коммуникации. Инспекция состояния инженерных сетей в рамках данного заключения не проводилась
7	Условия окружающей среды:	Загрязненность воздуха на уровне средних показателей по поселку
8	Рельеф и почвы:	Рельеф всех прилегающих территорий и рассматриваемого участка ровный. Вид основания под фундаментами здания и гидрогеологическое состояние грунтов не рассматривалось
9	Социальная инфраструктура:	Имеется, в радиусе 0,5 км.

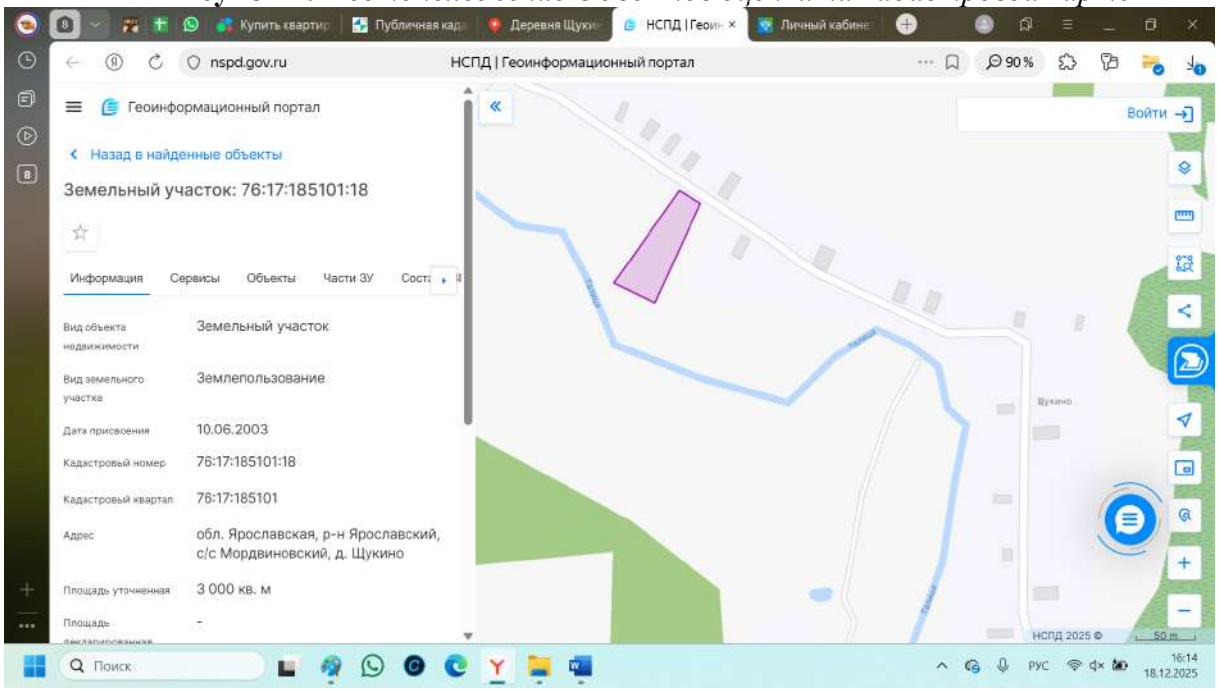
Схематическое изображение Объекта оценки на карте, представлено на рисунке ниже.

Рисунок 1. *Местоположение объекта Оценки на карте РФ*



Источник информации: https://yandex.ru/maps

Рисунок 2. *Местоположение Объектов оценки на кадастровой карте*



Источник информации: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&baseLayerId=36345&theme_id=1&zoom=17.38084570965152&coordinate_x=4479037.379948942&coordinate_y=7845720.210595801

Таблица 7. *Характеристика объекта оценки – земельный участок*

№	Параметр	Значение
1	Наименование Объекта оценки	Земельный участок
2	Местоположение	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино
3	Кадастровый номер	76:17:185101:18
4	Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей	Поблизости автомобильная дорога
5	Плотность и престижность окружающей застройки	Низкая плотность застройки
6	Экологическая обстановка	Благоприятная
7	Категория земель	Земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
9	Рельеф местности	Ровный
10	Площадь, кв. м	3000,00
11	Оснащенность земельного участка инженерными системами:	По границе участка
12	Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению
13	Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых):	-

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Специфика объекта оценки не предполагает каких-либо дополнительных фактов, кроме, указанных выше, существенно влияющих на его стоимость.

2.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в данном заключении, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемых объектов, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов оценки использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность – рассмотрение физических реальных способов использования;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования Объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшего, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Проанализировав все возможные варианты использования объектов оценки и учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, по всем вышеперечисленным критериям можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование его по прямому назначению.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

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

3.1.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2025 года ВВП вырос на +0,4% г/г, как и в июле. С исключением сезонного фактора 0,0% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе 2025 года вырос на +0,5% г/г после +0,7% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост составил +0,7% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск промышленности в целом увеличился на +0,8% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в августе вырос на +2,4% г/г после +1,5% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост на +1,9% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,2% г/г.

4. Объёмы строительных работ в августе показали небольшой рост: +0,1% г/г после роста на +3,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,5% г/г.

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в августе составил +6,1% г/г после снижения -0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев выпуск увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в августе производство мяса -0,8% г/г, как и в июле, производство молока увеличилось на +0,3% г/г после +0,8% г/г месяцем ранее, производство яиц – на +4,3% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,1% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,3% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в августе составила -3,2% г/г после -1,8% г/г в июле. В целом по итогам 8 месяцев 2025 года показатель изменился -0,9% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Потребительская активности в августе продемонстрировала оживление роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +2,9% г/г против +2,2% г/г в июле. В целом рост потребительской активности за 8 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в августе ускорил рост до +2,8% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,2% г/г. 2

Платные услуги населению в августе выросли на +2,1% г/г после роста на +2,0% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в августе ускорился до +9,0% г/г после +7,2% г/г в июле. За 8 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,1% г/г.

8. Инфляция в августе 2025 года замедлилась до 8,14% г/г после 8,79% г/г в июле 2025 года. По состоянию на 29 сентября 2025 года инфляция год к году 8,01% г/г (на 22 сентября 7,99% г/г). С начала года по 29 сентября потребительские цены выросли на 4,29%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе замедлился до +1,9% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом по промышленности цены снизились на -0,4% г/г после снижения на -0,3% г/г в июле.

14. На рынке труда в августе уровень безработицы обновил очередной исторический минимум – 2,1% рабочей силы (2,2% рабочей силы с мая по июль 2025 года).

В июле 2025 года (по последним оперативным данным) продолжили увеличиваться темпы роста заработных плат. Реальная заработная плата выросла на +6,6% г/г против +5,1% г/г в июне, номинальная – на +16,0% г/г против +15,0% г/г месяцем ранее и составила 99 305 рубля.

За 7 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,7% г/г, реальной – +4,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																	
ВВП	1,0	0,4	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,2	6,1	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	3,5	0,1	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,7	-5,3	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,5	2,9	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,2	2,8	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,1	2,0	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,9	-3,2	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,8	-4,0	-3,0	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3[1]	-	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	0,5	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-2,5	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,2	2,4	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,6	8,1/8,0[2]	8,8	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																	
Промышленность	3,4	-0,4	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	8,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-14,2	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,3	1,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5[3]	-	6,6	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																	
рублей	99 680[3]	-	99 305	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,7[3]	-	16,0	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9[1]	-	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[1]	-	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,6	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	75,0	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,5	74,7	74,5	74,5	74,5	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,1	-13,6	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *I полугодие 2025 г.*

[2] *В августе 2025 г. / по состоянию на 29 сентября 2025 г.*

[3] *В январе – июле 2025 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**0,8**	**0,5**	**0,7**	**1,6**	**1,9**	**1,4**	**1,3**	**0,1**	**0,2**	**-0,9**	**0,9**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,4**	**-2,5**	**0,0**	**-1,4**	**-1,2**	**-1,6**	**-1,3**	**-4,0**	**-4,3**	**-5,4**	**-2,5**	**-0,4**	**-0,4**	**-1,1**	**-1,2**	**1,1**	**-1,0**
добыча угля	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	-2,5	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,9	-24,9	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,1	-1,4	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	**3,2**	**2,4**	**1,5**	**3,6**	**4,2**	**3,6**	**3,1**	**3,7**	**3,5**	**2,5**	**5,2**	**9,8**	**9,5**	**2,4**	**9,6**	**10,5**	**8,7**
пищевая промышленность	**-1,2**	**-2,1**	**0,8**	**-0,9**	**1,0**	**-2,4**	**-1,2**	**-1,8**	**-2,2**	**-4,0**	**1,1**	**5,3**	**4,5**	**3,4**	**6,0**	**7,8**	**5,2**
в т.ч.																	
пищевые продукты	-0,9	-1,9	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,8	-5,8	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,6	6,2	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-4,2**	**-5,6**	**-4,6**	**-5,1**	**-5,1**	**-5,3**	**-4,7**	**-2,7**	**-3,7**	**-0,9**	**-3,5**	**9,6**	**11,1**	**4,2**	**9,3**	**14,7**	**11,4**
в т.ч.																	
текстильные изделия	-1,1	2,9	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	-9,1	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-15,6	-12,2	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,7**	**-5,2**	**-3,9**	**-5,1**	**-3,9**	**-7,3**	**-4,0**	**-1,8**	**-2,3**	**-3,6**	**0,7**	**4,3**	**2,2**	**1,0**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,6	-3,4	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия деятельность	-2,7	-3,0	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-10,4	-17,8	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**0,0**	**-6,3**	**0,2**	**2,6**	**4,9**	**1,4**	**1,6**	**-0,5**	**1,2**	**-3,7**	**0,9**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,5**	**-2,3**	**0,4**	**0,4**	**0,8**	**-1,4**	**2,0**	**1,7**	**2,2**	**-1,3**	**4,4**	**6,9**	**7,2**	**5,9**	**5,8**	**9,0**	**4,9**
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	-0,6	-4,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,6	16,0	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,8	-10,2	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,6**	**-10,4**	**-8,4**	**-8,2**	**-8,4**	**-9,6**	**-6,4**	**-8,1**	**-7,1**	**-9,3**	**-8,1**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**7,0**	**13,3**	**0,9**
металлургический комплекс	**1,4**	**-1,1**	**-6,1**	**2,2**	**5,0**	**1,9**	**-0,1**	**4,8**	**3,7**	**3,7**	**8,1**	**6,6**	**5,5**	**3,5**	**9,7**	**9,0**	**8,7**
в т.ч.																	
металлургия	-4,0	-8,4	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,1	21,2	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	**10,9**	**15,7**	**10,6**	**7,6**	**2,7**	**14,6**	**5,9**	**12,4**	**7,5**	**16,5**	**15,5**	**22,3**	**24,1**	**17,0**	**20,6**	**27,6**	**25,0**
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	13,8	12,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,7	-7,3	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,6	-9,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,1	-28,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	36,4	62,2	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	**-1,3**	**-5,2**	**-1,1**	**-2,7**	**-8,0**	**-3,1**	**3,7**	**1,9**	**2,9**	**-0,2**	**2,9**	**14,2**	**17,9**	**8,2**	**15,0**	**14,7**	**7,0**
в т.ч.																	
мебель	-8,8	-12,7	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,7	-12,6	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-2,3	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,2**	**-0,2**	**-0,6**	**0,1**	**-1,2**	**-0,9**	**1,9**	**-4,4**	**-2,2**	**-3,4**	**-7,4**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,9**	**-5,6**	**-5,5**	**-4,3**	**-3,7**	**-4,0**	**-5,2**	**-2,3**	**-3,7**	**-3,8**	**0,9**	**3,8**	**2,9**	**2,8**	**4,6**	**4,8**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O_tekushchey_situatsii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgusta_2025_goda.pdf

3.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

	Апрель 2025 г.	В % к		Январь – апрель 2025 г.	В % к январю – апрелю 2024 г.
		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.		
Оборот организаций, млн рублей	182 484.1	110.1	100.5	684 582.2	105.8
Объем работ по виду деятельности «Строительство», млн рублей	13 613.4	в 2.4 р.	x	33 655.5	185.2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади	77.0	113.0	78.7	355.9	98.6
Грузооборот автомобильного транспорта, млн тонно-километров	153.6	114.4	102.7	565.6	110.4
Оборот розничной торговли, млн рублей	35 553.3	101.5	98.2	138 593.8	103.4
Оборот общественного питания, млн рублей	1 842.6	100.1	101.2	7 185.1	103.1
Объём платных услуг населению, млн рублей	9 979.8	101.9	98.2	39 019.0	99.4
Официально зарегистрированы безработными (на конец периода), тыс. человек	2.5	86.8	102.3	2.5*	80.3*

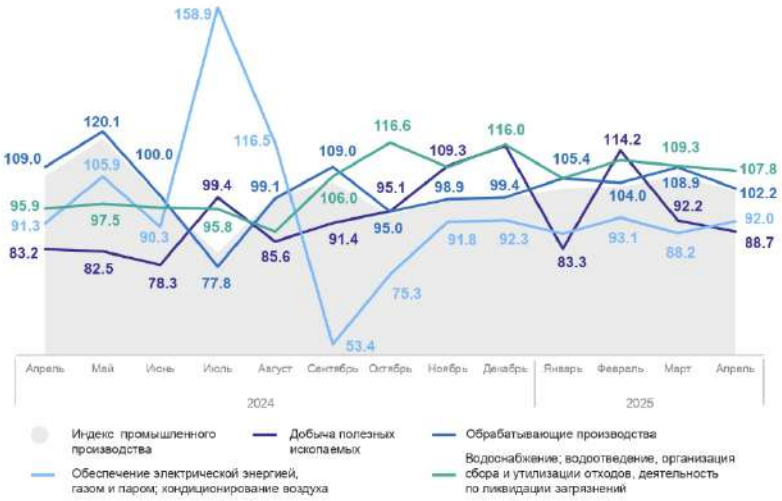
*В среднем за месяц.

3

ИНДЕКСЫ ПРОИЗВОДСТВА

в % к соответствующему месяцу предыдущего года

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ



январь – апрель 2025 г.
к январю – апрелю 2024 г., %

Индекс промышленного производства	**103.9**
Добыча полезных ископаемых	93.7
Обрабатывающие производства	105.9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	90.2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	108.4

4

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА*

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

январь – апрель 2025 г.

Скот и птица на убой в живом весе

28.6 тыс. тонн

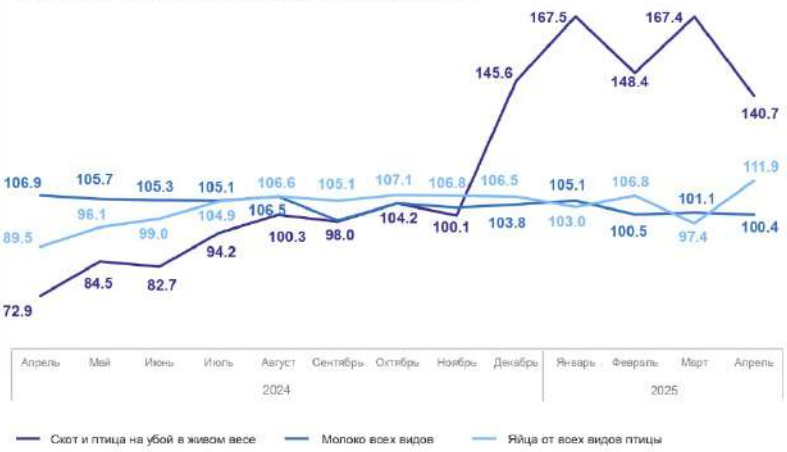
Молоко всех видов

127.1 тыс. тонн

Яйца от всех видов птицы

727.5 млн штук

в % к соответствующему месяцу предыдущего года



*В сельскохозяйственных организациях.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ*

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений

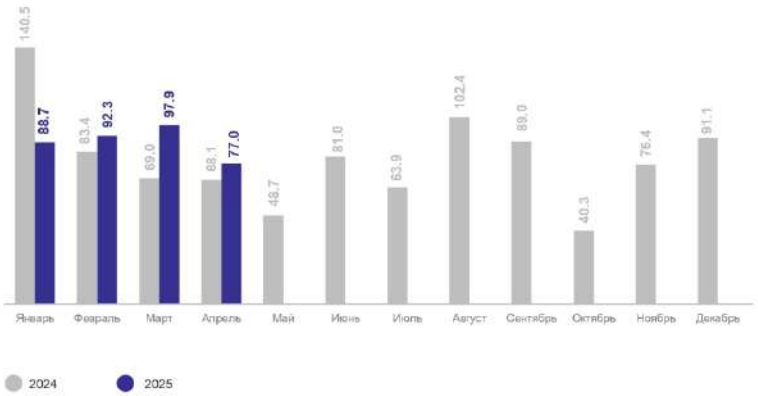
январь – апрель 2025 г.

Общая площадь введенного жилья

355.9

в том числе введено населением

273.6



*С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ
млрд рублей

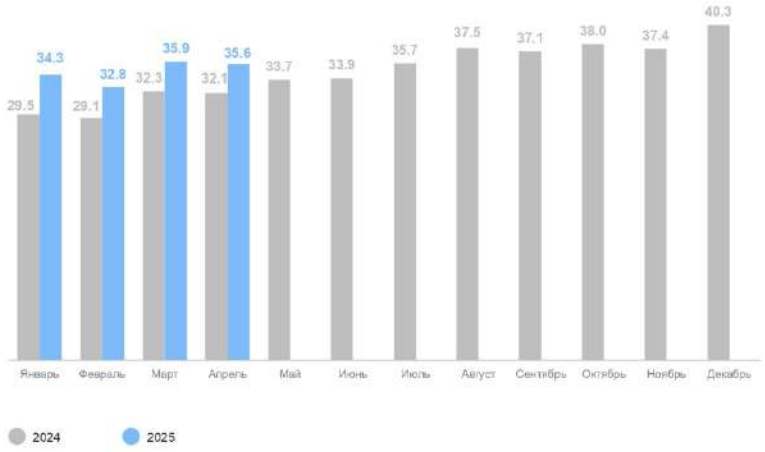
ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

январь – апрель 2025 г.

138.6 млрд рублей

к январю – апрелю 2024 г.

103.4%



7

ДИНАМИКА ОБОРОТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

январь – апрель 2025 г.

7 185.1 млн рублей

к январю – апрелю 2024 г.

103.1%



8

СТРУКТУРА ОБЪЁМА ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

январь – апрель в % к итогу

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ



ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ*

январь – март 2025 г.

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

Всего инвестиций

22 937.5 млн рублей

к январю – марту 2024 г.

106.0%

Структура инвестиций по видам основных фондов, в % к итогу



*Без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

к предыдущему месяцу, в %

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ



апрель 2025 г. к декабрю 2024 г.

ИПЦ	**103.5**
Продовольственные товары	104.1
Непродовольственные товары	102.0
Услуги	104.3

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

% в общем числе организаций

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

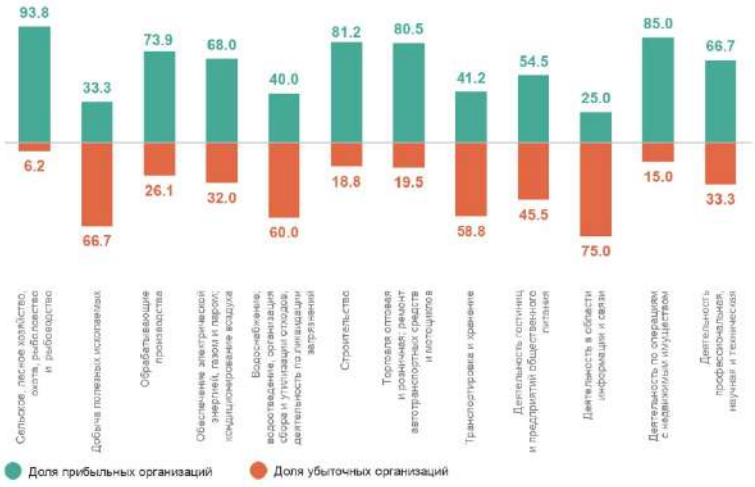
январь – март 2025 г.

Доля прибыльных организаций

72.4

Доля убыточных организаций

27.6



БЕЗРАБОТИЦА*
человек

ЯРОСЛАВЛЬСТАТ

на конец апреля 2025 г.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственной службе занятости населения

3 025

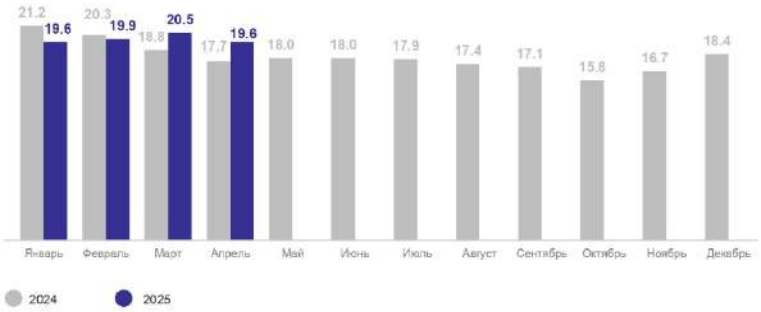
имеют статус безработного

2 519

Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственную службу занятости населения

15 420

Нагрузка незанятого населения на 100 заявленных вакансий



*По данным государственной службы занятости населения Ярославской области.

13

Источник информации: https://76.rosstat.gov.ru/

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость.

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

2. Коммерческая недвижимость.

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;

3. Промышленная недвижимость.

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

4. Незастроенные земельные участки различного назначения.

- земли населенных пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Вывод: оцениваемый Объект оценки относится к сегменту – земельный участок (земли населенных пунктов)

3.3 КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ - НЕЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Все виды земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, делятся на несколько категорий. Каждая категория имеет свой правовой статус, который регламентирует режим её целевого использования. Всего существует семь категорий земельных участков:

- Земли сельскохозяйственного назначения. К таковым относятся участки, которые не входят в существующие границы населенных пунктов и используются в сельскохозяйственных целях.

- Земли населенных пунктов. В эту категорию попадают земельные участки, предназначенные непосредственно для застройки населенных пунктов: как городских, так и сельских. Именно такие земли имеют большое значение для развития городов, сел и прочих муниципальных образований, где проживает большая часть населения нашей страны.

- Земли специального назначения. Это земли, на которых строятся разнообразные объекты промышленности, энергетики, транспорта, радиовещания и телевидения. Помимо этого, к данной категории были отнесены земельные участки, на территории которых располагаются военные части, осуществляющие функции по защите целостности и неприкосновенности Российской Федерации.

- Земли особо охраняемых территорий и объектов. Данные земли изымаются федеральным органами государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, так как они имеют природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное или оздоровительное значение.

- Земли лесного фонда. Эта категория включает земельные участки, которые заняты лесными массивами или предназначаются для восстановления лесной растительности. Сюда же относятся территории, отведенные под нужды лесного хозяйства. Это могут быть просеки, сельские угодья и дороги, расположенные вблизи водоемов, оврагов, склонов и опушек лесов.

- Земли водного фонда. Под эту категорию попадают все земли, занятые водными объектами. На территории этих земель могут возводиться различные сооружения, необходимые для удовлетворения потребностей населения в питьевой воде, а также гидротехнические и другие объекты, которые относятся к водному хозяйству.

- Земли запаса. По сути, эти земельные участки находятся в резерве, так как в настоящий момент они не используются для каких-либо целей. Основная часть земель запаса сосредоточена на территориях, которые еще не освоены людьми.

Виды разрешенного использования земельных участков

Возможность использования конкретного участка земли напрямую зависит от того, какое целевое назначение было установлено органами государственной власти. Именно вид разрешенного использования определяет возможность строительства на земельном участке капитальных объектов недвижимости и их функциональное назначение. Помимо этого, в зависимости от установленного вида разрешенного использования варьируется кадастровая стоимость земельного участка и платежи, которые должен вносить владелец земли в казну государства.

Виды разрешенного использования делятся на три подгруппы:

- основные виды предусматривают размещение на земельном участке различных объектов капитального строительства, назначение которых не противоречит целям выделения и соответствует параметрам данной территориальной зоны;

- условно разрешённые виды использования участка определяются специальной комиссией, которая принимает решение о застройке земли после проведения публичных слушаний в порядке, установленном нормативными правовыми актами муниципального образования;

- вспомогательные виды допускают возможность размещения на земельном участке объектов, необходимых для нормального функционирования сооружений, построенных непосредственно в рамках основного вида разрешенного использования участка.

3.*4* АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Оценщиком были проанализированы текущие предложения объектов в непосредственной близости от объекта оценки. Выборка объектов представлена в таблице ниже.

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы имеющиеся предложения по ценам предложений продажи земельных участков

Таблица 8. *Предложения о продаже земельных участков*

№	Адрес	Категория земель	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Ярославская область, Ярославский р-н, Курбское с/п, д. Мордвиново, Почтовая ул.	Земли населенных пунктов	2500	350 000	140,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_4440501779?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1SXpZYWtOeGNOS3RtVGJJIjt9RmEMiD8AAAA
2	Ярославская область, Ярославский р-н, Курбское с/п, д. Пуплышево	Земли населенных пунктов	1600	260 000	162,50	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_1906677069?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2czByTWcxT3BSV281V3d6Ijt9F3Xfgj8AAAA
3	Ярославская область, Ярославский район, Меленковский сельсовет, д. Матвеево.	Земли населенных пунктов	1500	250 000	166,67	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1199085145?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Ярославская область, Ярославский р-н, д. Калачиха	Земли населенных пунктов	1700	300 000	176,47	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_2027703284?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA
5	Ярославская область, Ярославский р-н, Курбское с/п, д. Пуплышево	Земли населенных пунктов	1580	275 975	174,67	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_158_sot._izhs_7538439021?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGZEN0dTd3Q25PMU11VU9jIjt96nAVLz8AAAA
6	Ярославская область, Ярославский р-н, Курбское с/п, д. Пуплышево	Земли населенных пунктов	940	165 000	175,53	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._izhs_7343565539?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2czByTWcxT3BSV281V3d6Ijt9F3Xfgj8AAAA
7	Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Лопырёво	Земли населенных пунктов	1500	380 000	253,33	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7479641677?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA
8	Ярославская область, Ярославский р-н, Курбское с/п, д. Мордвиново	Земли населенных пунктов	5200	1 200 000	230,77	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._izhs_4035811571?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA
9	Ярославская область, Ярославский р-н, с. Резанино	Земли населенных пунктов	1200	350 000	291,67	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7574205459?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCSWNJVE5BdUlQRGpreTM4Ijt9oT3KwD8AAAA
10	Ярославская область, Ярославский р-н, д. Новосёлки	Земли населенных пунктов	1500	450 000	300,00	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7434963965?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA
11	Ярославская область, Ярославский р-н, с. Мордвиново	Земли населенных пунктов	1780	600 000	337,08	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_178_sot._izhs_1891795598?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA

Анализ показал, что цены предложений продажи данных объектов находятся в диапазоне от **100 ,00 до 400,00 руб./кв. м**.

3.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

5. Вид использования и (или) зонирование;

6. Местоположение объекта;

7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: https://cyberpedia.su/8x91c.html

3.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

1. По причине настоящей ситуации в стране происходит спад экономики. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

2. Объект оценки – земельный участок.

3. Основными факторами, влияющими на цены, являются: передаваемые имущественные права, местоположение объекта, физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, экономические характеристики наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1 МЕТОДОЛГИЯ ОЦЕНКИ

Для оценки объектов недвижимости, как в прочем и иных видов имущества, возможно использование трех видов подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Затратный подход

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения его физического, технического состояния и функционального соответствия на дату оценки.

Затратный подход основывается на положении, что благоразумный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности, в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости и износа объекта при условии относительного спроса и предложения на рынке недвижимости.

Расчет стоимости объекта оценки производится:

1. На основании количественного анализа. Оценка на основании количественного анализа предусматривает составление сметы затрат на осуществление строительно-монтажных работ и учет прибыли подрядчика;
2. По стоимости конструктивных элементов. Оценка по стоимости конструктивных элементов и на основании их количественного анализа не находит широкого применения из-за большой трудоемкости работ, связанной с необходимостью пересчета цен в условиях инфляции;
3. По стоимости единичного показателя строительного аналога. Оценка по стоимости единичного показателя строительного аналога является наиболее приемлемой. Оценка этим методом базируется на стоимости единичного показателя (1 $м^2$, $м^3$) объекта, аналогичного оцениваемому по конструктивному решению, применяемым материалам и другим факторам;
4. По стоимости объекта аналогичного функционального назначения (принцип замещения). По своему содержанию этот метод близок к методу определения стоимости объекта по стоимости единичного показателя. Отличие заключается в том, что он основан на поведении рационального покупателя, который не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.
5. Объект, рассматриваемый в качестве функционального аналога, может отличаться от оцениваемого по своим архитектурно-строительным параметрам, однако должен быть сходен с ни по полезности (торговой площади, складской площади, количеству мест и пр., в зависимости от того качества, которое в данном случае характеризует полезность).
6. Метод оценки по стоимости объекта аналогичного функционального назначения применяется в случае нецелесообразности восстановления объекта в его первоначальном виде;
7. На основании индексации проектной сметной стоимости объекта. Данный метод применяется при наличии сметы, которая является частью проекта строительства. Смета индексируется в соответствии с коэффициентами индексации, подбор которых зависит от даты расценок, в которых составлена смета.
8. На основании индексации прямых затрат на строительство объекта. Данный расчет производится на основании бухгалтерских ведомостей по оплате подрядных строительных работ на объекте оценки. Применяется, в основном, при оценке ремонтных работ.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Указанный подход предполагает наличие и использование сведений об объеме доходности или объемах реализуемой продукции и ее рыночной стоимости, маркетинговые исследования рынка и анализа себестоимости.

Подход основан на сравнении дохода, получаемого от владения имуществом и дохода, который возможно получить, разместив средства в безрисковый институт.

Кроме того, данный подход предполагает проведение анализа рыночных ставок арендной платы, в случае сдачи данного объекта в аренду и анализа с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель называется обычно оптимальной или рыночной ставкой;

- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;

- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления;

- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход позволяет с достаточной точностью определить перспективные и текущие выгоды от владения объектом на общем фоне рыночных данных.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке предполагает, что ценность объекта оценки определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на анализе цен покупки и продажи объектов, подобных оцениваемому, на вторичном рынке региона. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов на вторичном рынке, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических, технических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (физическим, техническим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{oi}$$

где,

k – количество аналогов,

Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Coi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки $\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

где, $$C_{Oi} = \text{Ц}_\text{i} + \sum_{j=1}^{n} \Delta\text{ц}_\text{ij}$$

Цi – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость помещений аналогичного назначения, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов.

Цены предложений представлены по данным интернет-сайтов агентств недвижимости в г. Ярославль на момент оценки.

Для проведения расчетов из изученного массива информации были подобраны 3 объекта-аналога, предлагаемых к продаже на дату оценки (см. ниже).

Таким образом, в процессе оценки могут быть использованы различные подходы, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием одно и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как

каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

• метод математического взвешивания;

• метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

Типы поправок

Существуют три общепринятых типа поправок:

Денежные, процентные (коэффициентные) и общая группировка.

Денежные поправки – суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены сопоставимого объекта.

Процентные (коэффициентные) поправки используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных (коэффициентных) различий.

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов (лучше/хуже). Итоговое ранжирование скорректированных цен 1 кв. м. производилось по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг присваивался тем аналогам, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

4.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО И ЗАВТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование доходного и затратного подходов может дать существенное искажение реальной стоимости объекта. Ниже приводится обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Данный участок используется для личных нужд и не планируется для сдачи в аренду. Доходный подход не применим в настоящей оценке.

Затратный подход при оценке незастроенных земельных участков использовать нецелесообразно.

Поскольку Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного и затратного подходов, для повышения точности расчетов используются сравнительный подход метод сравнения продаж.

Для применения сравнительного подхода на рынке достаточно предложений на дату оценки.

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подробное описание характеристик трех выбранных аналогов, применяемые к ним корректировки, а также произведенные расчеты сравнительным подходом для определения рыночной стоимости земельного участка в качестве объектов – аналогов были выбраны 3 земельных участка на открытом рынке. Все подобранные аналоги находятся в частной собственности. Для расчета применялась точная площадь, которая зарегистрирована в Росреестре. В объявлениях продавцы округляют фактическую площадь.

Таблица 9. *Описание основных характеристик объектов аналогов и объекта оценки-Земельный участок*

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Ноябрь 2025	Декабрь 2025
Корректировка на торг	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение участка	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область
Адрес	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Лопырёво	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Калачиха	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Пуплышево
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка, кв. м.	3000	1500	1700	1580
Обеспеченность инженерными сетями	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию
Стоимость предложения, руб.	-	380000,00	300000,00	275975,00
Стоимость предложения, руб./кв. м.	-	253,33	176,47	174,67
Источник информации	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7479641677?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_2027703284?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzOEUyREc5dUpkUVMxMU9CIjt9M5QUlz8AAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_158_sot._izhs_7538439021?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGZEN0dTd3Q25PMU11VU9jIjt96nAVLz8AAAA

Таблица 10. *Расчет рыночной стоимости объекта оценки (расчет выполнен в программе excel 2020)*

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения	-	380000,00	300000,00	275975,00
Цена 1кв.м, руб.	-	253,33	176,47	174,67
Корректировка на торг	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Местоположение участка	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Щукино	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Лопырёво	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Калачиха	Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Мордвиновский, д. Пуплышево
Корректировка	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд	Круглогодичный подъезд
Корректировка	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв. м		**231,29**	**161,12**	**159,47**
Площадь участка, кв. м.	3000	1500	1700	1580
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за 1 кв. м		**231,29**	**161,12**	**159,47**
Обеспеченность инженерными сетями	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв. м	-	**231,29**	**161,12**	**159,47**
Конфигурация земельного участка	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию	Земельный участок по форме и рельефу полностью пригоден к строительству и используется по разрешенном использованию
Корректировка №14		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		**231,29**	**161,12**	**159,47**
Количество корректировок		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Весовой коэффициент		**0,333333333**	**0,333333333**	**0,333333333**
Стоимость аналогов с учетом весового коэффициента, руб.		**77,10**	**53,71**	**53,16**
Средневзвешенная стоимость, 1 кв.м.	183,96			

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	551 882,61
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	**552 000,00**

Описание корректировок

1. Корректировка на тип информации –скидка на торг (перевод цены предложения в цену сделки)

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта.

Данная корректировка вносилась, согласно справочнику Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2» 2025 г., табл. 131, стр. 234 и составила (-8,7%) – среднее значение для з/у под жилую застройку.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 131. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

2. Корректировка на местоположение

В настоящем заключении Объект оценки и аналоги располагаются вблизи объекта оценки, поэтому корректировка на местоположение не применяется.

3. Корректировка на транспортную доступность

Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью автомобильной дороги, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Выбранные аналоги имеют сопоставимую с объектом оценки транспортную доступность, поэтому поправки к ним не применяются.

4. Корректировка на категорию земельного участка.

Корректировка не применяется. Отличий в данном параметре нет. Все объекты относятся к категории – земли населенных пунктов.

5. Корректировка на назначение земельного участка.

Данная корректировка определяется, согласно справочнику Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2» 2025 г., табл. 113, стр. 200. Корректировка не применяется. Отличий в данном параметре нет. Объект оценки и подобранные аналоги – земельные участки под жилую застройку.

Таблица 113. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	**1,00**	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	**1,00**	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	**1,00**	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	**1,00**	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	**1,00**

6. Корректировка на площадь участка

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади участка в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка определяется на основании справочника оценщика Лейфера Л.А. "Земельные участки", Часть 2» 2025 г., стр. 134, табл. 36. Корректировка не применяется. Отличий по данному параметру нет. У всех объектов площадь 10-30 соток.

Таблица 36. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	**1,00**	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	**1,00**	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	**1,00**	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	**1,00**	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	**1,00**	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	**1,00**	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	**1,00**

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями, пользуются более активным спросом, чем участки без инженерного обеспечения. Анализ цен предложений по земельным участкам показывает, что при прочих равных условиях разница между участками или объектами недвижимости, имеющими инженерные коммуникации и объектами, не имеющими никаких коммуникаций, может быть весьма существенной.

В случае необходимости, корректировки проводятся на основании данных Ассоциация «СтатРиелт»», т.к. в данном источнике информации учитывается именно возможность подключения коммуникаций, т.е. в данном источнике информации Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка.

В рамках данного заключения оцениваемый участок рассматривается, как условно свободный с возможностью подведения коммуникаций.

В виду того, что у подобранных аналогов отсутствует достоверная информация о наличии/возможности подключения коммуникаций, то расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом допущения о том, что все участки используются для садоводства, поэтому к ним могут быть подведены все коммуникации, и поэтому корректировка на коммуникации не проводилась.

8. Корректировка на юридические права

Объект оценки находится в собственности. Все аналоги так же находятся в собственности, поэтому поправка не требуется.

Расчет весового коэффициента произведена математическим способом. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Производится расчет по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)} \qquad (1)$$

Где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)} \qquad (2)$$

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применял сравнительный подход. Удельный вес сравнительного подхода принят равным 100%.

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки на дату определения стоимости составляет (округленно):

Таблица 11. *Итоговая величина стоимости Объекта оценки*

Объект Оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью: 1501,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 76:17:115201:1184, Местоположение: Ярославская область, Ярославский р-н, с/с Лютовский, с. Лютово	**552 000,00 (Пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

Оценщик,
занимающийся частной практикой,
Жуков Кирилл Евгеньевич **18.12.2025**



ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Список литературы

7 «Оценка бизнеса» / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М.: 2002 г.;

8 «Оценка недвижимости»/ Учебное пособие под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002 г.;

9 «Оценка бизнеса: теория и практика» / Н. Е. Симирнова, Р. Ю. Симионов, Ростов-на-Дону: 2007 г.;

10 «Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства», Н. Е. Симионова, Ростов-на-Дону: 2006 г.;

11 Власов А.Д. ст. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», жур. «Имущественные отношения» №1 (40);

12 Фоменко А.Н. «Методика оценки ликвидационной стоимости имущества» жур. «Имущественные отношения в РФ» №5;

13 Материалы сети Интернет: https://domclick.ru/, https://www.avito.ru/, https://cian.ru/

14 «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1 и 2» Л.А. Лейфера.

Приложение 1. Документы оценочной организации



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Жуков Кирилл Евгеньевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 760407397318

(инн)

включен в реестр членов РОО:

31 января 2017 года, регистрационный № 010161

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0003029 *

Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772403015064

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1 192

Город

Москва

Дата выдачи

30.12.2016

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Жуков

Кирилл Евгеньевич

в период с 14.09.2016 по 30.12.2016

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 824 часов

Решением от

26.12.2016 (протокол №3)

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель комиссии *И.В.Евсеева*

Руководитель *А.Т. Забелин*

Секретарь *С.В. Антохина*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036089-1 « 05 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Жукову Кириллу Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » апреля 20 24 г. № 342

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 05 » апреля 20 27 г.

26107098

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 8391R/776/1123/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «29» ноября 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Жуков Кирилл Евгеньевич Дата рождения 05.03.1993 ИНН: 76040739731 Паспорт серия 7812 номер 978184 Выдан Отделом УФМС России по Ярославской области во Фрунзенском районе гор. Ярославля 24.04.2013

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «20» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» декабря 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» декабря 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

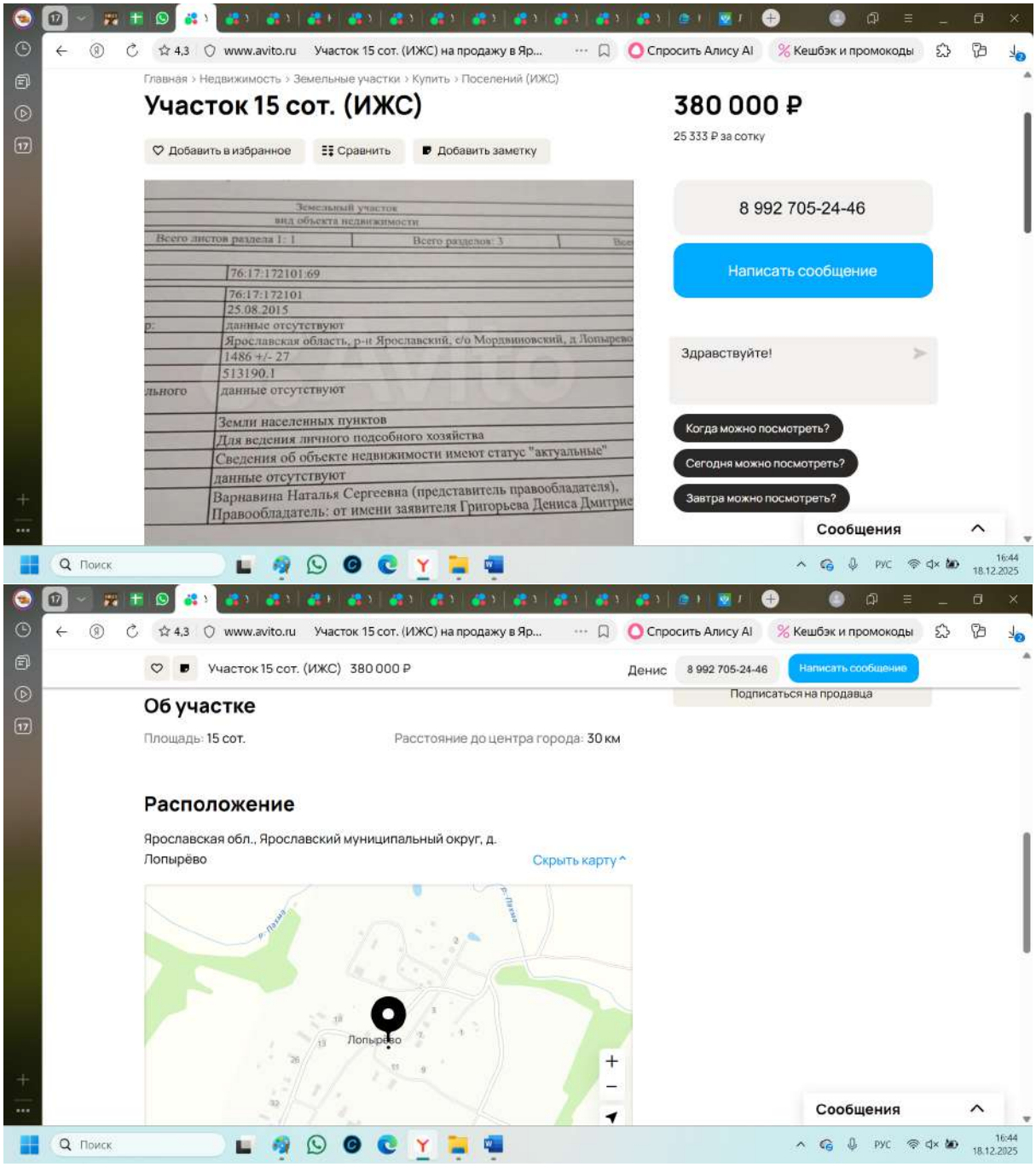


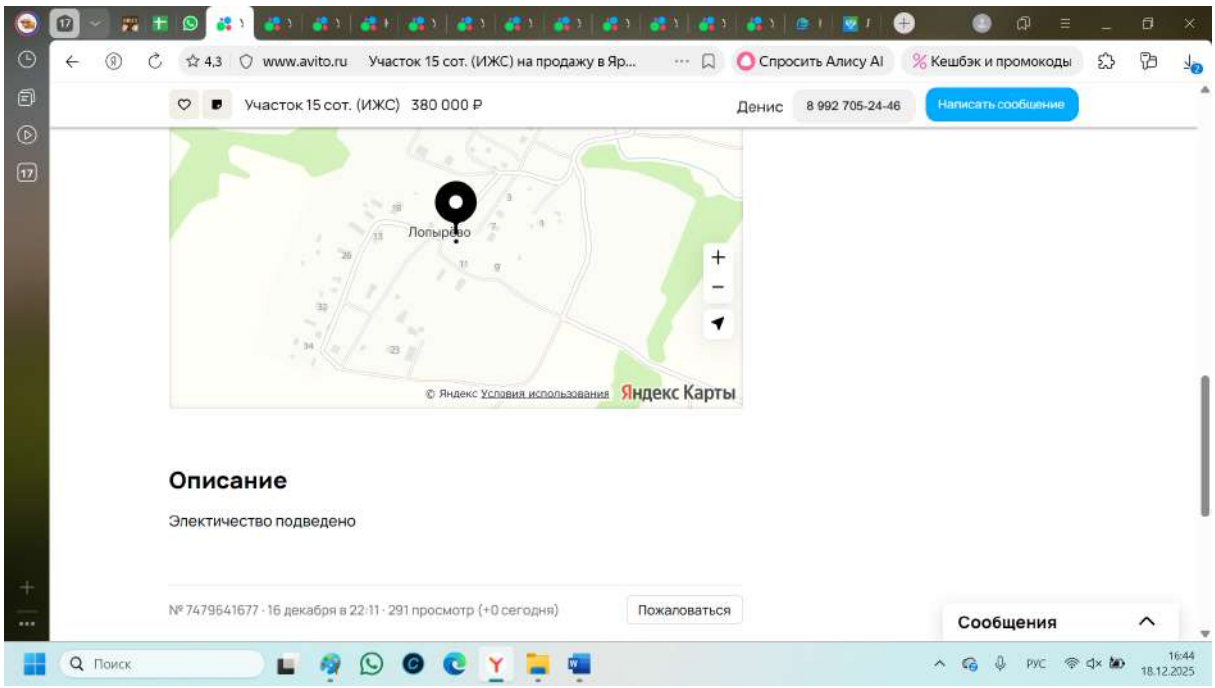
Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

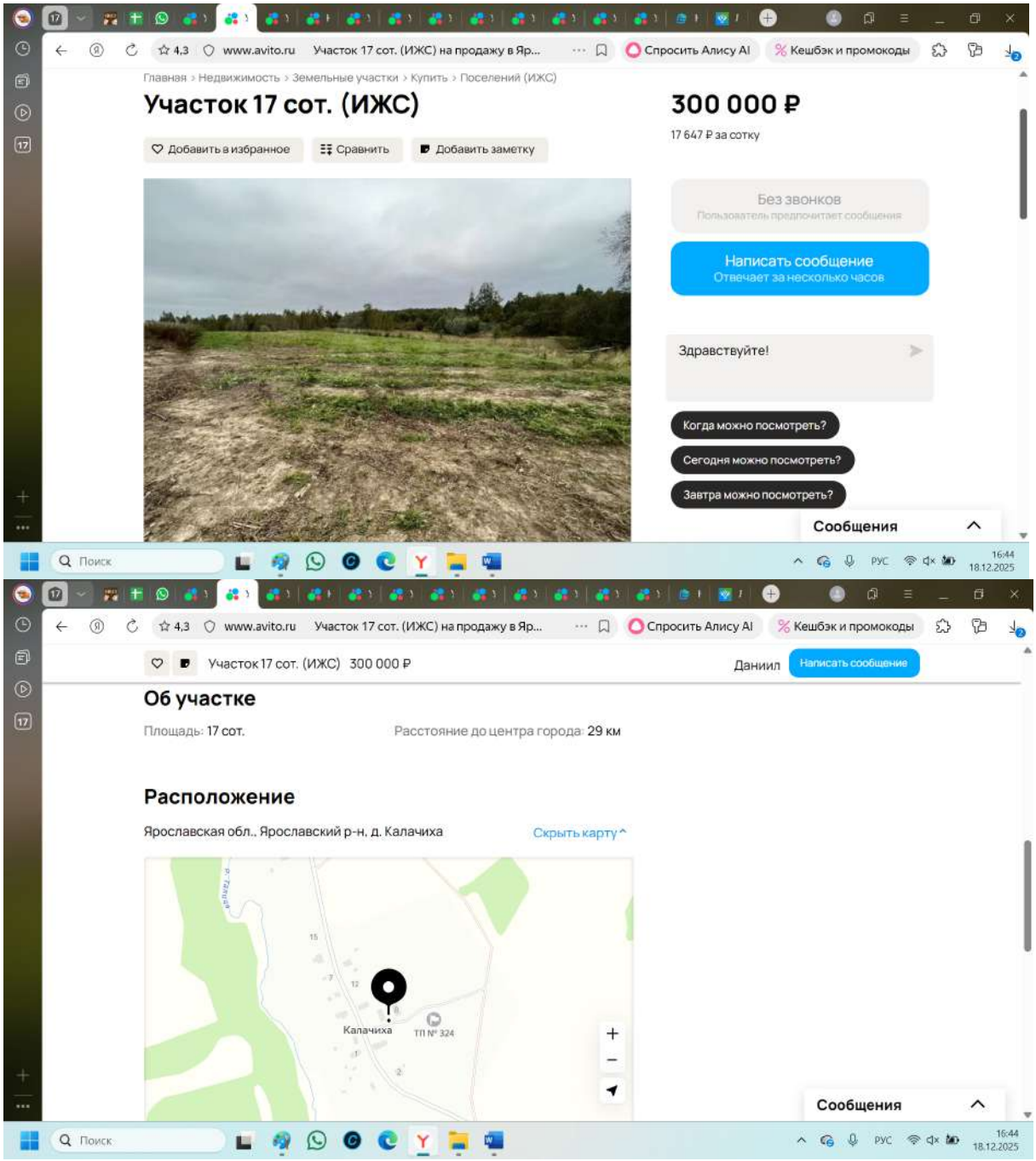
Приложение 3. Подобранные объекты - аналоги

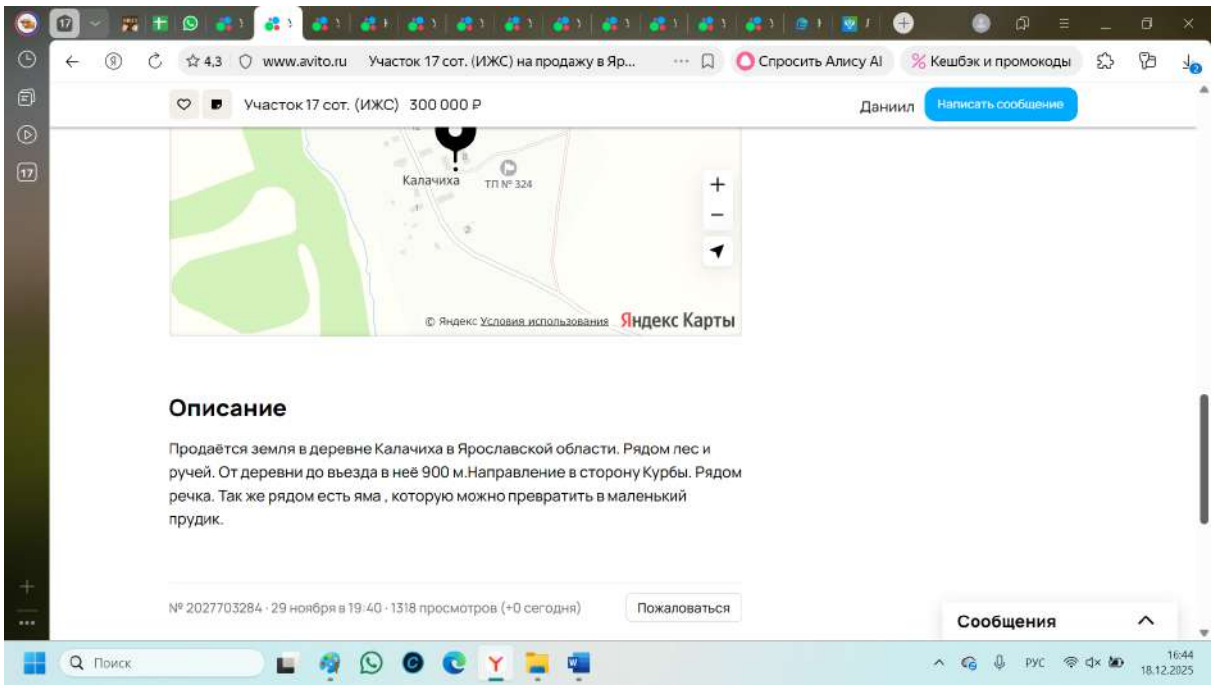
Аналог 1



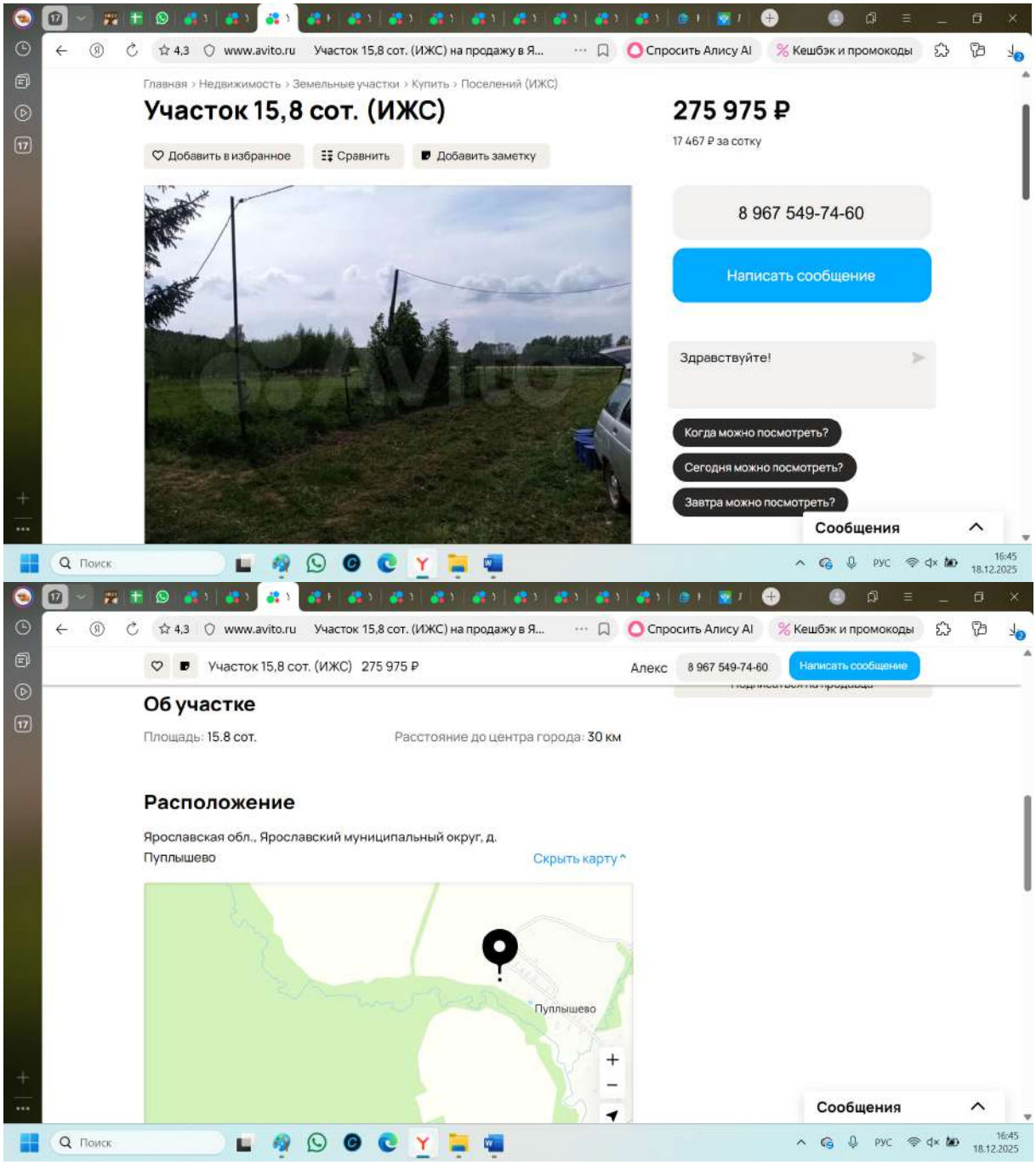

www.avito.ru
Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Яр...
Спросить Алису AI
Кешбэк и промокоды
Участок 15 сот. (ИЖС) 380 000 ₽
Денис
8 992 705-24-46
Написать сообщение
Лопырево
© Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
Описание
Электичество подведено
№ 7479641677 · 16 декабря в 22:11 · 291 просмотр (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
Поиск
РУС
16:44
18.12.2025

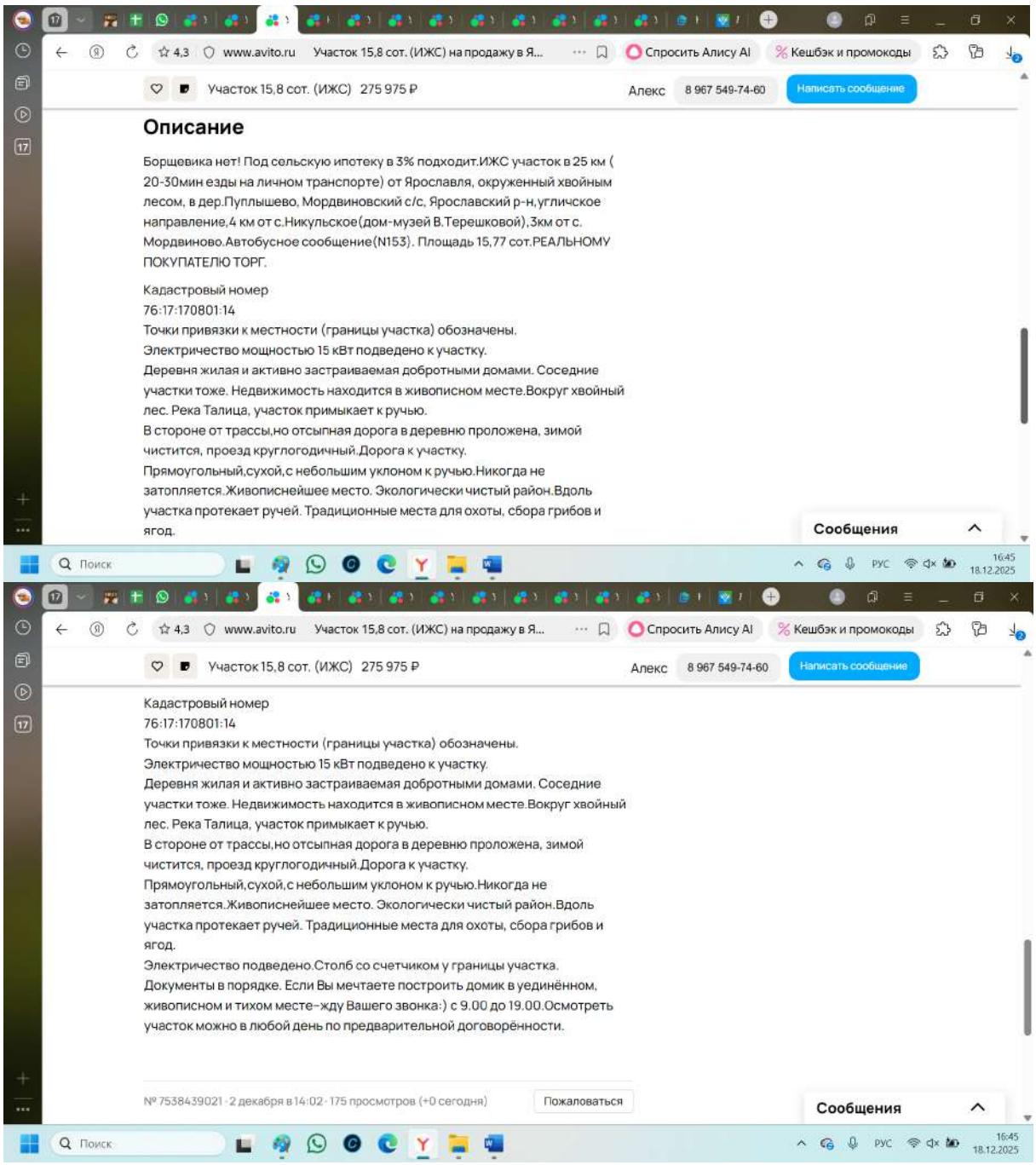
Аналог 2


www.avito.ru
Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Яр...
Спросить Алису AI
Кешбэк и промокоды
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Поселений (ИЖС)
Участок 17 сот. (ИЖС)
300 000 ₽
17 647 ₽ за сотку
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Сообщения
Участок 17 сот. (ИЖС) 300 000 ₽
Даниил
Написать сообщение
Об участке
Площадь: 17 сот.
Расстояние до центра города: 29 км
Расположение
Ярославская обл., Ярославский р-н, д. Калачиха
Скрыть карту
Калачиха
ТП № 324
Сообщения


www.avito.ru
Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Яр...
Спросить Алису AI
Кешбэк и промокоды
Участок 17 сот. (ИЖС) 300 000 ₽
Даниил
Написать сообщение
Калачиха
ТП № 324
© Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
Описание
Продаётся земля в деревне Калачиха в Ярославской области. Рядом лес и ручей. От деревни до въезда в неё 900 м.Направление в сторону Курбы. Рядом речка. Так же рядом есть яма , которую можно превратить в маленький прудик.
№ 2027703284 · 29 ноября в 19:40 · 1318 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
Поиск
РУС
16:44
18.12.2025

Аналог 3


Участок 15,8 сот. (ИЖС)
275 975 ₽
17 467 ₽ за сотку
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 967 549-74-60
Написать сообщение
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Сообщения
Об участке
Площадь: 15.8 сот.
Расстояние до центра города: 30 км
Расположение
Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, д. Пуплышево
Скрыть карту
Пуплышево


4,3
www.avito.ru
Участок 15,8 сот. (ИЖС) на продажу в Я...
Спросить Алису AI
Кешбэк и промокоды
Участок 15,8 сот. (ИЖС) 275 975 ₽
Алекс
8 967 549-74-60
Написать сообщение
Описание
Борщевика нет! Под сельскую ипотеку в 3% подходит.ИЖС участок в 25 км (20-30мин езды на личном транспорте) от Ярославля, окруженный хвойным лесом, в дер.Пуплышево, Мордвиновский с/с, Ярославский р-н,угличское направление,4 км от с.Никульское(дом-музей В.Терешковой),3км от с. Мордвиново.Автобусное сообщение(N153). Площадь 15,77 сот.РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ.
Кадастровый номер
76:17:170801:14
Точки привязки к местности (границы участка) обозначены.
Электричество мощностью 15 кВт подведено к участку.
Деревня жилая и активно застраиваемая добротными домами. Соседние участки тоже. Недвижимость находится в живописном месте.Вокруг хвойный лес. Река Талица, участок примыкает к ручью.
В стороне от трассы,но отсыпная дорога в деревню проложена, зимой чистится, проезд круглогодичный.Дорога к участку.
Прямоугольный,сухой,с небольшим уклоном к ручью.Никогда не затопляется.Живописнейшее место. Экологически чистый район.Вдоль участка протекает ручей. Традиционные места для охоты, сбора грибов и ягод.
Сообщения
Поиск
РУС
16:45
18.12.2025
4,3
www.avito.ru
Участок 15,8 сот. (ИЖС) на продажу в Я...
Спросить Алису AI
Кешбэк и промокоды
Участок 15,8 сот. (ИЖС) 275 975 ₽
Алекс
8 967 549-74-60
Написать сообщение
Кадастровый номер
76:17:170801:14
Точки привязки к местности (границы участка) обозначены.
Электричество мощностью 15 кВт подведено к участку.
Деревня жилая и активно застраиваемая добротными домами. Соседние участки тоже. Недвижимость находится в живописном месте.Вокруг хвойный лес. Река Талица, участок примыкает к ручью.
В стороне от трассы,но отсыпная дорога в деревню проложена, зимой чистится, проезд круглогодичный.Дорога к участку.
Прямоугольный,сухой,с небольшим уклоном к ручью.Никогда не затопляется.Живописнейшее место. Экологически чистый район.Вдоль участка протекает ручей. Традиционные места для охоты, сбора грибов и ягод.
Электричество подведено.Столб со счетчиком у границы участка.
Документы в порядке. Если Вы мечтаете построить домик в уединённом, живописном и тихом месте–жду Вашего звонка:) с 9.00 до 19.00.Осмотреть участок можно в любой день по предварительной договорённости.
№ 7538439021 · 2 декабря в 14:02 · 175 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
Поиск
РУС
16:45
18.12.2025