

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 6.1 Основные подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

**Сравнительный подход**, согласно п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты, в том числе:

1. проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
3. выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
4. формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
5. анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
6. рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7. определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

1. состав передаваемых прав на объект;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
4. период между датами сделок (предложений) и оценки;
5. характеристики месторасположения объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики использования объекта;

8. компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Доходный подход**, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

«15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

1. определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

2. исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

3. определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

4. преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

1. методом прямой капитализации;

2. методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

*Метод прямой капитализации доходов* предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

1. доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

2. должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

3. должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все

ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

1. бухгалтерская амортизация;
2. подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

1. метод мониторинга рыночных данных;
2. метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Затратный подход**, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

1. новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
2. общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
3. объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
4. объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

1. рыночная стоимость земельного участка;
2. затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
3. прибыль предпринимателя;
4. износ и устаревания;
5. рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.

б. рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

1. данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
2. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
3. сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительного-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

**Для определения износа и устареваний**, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

1. сравнения продаж;
2. разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

1. устранимый физический износ (отложенный ремонт);
2. неустранимый физический износ;
3. устранимое функциональное устаревание;
4. неустранимое функциональное устаревание;
5. внешнее (экономическое) устаревание.

**Согласование результатов, полученных разными методами.** Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

1. метод математического взвешивания;
2. метод субъективного взвешивания.

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

## 6.2 Обоснование выбора используемых подходов

Затратный подход представляет собой оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и стоимости воспроизводства (или замещения) зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, с учетом накопленного ими износа.

Поскольку ФСО № 1 регламентирует, что «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей», то с учетом требований п. п. 18 - 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и в результате Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

**Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения.**

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов от её использования. Данный подход основан на определении текущей стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемых будущих доходов от владения этим объектом.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход, с учетом требований п. п. 15-17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

К вышеизложенному Оценщик может добавить, что расчет земельного участка любым из методов доходного подхода сопряжен со значимым количеством ограничивающих условий. Как правило, его применение, для рынков регионов, не дает объективных результатов из-за неразвитости рыночных отношений и потенциально низкой доходности самой земли без учета вложений в нее сил и капитала. Реальные сроки окупаемости объектов значительно превосходят теоретические объективные сроки. Так же из-за неразвитости рынка регионов значительное количество доходов и расходов являются требующими корректировки, либо, по мнению собственников, представляют коммерческую тайну и не предоставляются Оценщику для работы. Из-за этих факторов Оценщик производит доходный подход, основываясь на теоретических данных, которые не являются достаточной и достоверной информацией.

**В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемым земельным участкам. В связи с этим Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода.**

## 6.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

### 6.3.1 Обоснование выбора используемых методов оценки

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости земельного участка путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных земельных участков не бывает, при расчете рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 17. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод сравнения продаж	Применялся	Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми, таким образом данный метод рекомендуется для применения.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости земельного участка, не имеющего расположенных на нем улучшений, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода. Использование данного метода, по мнению Оценщика, будет противоречить п. 13 ФСО № 1.
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета. Использование данного метода, по мнению Оценщика, будет противоречить п. 13 ФСО № 1.
Вывод		Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, так как он наиболее полно учитывает цель оценки, а при анализе рынка Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений

### 6.3.2 Последовательность определения стоимости методом сравнения продаж. Проведение расчета стоимости Объекта оценки

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i \quad (1)$$

где:

$C_i$  - стоимость  $i$ -ого аналога;

$K_{j=1+m}$  - корректировки к стоимости аналога;

$V_i$  - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

**Методы расчета поправок (корректировок).**

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

**Обоснование выбора единицы сравнения.**

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – **удельная цена на единицу количества физической сущности объекта (мера стоимости на единицу)**. Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на общую для них и оцениваемого объекта единицу измерения., выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие **причины отказа от использования другой единицы сравнения**: другие единицы сравнения редко используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка; другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам; другие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов; имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Для земельного участка **без улучшений** используются удельные характеристики (удельные цены):

1. цена за единицу площади участка:

- квадратный метр — для участков под застройку в населенном пункте;

- «сотка» (сотня кв. м) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

- гектар (десять тысяч кв. м) — для сельскохозяйственных и лесных угодий;

2. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) — для объектов торгового, складского,

производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

3. цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – **стоимость за 1 м<sup>2</sup>** общей площади объектов, выраженная в рублях, так как эта единица сравнения чаще всего используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в оцениваемом сегменте рынка.

#### **Обоснование выбора элементов сравнения.**

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 18. Элементы сравнения<sup>13</sup>

Группы факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект, ограничения (обременения) этих прав	Обременение объекта договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия продажи (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка, в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Вид использования или зонирование	Схожесть разрешенного вида использования
	Тип (функциональное назначение) окружающей застройки, зонирование территории
Характеристики местоположения объекта	Доступность объекта (транспортная)
	Качество окружения (экология)
Физические характеристики объекта	Общая площадь участка
	Рельеф
	Наличие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенными в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана). В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок: последовательные (кумулятивные); независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

<sup>13</sup> ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

1. местоположение;
2. физические характеристики объекта;
3. экономические характеристики объекта;
4. использование объекта;
5. наличие дополнительных компонентов стоимости, Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки. Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292). Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки:

1. Состав передаваемых прав на объект.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка.

Ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

#### **Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов. Обоснование выбора объектов-аналогов.**

Оценщик произвел поиск данных по сопоставимым сделкам на текущую дату. Оценщиком были проанализированы доступные периодические издания и аналитические исследования в электронном виде, сайты в сети Internet (<http://liveweb.archive.org>; [www.ruads.org](http://www.ruads.org) и другие). Объем доступных Оценщику рыночных данных для поиска объектов-аналогов представлен в разделе № 9 настоящего Отчета об оценке.

Таким образом, в дальнейших расчетах будут использованы участки, представленные в табл. «Предложения по продаже земельных участков», подразделе 4.4 настоящего Отчета) по сопоставимости их и Объекта оценки по фактору местоположения, по схожести функционального использования и по параметрическим характеристикам. Кроме того, у данных объектов-аналогов нет улучшений, которые бы оказывали значительное влияние на стоимость участка. Указанные объекты-аналоги располагаются относительно недалеко от Объекта оценки, и расположены в одном населенном пункте.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка (земельные участки **сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования и сельскохозяйственного производства**) и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (сходны объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость). При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Учитывая характеристики местоположения объектов оценки, соответствие их категории и разрешенного использования, для дальнейшего расчета в рамках сравнительного подхода, все земельные участки были разделены на 3 группы, исходя из их расположения в непосредственной близости друг от друга. Для каждой группы земельных участков были подобраны аналоги, наиболее соответствующие объектам оценки по основным ценообразующим параметрам. Для проведения расчета методом сравнения продаж, из состава каждой группы был выбран типичный представитель этой группы, итоговый расчетный показатель стоимости 1 кв.м. которого в дальнейшем использовался для расчета рыночной стоимости каждого объекта оценки, с учетом применения корректировок по параметрам, отличающимся у типичного представителя группы и каждого из объектов оценки. Все оцениваемые земельные участки были распределены на следующие группы:

1 группа: земельные участки с кадастровыми номерами: 76:09:063301:345, 76:09:063301:335, 76:09:063301:333. Типичный представитель группы: Земельный участок с кад. № 76:09:063301:333, площадью 643 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский.

2 группа: земельные участки с кадастровыми номерами: 76:15:012101:2, 76:15:012101:3, 76:15:011801:8, 76:15:011801:10, 76:15:011801:12, 76:15:011801:14, 76:15:011801:15, 76:15:011801:17, 76:15:011801:18, 76:15:011801:19, 76:15:011801:21, 76:15:011801:22, 76:10:052601:9917, 76:10:052601:9924, 76:10:052601:9915, 76:10:052601:9928, 76:10:052601:9923, 76:10:052601:9927, 76:10:052601:9914, 76:10:052601:9921, 76:10:052601:9922, 76:10:052702:9906, 76:10:052601:9920, 76:10:052701:9911, 76:10:052601:9918, 76:10:052601:9929, 76:10:052702:9905, 76:10:052601:9916, 76:10:052601:9926, 76:10:052702:9904, 76:10:052601:9919, 76:10:052601:9925, 76:10:052601:9930, 76:10:052701:9913, 76:10:052701:9914, 76:10:052701:9909, 76:10:052701:9916, 76:10:052701:9915, 76:10:052701:9912, 76:10:052701:9910. Типичный представитель группы: Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9924, площадью 232 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с.

3 группа: земельные участки с кадастровыми номерами: 76:13:011301:70, 76:13:011101:95, 76:13:011101:94, 76:13:011101:91, 76:13:011101:86, 76:13:011101:93, 76:13:011101:92, 76:13:011101:90. Типичный представитель группы: Земельный участок с кад. № 76:13:011301:70, площадью 412 001 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Поддыбрь.

Самым распространенным методом, применяемым оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях. Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществляет проверку информации, используемой в Отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Сводная информация по Объектам-аналогам, которую получил Оценщик, указана в следующей таблице (на этих данных строился расчет), а в Приложении № 2 прилагаются копии источников информации об объектах-аналогах (принтскрины и сканы страниц).

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов, для группы участков №1.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	3	4
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	300 000	145 000	337 660
Цена предложения	руб.	1 000 000	550 000	1 000 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	3,33	3,79	2,96
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	апрель 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.
Вид использования / зонирование	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Местоположение	-	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино	Ярославская область, Ярославский р-н, д. Романцево	Ярославская область, Некрасовский р-н, д. Немцовки

Расположение относительно автодорог	0	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
	0	На удалении от крупных от автодорог	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог
Наличие улучшений	-	без строений	без строений	без строений
Наличие коммуникаций	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/burmakino/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1793515614">https://www.avito.ru/burmakino/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1793515614</a>	<a href="https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_453288645">https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_453288645</a>	<a href="https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3377_ga_snt_dnp_1360658250">https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3377_ga_snt_dnp_1360658250</a>

Таблица 20. Характеристика объектов-аналогов, для группы участков №2.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
1	2	3	3	4	5
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	111 000	124 884	100 000	170 000
Цена предложения	руб.	250 000	220 000	174 000	300 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	2,25	1,76	1,74	1,76
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов	-	март 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.

– на дату актуальности и оферты)					
Вид использования / зонирование	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Местоположение	-	Ярославская область, Первомайский район, Пречистенское с/пос	Ярославская область, Даниловский район, Даниловское с/пос	Ярославская область, Первомайский р-н, д. Азарино	Ярославская область, Тутаевский р-н, д. Холм
	0	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
	0	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог
Наличие улучшений	-	без строений	без строений	без строений	без строений
Наличие коммуникаций	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Рельеф	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Конфигурация	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Источник информации	-	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/217571819/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/217571819/</a>	<a href="https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/219013711/">https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/219013711/</a>	<a href="https://www.avito.ru/pr echistoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_1141051327">https://www.avito.ru/pr echistoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_1141051327</a>	<a href="https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_495703211">https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_495703211</a>

Таблица 21. Характеристика объектов-аналогов, для группы участков №3.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	3	4
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь	кв. м	1 234 644	345 307	1 196 126

Цена предложения	руб.	2 980 000	1 000 000	2 900 000
Цена единицы сравнения	руб. / кв. м	2,41	2,90	2,42
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования сделки	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Условия продажи	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	апрель 2022 г.	март 2022 г.	апрель 2022 г.
Вид использования / зонирование	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Местоположение	-	Ярославская область, Ростовский р-н, с/о Угодичский, с. Лазарцево	Ярославская область, р-н. Гаврилов-Ямский, Ильинский	Ярославская область, р-н Ростовский, с/о Угодичский
Расположение относительно автодорог	-	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
Наличие улучшений	-	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог
Наличие коммуникаций	-	без строений	без строений	без строений
Рельеф	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Конфигурация	-	спокойный	спокойный	спокойный
Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Вид цены	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Источник информации	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	-	<a href="https://yarooslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_1234600_kv_m_ploschadyu_12346_sotok_yaroslavskaya_rostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_6865497123/">https://yarooslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_1234600_kv_m_ploschadyu_12346_sotok_yaroslavskaya_rostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_6865497123/</a>	<a href="https://www.avito.ru/semibratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_345_ga_snt_dnp_2127986573">https://www.avito.ru/semibratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_345_ga_snt_dnp_2127986573</a>	<a href="https://yarooslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_1200000_kv_m_ploschadyu_12000_sotok_yaroslavskaya_rostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_ugo_dich_6867170870/">https://yarooslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_1200000_kv_m_ploschadyu_12000_sotok_yaroslavskaya_rostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_ugo_dich_6867170870/</a>

#### Обоснование выбранных аналогов.

В качестве аналогов оценщиком были отобраны 3-4 объекта из выборки, приведенной в разделе отчета «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами

недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта». Основными критериями отбора являлись: полнота и достоверность информации, приведенной в объявлениях, а также полученной в результате устного интервью с продавцами, по телефонам, приведенным в объявлениях; соответствие наиболее значимых ценообразующих параметров; возможность проведения обоснованной корректировки по параметрам, имеющим значительное влияние на стоимость объектов и отличающихся от параметров объекта оценки.

**Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).** Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) земель населенных пунктов и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

1. *Анализ цен предложения.* Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Для расчета корректировки будет применена следующая таблица (торг для участков сельскохозяйственного назначения).

**Таблица 100**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%

Рисунок 2. Скидка на уторговывание, %

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.

Корректировка на торг в данном случае принимается на среднем уровне 16,4%.

2. *Анализ состава передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав.* В данном случае по объектам оценки, как и по всем аналогам передается право собственности, корректировка не требуется.

В данном случае все аналоги, как и объекты оценки реализуются на праве собственности, корректировка не применялась.

3. *Ограничения, обременения в передаваемых правах на объект.* При отличии условий передачи вещных прав на объекты-аналоги от вещных прав на объекты оценки, единичные стоимости объектов-аналогов должны быть скорректированы.

В данном случае при продаже объектов-аналогов, во всех случаях отсутствуют какие-либо ограничения передаваемых прав. По объектам оценки имеются обременения (ограничения) в виде ипотеки, запрещения регистрации и ареста, однако, согласно заданию на оценку, рассматриваемые участки оцениваются без учета обременений (ограничений), учитывая цели и задачи оценки. Корректировка по данному фактору не требуется.

4. *Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.* Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась

5. *Анализ условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и др.).* Все аналоги предложены к продаже на открытом рынке в форме публичной оферты, отклонений от чистоты сделок нет. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. *Анализ условий рынка (изменения цен за период между датами сделок (предложений) и оценки.* Рассматривается изменение цен за период между датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции. Чем больше разница в дате предложения, тем больше значение поправки.

Средний срок экспозиции объектов, аналогичных объектам оценки от 6 до 12 месяцев, но анализ публичных оферт показывает, что объекты выставляются на продажу и могут реализовываться более 1,5 лет в связи с низким уровнем спроса и часто завышенных цен на объекты.

Период экспозиции объектов оценки и аналогов – март - апрель 2022 г., т.е. в период, соответствующий среднему сроку экспозиции (до 6 месяцев), корректировка не требуется.

7. *Вид использования / зонирование.* Объекты оценки – земельные участки, относящиеся к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» (разрешенное использование: «для сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственного производства», относятся к группе участков сельскохозяйственного назначения<sup>14</sup>). Объекты-аналоги идентичны с оцениваемым объектом (соответствие по категории земель, разрешенное использование аналогов: для сельскохозяйственного использования, для сельскохозяйственного производства), корректировка не применяется.

8. *Анализ характеристик месторасположения объекта.* К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация (зонирование) территорий области является совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территорий.

<sup>14</sup> *Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год, стр. 42*

В данном случае объекты оценки (в одной группе) и все аналоги расположены в зонах преимущественно индивидуальной жилой застройки, среди других земельных участков сельскохозяйственного назначения. При этом, участки из одной группы по местоположению расположены на достаточно небольшом расстоянии друг от друга, в районах, имеющих сопоставимый уровень цен на аналогичные земельные участки (согласно проведенному анализу рынка), все аналоги, отнесенные к одной группе также расположены в районах, соответствующих по уровню цен районам расположения объектов оценки, в связи с чем, проведение корректировки на местоположение не требуется.

9. *Расположение относительно автодорог.* В данном случае, типичные представители 1 и 3 групп оцениваемых земельных участков расположены в непосредственной близости от крупной автодороги регионального значения, а типичный представитель группы 2 расположен на удалении от крупных транспортных автомагистралей, при этом аналоги: аналог №1 (2 группа участков) и аналог №2 (1 группа участков), расположены в непосредственной близости от крупной автодороги регионального значения, а все остальные участки – на удалении. Необходимо проведение корректировки.

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.24	1.14	1.34

Рисунок 3. Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020», земельные участки, часть 1, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год.*

Принимаем корректировку на минимальном уровне диапазона (1,14): 14%, учитывая фактическое расположение объектов-аналогов, тогда обратная корректировка в процентах для аналогов составит:  $(1/1,14-1)*100\% = -12,3\%$ .

Учитывая, что несколько участков из рассматриваемых объектов оценки во 2 группе расположены в непосредственной близости от крупных автодорог регионального значения, в дальнейшем, при расчете их итоговой рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, к ним применяется обратная корректировка к удельной стоимости 1 кв.м. типичного представителя группы. Корректировка в данном случае составит 14%, при использовании значения 1,14.

10. *Наличие улучшений.* Согласно проведенному анализу данных открытых источников (кадастровая карта, спутниковые снимки Яндекс карты), а также данным, полученным от Заказчика, все объекты оценки являются незастроенными земельными участками. Все объекты-аналоги представлены на рынке не застроенными. Корректировка не применяется.

#### 11. Анализ физических характеристик участка

11.1 *Корректировка на площадь земельного участка.* При прочих равных условиях большие по площади объекты оценки имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади объектов удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> при прочих равных условиях падает.

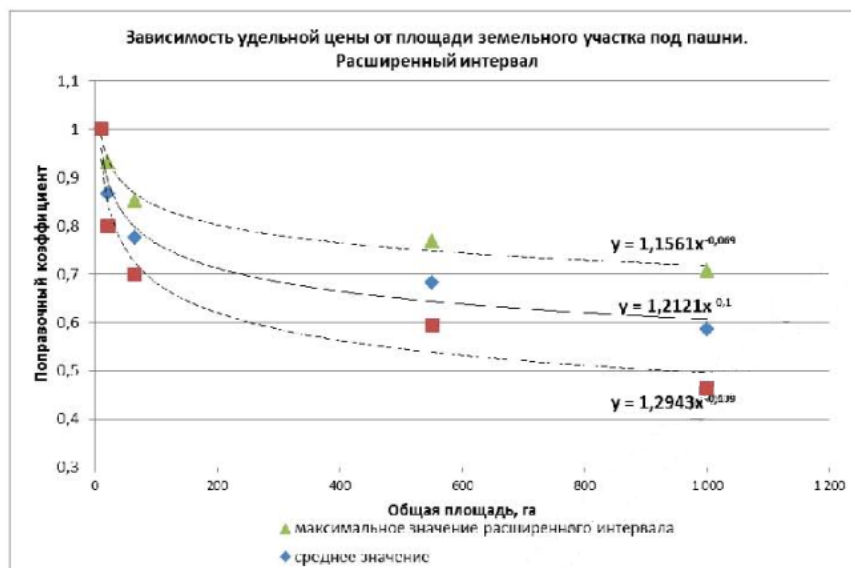


Рис. 14

Рисунок 4. Корректировка на масштаб

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки сельскохозяйственного назначения, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.

Таким образом, корректировка на площадь для аналогов составила:

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь. Земельный участок с кад. № 76:09:063301:333, площадью 643 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	643 000,0	300 000,0	145 000,0	337 660,0
Зависимость от площади	0,318212587	0,343420587	0,369319	0,339383317
Корректировка на площадь, %		-7,3%	-13,8%	-6,2%

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь. Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9924, площадью 232 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв.м.	232 000,0	111 000,0	124 884,0	100 000,0	170 000,0
Зависимость от площади	0,352362476	0,379320359	0,374876116	0,383299675	0,363490914
Корректировка на площадь, %		-7,1%	-6,0%	-8,1%	-3,1%

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь. Земельный участок с кад. № 76:13:011301:70, площадью 412 001 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Поддыбь

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	412 001,0	1 234 644,0	345 307,0	1 196 126,0
Зависимость от площади	0,3326968	0,298115307	0,338624138	0,299061673
Корректировка на площадь, %		11,6%	-1,8%	11,2%

После расчета удельной стоимости 1 кв.м. типичного представителя каждой из рассматриваемых групп, для расчета рыночной стоимости каждого объекта оценки в рамках сравнительного подхода, также применяется аналогичная формула для расчета корректировки на площадь для других объектов.

*11.2 Корректировка инженерное оснащение участка.* На основе анализа сделок купли-продажи объектов недвижимости, с использованием баз данных риэлтерских фирм было установлено, что предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим полное оснащение инженерными коммуникациями. Так же выявлена разница объектов при отсутствии каких-либо коммуникационных систем.

Предпочтение отдается объектам недвижимости, имеющим оснащение инженерными коммуникациями. Отсутствие какой-либо из систем существенно снижает стоимость объекта. Участки, представленные для продажи на рынке и не имеющие построек, не обеспечены коммуникациями, в большинстве случаев коммуникации проходят по границе или вблизи участка. Такие участки сравнимы, влияние на стоимость оказывает только наличие подведенных и разведенных по участку систем коммуникаций.

Для установления рыночной стоимости земельного участка, оцениваемый участок рассматривается как свободный от застройки (согласно ФСО №7 п. 20) и, как следствие, от коммуникаций. Характеристики земельного участка являются уникальными и не изменяются при переходе права на земельный участок к другому собственнику. Затраты на инженерно-техническое обеспечение возникает только после подписания договора между сетевой организацией и юридическим или физическим лицом. Юридическое лицо может продать часть земельного участка, а мощность оставить полностью себе. Новый собственник заново будет проходить все согласования, и оплачивать свое подключение в необходимом ему размере. Так же физическое или юридическое лицо может передать свои излишние мощности соседу через сделку купли-продажи доли в трансформаторной подстанции. Если расходы в виде платы за технологическое присоединение в соответствии со ст. 318 НК РФ и применяемой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения прибыли относятся к косвенным расходам, эти расходы включаются в состав расходов текущего налогового (отчетного) периода (Письма Минфина России от 08.06.2011 г. № 03-03-06/1/335, от 12.04.2011 г. № 03-03-06/1/230). В таком случае, включение стоимости коммуникаций в стоимость земельного участка приведет к их двойному налогообложению. Кроме того, в Письме от 04.09.2008 г. № 3-2-06/29 ФНС России разъясняет, что затраты в виде платы за технологическое присоединение к электрическим сетям учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций в расходах в соответствии с положениями НК РФ.

Таким образом, учитывая цель оценки (Оценка земельного участка как свободного), учет стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в определяемой стоимости будет ошибочным и приведет к завышению налогооблагаемой базы по земельному налогу.

В рамках настоящего отчета оценивается фактор близости объектов-аналогов к коммуникациям. Исходя из информации в объявлениях, а также данных кадастровой карты и других интернет-источников, Оценщик пришел к выводу, что все объекты-аналоги, как и объекты оценки расположены на незначительном расстоянии от небольших сельских населенных пунктов, что позволяет с минимальными затратами, при необходимости, подключиться к электроснабжению. Возможность подключения к другим центральным коммуникациям не всем объектам не выявлена. Таким образом, все объекты сопоставимы по данному признаку, проведение корректировки не требуется.

*11.3 Корректировка на рельеф земельного участка.* Объект оценки имеет спокойный рельеф. Объекты-аналоги - участки относительно спокойные: к объектам-аналогам корректировка не применяется.

*11.4 Корректировка на конфигурацию земельного участка.* При конфигурации участка, неудобной в использовании (участки неправильной формы) стоимость участка может быть значительно снижена.

В данном случае объект оценки и все аналоги имеют схожую конфигурацию.

*12. Анализ экономических характеристик* (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др.). К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

От отношения полезной площади к общей площади зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию

объекта. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги могут быть использованы полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участках нет.

Потери стоимости из-за недостатков форм, приводящих к различию расходов ресурсов для объектов оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов, но данный факт уже был учтен ранее при корректировке на форму земельного участка.

Использование объектов-аналогов до и после продажи в полной мере соответствует принципу наиболее эффективного использования (НЭИ): корректировка не применяется.

13. *Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов проводится методом математического взвешивания.**

Суть методов взвешивания на основе количества, величины поправок, отличия скорректированной стоимости от исходной и т.п. других методов, основанных на этой идее, состоит в том, что: внося поправки ясно, что объект-аналог не во всем схож с объектом оценки и, соответственно, чем он более несхож, тем в меньшей степени он является объектом-аналогом.

Отсюда вытекает реакция на сравнение ситуации с 0 поправками и с двумя, но +10 и -10. Тот аналог, которому потребовалось +10, -10, он по двум параметрам и довольно существенно, на целых 10% не схож с объектом, ему и поменьше вес.

Достоинства и недостатки методов взвешивания:

а) метод на основе **количества корректировок** учитывает плюс 10%, минус 10%, но он не может учесть степень общего смещения цены объекта-аналога в итоге всех корректировок, а ясно, что три поправки по 5% приветствуются больше, чем одна поправка на 50%.

б) с другой стороны, **метод валовой коррекции** учитывает именно общую поправку, но он не учитывает плюс 10%, минус 10%, а ведь ясно, что этот объект-аналог в двух отношениях отличался от Объекта оценки и нет гарантии, что поправкой мы точно учли это отличие.

Идеального метода нет, но каждый метод может быть признан наилучшим в конкретной ситуации анализа.

В данном случае используем **метод взвешивания на основе данных об изменении первоначальной цены** (метод валовой коррекции). Этот метод предусматривает, что:

- чем меньше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем более достоверна его скорректированная цена (пусть даже у него произведено максимальное количество корректировок);

- чем больше изменилась первоначальная цена объекта-аналога в процессе корректировки, тем менее достоверна его скорректированная цена (пусть даже только одна корректировка проведена).

Данная логика обуславливает первоначальный подбор аналогов с разбросом первоначальных цен (оферт), не превышающем определенные нормативные значения. Кроме того, при проведении оценки для оспаривания кадастровой стоимости приходится сталкиваться с ситуациями значительной корректировки стоимостей объектов-аналогов, что связано с недостаточным соответствием имеющихся в распоряжении Оценщика объектов-аналогов конкретному объекту оценки.

Таким образом, весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}, \quad (3)$$

Где:  $N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

Алгоритм следующий:

1. Для каждого объекта-аналога рассчитывается изменение цены до и после проведенных корректировок в долях:

«Изменение первоначальной цены = (Цена первоначальная – Цена после проведенных корректировок) / Цена первоначальная»;

2. Определяется доверие объекту-аналогу:

«Доверие объекту-аналогу = 1 - Изменение первоначальной цены»;

3. Определяется весовой коэффициент для каждого объекта-аналога:

«Весовой коэффициент для объекта-аналога n = (Доверие объекту-аналогу n / (сумму всех доверий для всех объектов-аналогов))».

Сумма весовых коэффициентов должна быть равна 1 (единице).

Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом присвоенных удельных весов рассчитывается по формуле:

$$V_{ед.} = \sum_{j=1}^k V_{ед. \text{ аналога } i} \times Q_i, \quad (4)$$

где:

$V_{ед.}$  – обоснованная рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки, руб.;

$V_{ед. \text{ аналога } i}$  – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога i, руб.;

$Q_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога i, доля.

Далее скорректированные цены объектов-аналогов умножаются на полученные весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога и суммируются. Таким образом, определяется согласованная стоимость единицы сравнения.

Расчет весовых коэффициентов проведен далее после расчета стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Таблица 25. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж. Земельный участок с кад. № 76:09:063301:333, площадью 643 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	5	6
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер		76:09:063301:333		76:17:073501:198	
<b>Площадь</b>	<b>кв. м</b>	643 000	300 000	145 000	337 660
<b>Цена предложения</b>	<b>руб.</b>	-	1 000 000	550 000	1 000 000
<b>Цена единицы сравнения</b>	<b>руб. / кв. м</b>	-	3,33	3,79	2,96
<b>Скидка на уторговывание</b>	<b>%</b>	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
	<b>руб.</b>	-	-164 000	-95 120	-166 129
	<b>коэфф.</b>	-	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Условия финансирования сделки</b>	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Условия продажи</b>	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48

Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	-	20 апреля 2022 г.	апрель 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Вид использования / зонирование</b>	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Местоположение</b>	-	Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский	Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Бурмакино	Ярославская область, Ярославский р-н, д. Романцево	Ярославская область, Некрасовский р-н, д. Немцовки
		индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,79	3,17	2,48
<b>Расположение относительно автодорог</b>		В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог
Корректировка	%	-	14,0%	0,0%	14,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,14	1,00	1,14
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	3,18	3,17	2,82
<b>Наличие улучшений</b>	-	незастроенный	без строений	без строений	без строений

Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	3,18	3,17	2,82
<b>Корректировка на площадь</b>	%	-	-7,3%	-13,8%	-6,2%
	руб.	-	-69 572	-63 452	-59 088
	коэфф.	-	0,927	0,862	0,938
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,94	2,73	2,65
<b>Наличие коммуникаций</b>	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,94	2,73	2,65
<b>Рельеф</b>	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,94	2,73	2,65
<b>Конфигурация</b>	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,94	2,73	2,65
<b>Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)</b>	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,94	2,73	2,65

единицы сравнения					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,94	2,73	2,65
Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг	%	-	7%	14%	6%
Вес аналога	-	-	0,354	0,289	0,358
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	1,04	0,79	0,95
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	2,778			
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	1 786 000			

Таблица 26. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок с кад. № 76:09:063301:333, площадью 643 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	3,33	3,79	2,96
Скорректированная стоимость, руб.	2,94	2,73	2,65
Изменение первоначальной цены, доли	0,1165	0,2794	0,106
Доверие объекту-аналогу	0,8835	0,7206	0,8940
Сумма	2,4981		
Весовой коэффициент, доли	0,3537	0,2885	0,3579
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом (группа участков №1).

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельный показатель стоимости 1 кв.м. аналогичного земельного участка, руб.	Зависимость от площади	Корректировка на площадь, %	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом корректировки на площадь, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
76:09:063301:345	10 000	2,778	0,482545701	34,1	3,725	<b>37 000</b>
76:09:063301:335	1 002 000	2,778	0,304404928	-4,3	2,658	<b>2 664 000</b>

Таблица 28. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж. Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9924, площадью 232 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
1	2	3	4	5	6	7
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер		76:10:052601:9924		76:05:041502:9073		
<b>Площадь</b>	<b>кв. м</b>	232 000	111 000	124 884	100 000	170 000
<b>Цена предложения</b>	<b>руб.</b>	-	250 000	220 000	174 000	300 000
<b>Цена единицы сравнения</b>	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,25	1,76	1,74	1,76
<b>Скидка на уторговывание</b>	<b>%</b>	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%
	<b>руб.</b>	-	-41 000	-40 962	-32 800	-55 760
	<b>коэфф.</b>	-	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Условия финансирования сделки</b>	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)

Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Условия продажи</b>	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)</b>	-	20 апреля 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.	март 2022 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Вид использования / зонирование</b>	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Местоположение</b>	-	Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	Ярославская область, Первомайский район, Пречистенское	Ярославская область, Даниловский район, Даниловское с/пос	Ярославская область, Первомайский р-н, д. Азарино	Ярославская область, Тутаевский р-н, д. Холм

		с/пос				
		индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,88	1,47	1,45	1,48
<b>Расположение относительно автодорог</b>		На удалении от крупных от автодорог	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог
Корректировка	%	-	-12,3%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	0,88	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,65	1,47	1,45	1,48
<b>Наличие улучшений</b>	-	незастроенный	без строений	без строений	без строений	без строений
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,65	1,47	1,45	1,48
<b>Корректировка на площадь</b>	%	-	-7,1%	-6,0%	-8,1%	-3,1%
	руб.	-	-13 014	-11 035	-11 783	-7 775
	коэфф.	-	0,929	0,940	0,919	0,969
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Наличие коммуникаций</b>	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Рельеф</b>	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный

Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Конфигурация</b>	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)</b>	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.</b>	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	1,53	1,38	1,34	1,43
<b>Суммарная</b>	%	-	7%	6%	8%	3%

корректировка по модулю, без учета корректировки на торг						
Вес аналога	-	-	0,224	0,258	0,252	0,266
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	0,34	0,36	0,34	0,38
Согласованная стоимость единицы сравнения	руб. / кв. м	1,418				
Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления	руб.	329 000				

Таблица 29. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9924, площадью 232 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Первоначальная стоимость, руб.	2,25	1,76	1,74	1,76
Скорректированная стоимость, руб.	1,53	1,38	1,34	1,43
Изменение первоначальной цены, доли	0,3189	0,2142	0,2317	0,1899
Доверие объекту-аналогу	0,6811	0,7858	0,7683	0,8101
Сумма	3,0453			
Весовой коэффициент, доли	0,2237	0,2580	0,2523	0,2660
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00			
Проверка	ВЕРНО			

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом (группа участков №2).

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельный показатель стоимости 1 кв.м. аналогичного земельного участка, руб.	Зависимость от площади	Корректировка на площадь, %	Корректировка на расположение относительно крупной автодороги, %	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом корректировки на площадь, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
76:10:052601:9917	86 000	1,418	0,389124527	10,4	0	1,565	<b>135 000</b>
76:10:052601:9915	142 000	1,418	0,370091931	5,0	0	1,489	<b>211 000</b>
76:10:052601:9928	215 000	1,418	0,35505416	0,8	0	1,429	<b>307 000</b>

76:10:052701:9913	152 000	1,418	0,367581878	4,3	14	1,686	<b>256 000</b>
76:10:052701:9914	380 000	1,418	0,335397709	-4,8	14	1,539	<b>585 000</b>
76:10:052601:9923	235 000	1,418	0,351910046	-0,1	0	1,416	<b>333 000</b>
76:10:052601:9927	256 000	1,418	0,348910834	-1,0	0	1,404	<b>359 000</b>
76:10:052601:9914	405 000	1,418	0,333267489	-5,4	0	1,341	<b>543 000</b>
76:10:052601:9921	351 000	1,418	0,338070861	-4,1	0	1,360	<b>477 000</b>
76:10:052601:9922	145 000	1,418	0,369319	4,8	0	1,486	<b>215 000</b>
76:10:052702:9906	325 000	1,418	0,340682727	-3,3	0	1,371	<b>446 000</b>
76:10:052701:9909	367 000	1,418	0,336567243	-4,5	14	1,544	<b>567 000</b>
76:10:052601:9920	282 000	1,418	0,345552103	-1,9	0	1,391	<b>392 000</b>
76:10:052701:9911	166 000	1,418	0,36435744	3,4	0	1,466	<b>243 000</b>
76:10:052601:9918	584 000	1,418	0,321289969	-8,8	0	1,293	<b>755 000</b>
76:10:052701:9915	84 500	1,418	0,389809824	10,6	14	1,788	<b>151 000</b>
76:10:052601:9929	254 000	1,418	0,349184598	-0,9	0	1,405	<b>357 000</b>
76:10:052702:9905	207 000	1,418	0,356403054	1,1	0	1,433	<b>297 000</b>
76:10:052601:9916	314 000	1,418	0,341857794	-3,0	0	1,375	<b>432 000</b>
76:10:052601:9926	125 300	1,418	0,374751469	6,4	0	1,509	<b>189 000</b>
76:10:052701:9916	141 000	1,418	0,370353574	5,1	14	1,699	<b>240 000</b>
76:15:012101:2	162 000	1,418	0,365247246	3,7	0	1,470	<b>238 000</b>
76:15:012101:3	132 000	1,418	0,372804425	5,8	0	1,500	<b>198 000</b>
76:15:011801:8	150 000	1,418	0,368069071	4,5	0	1,482	<b>222 000</b>
76:15:011801:10	142 000	1,418	0,370091931	5,0	0	1,489	<b>211 000</b>
76:15:011801:12	36 000	1,418	0,42452982	20,5	0	1,709	<b>62 000</b>
76:15:011801:14	48 000	1,418	0,412490858	17,1	0	1,660	<b>80 000</b>
76:15:011801:15	62 000	1,418	0,40206779	14,1	0	1,618	<b>100 000</b>
76:15:011801:17	60 000	1,418	0,403388327	14,5	0	1,623	<b>97 000</b>
76:15:011801:18	161 000	1,418	0,365473476	3,7	0	1,470	<b>237 000</b>
76:15:011801:19	54 000	1,418	0,407660915	15,7	0	1,640	<b>89 000</b>
76:15:011801:21	72 000	1,418	0,396100328	12,4	0	1,594	<b>115 000</b>
76:15:011801:22	148 100	1,418	0,368538569	4,6	0	1,483	<b>220 000</b>
76:10:052701:9912	332 000	1,418	0,339957513	-3,5	14	1,560	<b>518 000</b>
76:10:052702:9904	76 000	1,418	0,393964502	11,8	0	1,585	<b>120 000</b>
76:10:052601:9919	277 000	1,418	0,346170834	-1,8	0	1,392	<b>386 000</b>
76:10:052601:9925	852 000	1,418	0,309381608	-12,2	0	1,245	<b>1 061 000</b>

76:10:052601:9930	637 000	1,418	0,318511053	-9,6	0	1,282	<b>816 000</b>
76:10:052701:9910	24 700	1,418	0,440827578	25,1	14	2,022	<b>50 000</b>

Таблица 31. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж. Земельный участок с кад. № 76:13:011301:70, площадью 412 001 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Поддыбь.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	2	3	4	5	6
Объект сравнения	-	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер		76:13:011301:70	76:13:040401:229	76:04:042101:266	76:13:021501:27
<b>Площадь</b>	<b>кв. м</b>	412 001	1 234 644	345 307	1 196 126
<b>Цена предложения</b>	<b>руб.</b>	-	2 980 000	1 000 000	2 900 000
<b>Цена единицы сравнения</b>	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,41	2,90	2,42
<b>Скидка на уторговывание</b>	<b>%</b>	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
	<b>руб.</b>	-	-488 720	-169 891	-392 329
	<b>коэфф.</b>	-	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,02	2,42	2,03
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,02	2,42	2,03
<b>Условия финансирования сделки</b>	-	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)	рыночные, платеж денежными средствами (условия типичные для рынка)
Корректировка	<b>%</b>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>руб.</b>	-	0	0	0
	<b>коэфф.</b>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,02	2,42	2,03
<b>Условия продажи</b>	-	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)	на открытом рынке в форме публичной оферты (условия типичные для рынка)

Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,02	2,42	2,03
<b>Условия рынка (для Объекта оценки – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)</b>	-	20 апреля 2022 г.	апрель 2022 г.	март 2022 г.	апрель 2022 г.
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,02	2,42	2,03
<b>Вид использования / зонирование</b>	-	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,02	2,42	2,03
<b>Местоположение</b>	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Поддыбь	Ярославская область, Ростовский р-н, с/о Угодичский, с. Лазарцево	Ярославская область, р-н. Гаврилов-Ямский, Ильинский	Ярославская область, р-н Ростовский, с/о Угодичский
		индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения	индивидуальная жилая застройка, земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,02	2,42	2,03
<b>Расположение относительно автодорог</b>		В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог	На удалении от крупных от автодорог

Корректировка	%	-	14,0%	14,0%	14,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,14	1,14	1,14
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,30	2,76	2,31
<b>Наличие улучшений</b>	-	незастроенный	без строений	без строений	без строений
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,30	2,76	2,31
<b>Корректировка на площадь</b>	%	-	11,6%	-1,8%	11,2%
	руб.	-	329 447	-17 155	309 547
	коэфф.	-	1,116	0,982	1,112
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,57	2,71	2,57
<b>Наличие коммуникаций</b>	-	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)	электричество (возможно подведение)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,57	2,71	2,57
<b>Рельеф</b>	-	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,57	2,71	2,57
<b>Конфигурация</b>	-	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	многоугольник. Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	<b>руб. / кв. м</b>	-	2,57	2,71	2,57
<b>Экономические характеристики (оказывают влияние на доходность объекта)</b>	-	используется полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет	может использоваться полностью, затопляемых территорий, а также территорий, которые не могут использоваться, на участке нет

Корректировка	%	-	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,57	2,71	2,57
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (возможность подтопления участка и др.</b>	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0
	коэфф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена единицы сравнения	руб. / кв. м	-	2,57	2,71	2,57
<b>Суммарная корректировка по модулю, без учета корректировки на торг</b>	%	-	12%	2%	11%
Вес аналога	-	-	0,333	0,332	0,335
Стоимостное значение веса	руб. / кв. м	-	0,86	0,90	0,86
<b>Согласованная стоимость единицы сравнения</b>	руб. / кв. м	2,615			
<b>Рыночная стоимость земельного участка с учетом округления</b>	руб.	1 077 000			

Таблица 32. Расчет весовых коэффициентов. Земельный участок с кад. № 76:13:011301:70, площадью 412 001 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д.

Поддыбь

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб.	2,41	2,90	2,42
Скорректированная стоимость, руб.	2,57	2,71	2,57
Изменение первоначальной цены, доли	0,0598	0,0641	0,0564
Доверие объекту-аналогу	0,9402	0,9359	0,9436
Сумма	2,8197		
Весовой коэффициент, доли	0,3334	0,3319	0,3346
Суммарное значение весовых коэффициентов с учетом округления	1,00		
Проверка	ВЕРНО		

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом (группа участков №3).

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельный показатель стоимости 1 кв.м. аналогичного земельного участка, руб.	Зависимость от площади	Корректировка на площадь, %	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом корректировки на площадь, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
76:13:011101:95	790 000	2,615	0,311727949	-6,3	2,450	<b>1 936 000</b>
76:13:011101:94	227 000	2,615	0,353131017	6,1	2,775	<b>630 000</b>
76:13:011101:91	400 000	2,615	0,333681748	0,3	2,623	<b>1 049 000</b>
76:13:011101:86	214 000	2,615	0,355219725	6,8	2,793	<b>598 000</b>
76:13:011101:93	560 000	2,615	0,322641069	-3,0	2,537	<b>1 421 000</b>
76:13:011101:92	342 100	2,615	0,338940249	1,9	2,665	<b>912 000</b>
76:13:011101:90	359 000	2,615	0,337309837	1,4	2,652	<b>952 000</b>

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определяется, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости. Важнейшими критериями являются:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объектов;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объектов;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Для определения весов различных подходов используются приведенные выше критерии, которыми описываются те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки.

Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов для каждого подхода

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	-	100	-
Полнота информации	-	100	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	100	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	100	-
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	-	100	-
Допущения, принятые в расчетах	-	100	-
Весовые показатели достоверности метода оценки	-	100	-

Окончательная рыночная стоимость объекта оценки с учетом присвоенных удельных весов рассчитывается по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3, \quad (5)$$

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Учитывая, что в данном отчете применялся только один подход – сравнительный, ему присваивается весовой коэффициент 1,0.

Таблица 35. Согласование результатов

№	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок с кад. № 76:09:063301:345, площадью 10 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н Некрасовский, Вятский	37 000	1,0	<b>37 000</b>
2	Земельный участок с кад. № 76:09:063301:335, площадью 1 002 000 кв.м., адрес: Ярославская область,	2 664 000	1,0	<b>2 664 000</b>

	р-н. Некрасовский, Вятский			
3	Земельный участок с кад. № 76:09:063301:333, площадью 643 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский	1 786 000	1,0	<b>1 786 000</b>
4	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9917, площадью 86 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	135 000	1,0	<b>135 000</b>
5	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9924, площадью 232 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	329 000	1,0	<b>329 000</b>
6	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9915, площадью 142 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	211 000	1,0	<b>211 000</b>
7	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9928, площадью 215 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	307 000	1,0	<b>307 000</b>
8	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9913, площадью 152 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	256 000	1,0	<b>256 000</b>
9	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9914, площадью 380 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	585 000	1,0	<b>585 000</b>
10	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9923, площадью 235 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	333 000	1,0	<b>333 000</b>
11	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9927, площадью 256 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	359 000	1,0	<b>359 000</b>
12	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9914, площадью 405 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	543 000	1,0	<b>543 000</b>
13	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9921, площадью 351 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	477 000	1,0	<b>477 000</b>
14	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9922, площадью 145 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	215 000	1,0	<b>215 000</b>
15	Земельный участок с кад. № 76:10:052702:9906, площадью 325 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	446 000	1,0	<b>446 000</b>
16	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9909, площадью 367 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	567 000	1,0	<b>567 000</b>
17	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9920, площадью 282 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	392 000	1,0	<b>392 000</b>
18	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9911, площадью 166 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	243 000	1,0	<b>243 000</b>
19	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9918, площадью 584 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	755 000	1,0	<b>755 000</b>
20	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9915, площадью 84 500 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	151 000	1,0	<b>151 000</b>
21	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9929, площадью 254 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	357 000	1,0	<b>357 000</b>
22	Земельный участок с кад. № 76:10:052702:9905, площадью 207 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	297 000	1,0	<b>297 000</b>
23	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9916, площадью 314 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	432 000	1,0	<b>432 000</b>
24	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9926,	189 000	1,0	<b>189 000</b>

	площадью 125 300 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с			
25	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9916, площадью 141 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	240 000	1,0	<b>240 000</b>
26	Земельный участок с кад. № 76:13:011301:70, площадью 412 001 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Поддыбь	1 077 000	1,0	<b>1 077 000</b>
27	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:95, площадью 790 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	1 936 000	1,0	<b>1 936 000</b>
28	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:94, площадью 227 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	630 000	1,0	<b>630 000</b>
29	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:91, площадью 400 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	1 049 000	1,0	<b>1 049 000</b>
30	Земельный участок с кад. № 76:15:012101:2, площадью 162 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с дорогой от д.Машаково до д.Ченцы, с востока-река Рождественка, с юга земельный массив, ориентировочной площадью 12,8 гектара, с западной стороны- д.Борисово	238 000	1,0	<b>238 000</b>
31	Земельный участок с кад. № 76:15:012101:3, площадью 132 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с северо-запада граничит с д.Борисово, с северо-востока-земельный массив, ориентировочной площадью 15,2 гектара, с юга-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", с запада-ручей	198 000	1,0	<b>198 000</b>
32	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:8, площадью 150 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", с востока река Рождественка, с юга-дорога, с западной стороны -земельный массив, ориентировочной площадью 14.4 гектара	222 000	1,0	<b>222 000</b>
33	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:10, площадью 142 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", с востока земельный массив, ориентировочной площадью 14,4 гектара, с юга дорога	211 000	1,0	<b>211 000</b>

	от д.Машаково до д.Ченцы			
34	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:12, площадью 36 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в северной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с д.Дор, с восточной стороны- земельный массив, ориентировочной площадью 9,1, с юга-ручей, с западной стороны- д.Ченцы, дорога от д.Ченцы до д.Гуреево	62 000	1,0	<b>62 000</b>
35	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:14, площадью 48 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д. Ченцы, с юго-востока-земли поселений	80 000	1,0	<b>80 000</b>
36	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:15, площадью 62 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д.Ченцы, с юго-востока-земли поселений	100 000	1,0	<b>100 000</b>
37	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:17, площадью 60 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", с северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д.Ченцы, с юго-востока-земли поселений	97 000	1,0	<b>97 000</b>
38	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:18, площадью 161 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Лихачево, земельный массив с северо-запада граничит с д.Юрицево, река Рождественка, с юга-ручей, с запада-дорога от д.Борисово до д.Зеркаево	237 000	1,0	<b>237 000</b>
39	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:19, площадью 54 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования, с юго-востока дорога от д.Борисово до д.Зеркаево, с юга-д.Старово, с западной стороны-ГУ ЯО "Тутаевский лесхоз"	89 000	1,0	<b>89 000</b>
40	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:21, площадью 72 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного	115 000	1,0	<b>115 000</b>

	в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования, с юго-востока дорога от д. Борисово до д. Зеркаево, с юга-д. Старово, с западной стороны-ГУ ЯО "Тутаевский лесхоз"			
41	Земельный участок с кад. № 76:15:011801:22, площадью 148 100 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с северо-запада граничит с дорогой от д.Борисово до д.Зеркаево,с севера-д.Зеркаево, с востока- земли бессрочного пользования, с юга-река Рождественка	220 000	1,0	<b>220 000</b>
42	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9912, площадью 332 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	518 000	1,0	<b>518 000</b>
43	Земельный участок с кад. № 76:10:052702:9904, площадью 76 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	120 000	1,0	<b>120 000</b>
44	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9919, площадью 277 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	386 000	1,0	<b>386 000</b>
45	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9925, площадью 852 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	1 061 000	1,0	<b>1 061 000</b>
46	Земельный участок с кад. № 76:10:052601:9930, площадью 637 000 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	816 000	1,0	<b>816 000</b>
47	Земельный участок с кад. № 76:10:052701:9910, площадью 24 700 кв.м., адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	50 000	1,0	<b>50 000</b>
48	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:86, площадью 214 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, в районе д. Судино	598 000	1,0	<b>598 000</b>
49	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:93, площадью 560 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	1 421 000	1,0	<b>1 421 000</b>
50	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:92, площадью 342 100 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	912 000	1,0	<b>912 000</b>
51	Земельный участок с кад. № 76:13:011101:90, площадью 359 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	952 000	1,0	<b>952 000</b>

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не имеет зависимости с произведенными расчетами и заключениями, а также не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

4. Используемые в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик \_\_\_\_\_ / М.А. Иммис/

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В тексте данного Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В следующей таблице представлены источники информации, с которыми работал Оценщик при описании объекта оценки, анализе рынка, окружения, при проведении расчетов.

Таблица 36. Перечень использованных данных

Полученные данные	Источник
Характеристики Объекта оценки	Результаты визуального осмотра, а также полученные от Заказчика технические параметры и характеристики Объекта оценки (см. п. 3.1.1 настоящего Отчета «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»)
Описание района расположения объекта оценки, описание расположения объектов-аналогов	Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ( <a href="http://www.rosreestr.ru">http://www.rosreestr.ru</a> ); Интернет-сайты: <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> ; <a href="http://maps.rosreestr.ru">http://maps.rosreestr.ru</a> , <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> и другие сайты (указаны по тексту Отчета)
Анализ рынка	<a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf</a> , <a href="https://www.yarregion.ru/depts/usp/docsActivities/Региональное%20обозрение%20за%20январь%202022.pdf">https://www.yarregion.ru/depts/usp/docsActivities/Региональное%20обозрение%20за%20январь%202022.pdf</a> , <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Первомайский_район_(Ярославская_область)">https://ru.wikipedia.org/wiki/Первомайский_район_(Ярославская_область)</a> , <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_(Ярославская_область)">https://ru.wikipedia.org/wiki/Даниловский_район_(Ярославская_область)</a> , <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовский_район">https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовский_район</a> , <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Некрасовский_район">https://ru.wikipedia.org/wiki/Некрасовский_район</a> , <a href="https://studfile.net/preview/16449476/page:8/">https://studfile.net/preview/16449476/page:8/</a>
Предложения к продаже, анализ предложений на рынке	<a href="https://voronezh.move.ru/">https://voronezh.move.ru/</a> , <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> <a href="http://www.rosrealt.ru">http://www.rosrealt.ru</a>
Корректировки, поправки	Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 1" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2018 г. Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 2" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2018 г. Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки сельскохозяйственного назначения, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете.

При подготовке Отчета Оценщик руководствовался следующими нормативными и методическими материалами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 г.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
- Оценка для целей залога: практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И.Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
- Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008.
- Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для ВУЗов – М. Экзамен, 2007.
- «Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 1" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2018 г.
- «Справочника оценщика недвижимости - 2020, «Земельные участки, часть 2" (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018», земельные участки сельскохозяйственного назначения, под редакцией Лейфера Л.А.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
- «Имущественные отношения», № 4(163) 2015 г., В.Ю. Сутягин, «Заметки об экспертных поправках»

Кроме того, были использованы иные источники, которые указаны в Отчете по мере изложения информации, в том числе Ресурсы Internet, а также документы, предоставленные заказчиком.

## Приложение №1. Объекты-аналоги

Сводная информация по Объектам-аналогам, которую получил Оценщик, указана в подразделе 6.3.2 «Последовательность определения стоимости методом сравнения продаж. Проведение расчета стоимости Объекта оценки» в таблице «Характеристики объектов-аналогов». Таким образом, характеристики объектов-аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа. Источники информации аналогов – сайты <https://ufa.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>.

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Участок, 1 110 сот." (Plot, 1 110 sq.m.). The location is "Ярославская область, Первомайский район, Пречистенское с/пос." (Yaroslavl region, Первомайский район, Пречистенское s/p). The price is listed as 250 000 rubles, with a note "225 руб./сот." (225 rub./sq.m.). A contact number is provided: +7 961 025-88-48. The listing includes a large photo of a road and trees, and a smaller photo gallery with 5 photos. The text describes the plot as a "Фермерское хозяйство" (Farmer's farm) with a "Земельный участок площадью 11.1 га от собственника" (Land plot of 11.1 ha from the owner). It is located near the M8 highway (Москва-Холмогоры) in the Пречистенский district of the Первомайский region of Yaroslavl. The plot is suitable for electrification and is near a stream. The land is for agricultural purposes.

The URL for the listing is <https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/217571819/>.

← [yaroslavl.cian.ru](#) Продажа участка 1284сот. Ярославская область, Даниловский район, Даниловско... ★ 6К отзывов

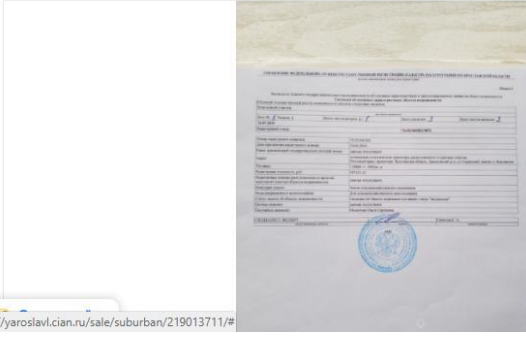
Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

18 мар, 12:04 326 просмотров, 0 за сегодня

### Участок, 1 284 сот.

Ярославская область, Даниловский район, Даниловское с/пос [На карте](#)


♥ В избранное 🔗 📄 📁 🔍 ⚠️



<https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/219013711/#>

**циан.ипотека**

Ставки на загородную недвижимость от 24,2%


 +3

[Ипотека онлайн](#)

**220 000 ₽**  
171 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 910 662-60-71**

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 17,6%**

---

**Собственник**  
ID 18227692

**1284.0 сот. Фермерское хозяйство**

Площадь Статус земли

Продается отличный земельный участок!

Кадастровый номер 76:05:041502:9073 для ведения сельского хозяйства или создания экоселения в Даниловском районе, Горинском сельском округе, Ярославской области, южнее деревни Ворошилки.

Он вам точно подойдет, если вы ищете по-настоящему прекрасное и экологичное место и по лучшей цене в этой области! А ещё вам очень понравится: красивое место; тишина и спокойствие; чистейший воздух; уникальная природа. Рядом смешанный лес в котором летом много грибов и ягод. Район экологически чистый что подтверждается наличием в лесу реликтового моховельника.

До города Данилов всего 30 км.  
С севера участок граничит с деревней Ворошилки, которая электрифицирована; с восточной стороны протекает речка Вожерка, что обеспечивает плодородием во время разливов. Также легко можно организовать полив. С запада дорога и удобный подъезд; с юга граница с другим сельским участком.

 **Отзыв о сайте** Продаём достаточно срочно, в связи с переездом, значительно ниже кадастровой стоимости. Также при ие этой недели отдадим землю всего за 180 тыс.

Звоните, не стесняйтесь, если не отвечаю, то обязательно перезвоню (есть маленький ребенок, который часто спит).

Решайте сейчас. Стоимость участка окупится уже в первый год сельскохозяйственной деятельности.

Торопитесь купить сейчас, чтобы посадить озимые или деревья и кустарники, например уже сейчас можно посадить зимостойкие сорта яблонь и груш, малину, смородину... Тогда вас уже через год порадуют свои плоды!

**220 000 ₽**  
171 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 910 662-60-71**

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 17,6%**

---

**Собственник**  
ID 18227692

<https://yaroslavl.cian.ru/sale/suburban/219013711/>

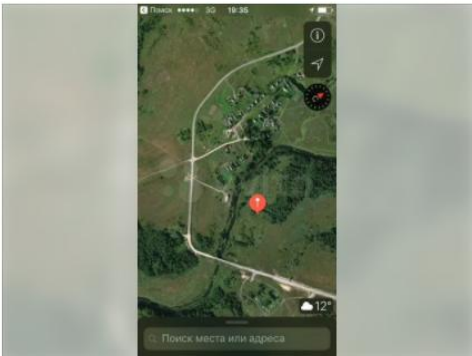
www.avito.ru Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Пречистом | Продажа земельных участ...

сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Пречистое \* ... \* \* \* \* \* Купить \* Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 марта в 12:16



174 000 ₽  
1 740 ₽ за сотку

8 980 740-48-22

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2017

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1141051327, 873

**Об участке**  
Площадь: 100 сот.      Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**

www.avito.ru Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Пречистом | Продажа земельных участ...

сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

### Об участке

Площадь: 100 сот.      Расстояние до центра города: 12 км

### Расположение

Ярославская область, Первомайский р-н, д. Азарино [Показать карту](#)

### Описание

В деревне Азарино Участок 10-га другой стороны берега жилая деревня можно строить жилой дом. Ильинское, живописное место,экологически чистый район,первая линия на берегу реки Соть. Асфальт до участка,трасса м-8,торг

174 000 ₽  
1 740 ₽ за сотку

8 980 740-48-22

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2017

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/prechistoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_1141051327](https://www.avito.ru/prechistoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1141051327)

www.avito.ru Участок 17 га (СНТ, ДНП) на продажу в Тутаеве | Продажа земельных участков в Тутаев...

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Тутаев ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 17 га (СНТ, ДНП)

300 000 ₽  
176 ₽ за сотку

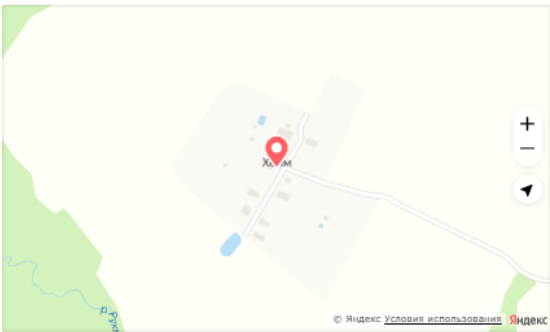
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 22:11

#### Об участке

Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 16 км

#### Расположение

Ярославская область, Тутаевский р-н, д. Холм [Скрыть карту](#)



Алексей  
Частное лицо  
На Авито с мая 2013

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

№ 495703211, 333

РЕКЛАМА  
МЕ  
Изде  
из гр  
и мрс  
Собс  
прои  
в Уфе  
КАТАЛ  
Храни  
в De  
Заказы  
М  
ООО «ДЕЛИВ  
deliver

www.avito.ru Участок 17 га (СНТ, ДНП) на продажу в Тутаеве | Продажа земельных участков в Тутаев...

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

#### Описание

продаю земельный участок 17Га земли сельхоз назначения.участок находится по трассе Тутаев-Рыбинск.возле участка есть деревня,используемая под дачи.на участке есть электричество.

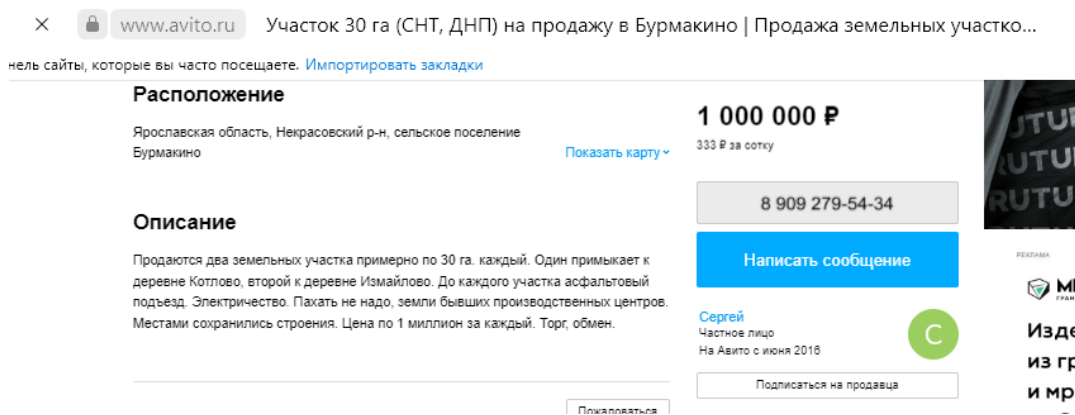
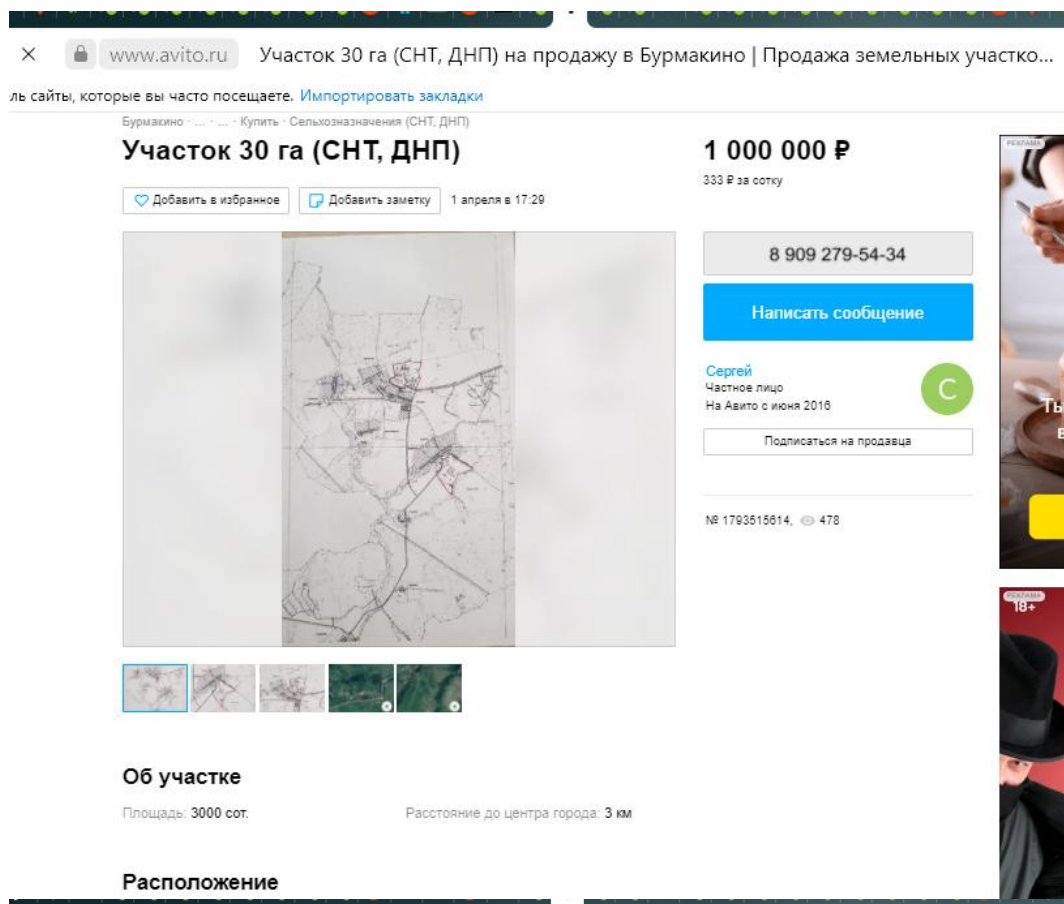
300 000 ₽  
176 ₽ за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Пожаловаться](#) [Написать сообщение](#)

#### Похожие объявления

[https://www.avito.ru/tutayev/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_ga\\_snt\\_dnp\\_495703211](https://www.avito.ru/tutayev/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_495703211)



[https://www.avito.ru/burmakiino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1793515614](https://www.avito.ru/burmakiino/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1793515614)

www.avito.ru Участок 14,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Некрасовском | Продажа земельных участков...

нель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Некрасовское · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 14,5 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 25 марта в 14:40

600 000 ₽  
414 ₽ за сотку

8 906 632-31-98

**АНТОН**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2010

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 453288945, ☎ 793 (+1)

#### Об участке

Площадь: 1450 сот.      Расстояние до центра города: 30 км

#### Расположение

www.avito.ru Участок 14,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Некрасовском | Продажа земельных участков...

нель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

### Расположение

Ярославская область, Ярославский р-н, д. Романцево [Показать карту](#)

### Описание

В ПРОДАЖЕ УЧАСТОК: 14,5 Га 550 000 р. (76:17:073501:198). Участок ровный, выкошенный.  
Земли с/х назначения (процедура перевода земель в др. категории стандартна).  
Участок расположен в 30 км. от г. Ярославль в Ярославском р-не., Тоχιщенский с. о., у д. Романцево. В 5 км. от историко-культурного комплекса "ВЯТСКОЕ". По границе участка проходит две ГАЗовых магистрали (ОБЛАСТНОГО и ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ)+электролинии, граничит с асфальтовой дорогой Ярославль-Любим. Участки ровные, обработанные.  
Все подробности по телефону. Продажа от собственника. ТОРГ.

600 000 ₽  
414 ₽ за сотку

8 906 632-31-98

**АНТОН**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2010

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 453288945, ☎ 793 (+1)

[https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_145\\_ga\\_snt\\_dnp\\_453288645](https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_453288645)


www.avito.ru Участок 33,77 га (СНТ, ДНП) на продажу в Некрасовском | Продажа земельных учас...

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Некрасовское - ... - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 33,77 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 27 марта в 12:07



**1 000 000 Р**  
296 Р за сотку

8 961 021-11-71

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2012

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1360658250, 2135 (+3)

#### Об участке

Площадь: 3376.6 сот.      Расстояние до центра города: 45 км

www.avito.ru Участок 33,77 га (СНТ, ДНП) на продажу в Некрасовском | Продажа земельных учас...

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

#### Об участке

Площадь: 3376.6 сот.      Расстояние до центра города: 45 км

#### Расположение

Ярославская область, Некрасовский р-н, д. Немцовки [Показать карту](#)

#### Описание

Продаю четыре участка земель сельскохозяйственного назначения на берегу реки, общая площадь 337660 кв.м(33,76 га). Есть возможность перевода в земли поселений. В двух километрах (асфальт) от федеральной трассы и от посёлка Левашово, от Ярославля 45км от Костромы 30км.

**1 000 000 Р**  
296 Р за сотку

8 961 021-11-71

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2012

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3377\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1360658250](https://www.avito.ru/nekrasovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3377_ga_snt_dnp_1360658250)

yaroslavl.move.ru Земля с/х назначения, 123.46 га, купить за 2980000 руб, Ростов | Move... 335 отзывов


анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

## Продается земля с/х назначения, 123.46 га, Ростов

2 980 000 ₽ цена за га 24 137 ₽ Ростовский р-н г. Ростов полный адрес [Добавить в избранное](#)

руб дол евро

7 октября 2021 139 (+3 за сегодня) Обновлено 11 апреля [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



**Алексей Швец**  
Собственник  
**+7 (996) 011-32-62**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Альфа Банк**  
Бесплатный счёт для бизнеса  
0 руб

yaroslavl.move.ru Земля с/х назначения, 123.46 га, купить за 2980000 руб, Ростов | Move... 335 отзывов

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

### С/Х назначения в продажу

Цена:	2 980 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	24 137 ₽	Площадь участка:	123.46 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	7 октября 2021
Этаж:	1	Дата обновления:	11 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	686-549-712-3

USD 81.29 ₽ 1.44 ₽ ▲  
EUR 88.88 ₽ 1.28 ₽ ▲

**BITCOIN**  
BTC 3328376.68 ₽ -126191.19 ₽ ▼

**Описание**

Продается земельный участок сельхозназначения 123 га в Ростовском районе Ярославская область. Вблизи деревни Лазарцево.  
Дорога до участка. Вблизи озеро Неро.  
Возможен обмен.

Кад. номер: 76:13:040401:229  
Статус: Учтенный  
Адрес: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Угодинский, у с. Лазарцево  
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
Кадастровая стоимость: 3815049.96 руб  
Уточненная площадь: 1234644 кв. м  
Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования по документу: Для сельскохозяйственного использования

**Зиверт с большим концертом в Уфе 5 мая, Уфа-Арена.**

**Проверка двигателя бесплатно в FIT SERVICE!**  
auto-spec.fitauto.ru

**Хотите забивать до 50 голов КРС?**  
boyni5.ru

[https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya\\_1-komnatnaya\\_zemelnyy\\_uchastok\\_ploschadyu\\_1234600\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_12346\\_sotok\\_yaroslavskaya\\_rostovskiy\\_selskoe\\_poselenie\\_semibratovo\\_6865497123/](https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1234600_kv_m_ploschadyu_12346_sotok_yaroslavskaya_rostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_6865497123/)

www.avito.ru Участок 34,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Семибратово | Продажа земельных у...

панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Семибратово · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 34,5 га (СНТ, ДНП)

1 000 000 ₽  
200 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 марта в 19:02

**Об участке**  
Площадь: 3450 сот. Расстояние до центра города: 18 км

**Расположение**  
Ярославская область, Гаврилов-Ямский р-н, Шопшинское сельское поселение, д. Яковлевское [Показать карту](#)

**Описание**  
продается земельный участок 34,5 га . Земли сельхоз назначения .Участок граничит с одной стороны с землями поселений деревни Яковлевское. Есть граница с дорогой покрытой асфальтом.Посреди участка находится озеро 1,4 га -требуется восстановления.Земля подойдет для ведения фермерского хозяйства , а также подойдет под пыльную базу , так как подходит рельеф.Кадастровый номер.76 :04.042101.266 . Подробно по телефону.

8 961 023-76-51

[Написать сообщение](#)

nina  
Частное лицо  
На Авито с марта 2020

[Подписаться на продавца](#)

№ 2127986573, 152

[https://www.avito.ru/semibratovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_345\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2127986573](https://www.avito.ru/semibratovo/zemelnye_uchastki/uchastok_345_ga_snt_dnp_2127986573)

yaroslavl.move.ru Земля с/х назначения, 120 га, купить за 2900000 руб, Угодичи | Move.Ru

панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

### Продажа земли с/х назначения, 120 га, Угодичи


2 900 000 ₽ цена за га 24 167 ₽

[Ростовский р-н с. Угодичи](#)  
полный адрес

[Добавить в избранное](#)

17 ноября 2021 106 (+4 за сегодня) Обновлено 11 апреля

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



олег  
Собственник  
**+7 (910) 817-46-25**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Альфа Банк**  
Бесплатный счёт для бизнеса  
**0 рублей**

yaroslavl.move.ru Земля с/х назначения, 120 га, купить за 2900000 руб, Угодичи | Move.Ru ★ 335 отзывов

Знаешь сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

### С/Х назначения в продажу

Цена:	2 900 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	24 167 ₽	Площадь участка:	120 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	17 ноября 2021
Этаж:	1	Дата обновления:	11 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	686-717-087-0

### Описание

Земельный участок  
кадастровый номер 76:13:021501:27  
Ростовский р-н, с Угодичи  
Категория земли: Сельскохозяйственные угодья

Площадь: 120га  
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования  
Кадастровый номер 76:13:021501:27  
Адрес: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Угодичский  
Уточненная площадь: 1 м2

USD 81.29 ₽ 1.44 ₽ ▲

EUR 88 ₽ 1.28 ₽ ▲

**BITCOIN**

BTC 3328376 ₽ -126191 ₽ ▼

Реклама

**Хотите забивать до 50 голов КРС?**

boyni5.ru

Реклама

**Hyundai H-1 2022**

stomotors97.ru

[Перейти](#)

Реклама

**Zilver с большим количеством в Уфа**

[https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya\\_1-komnatnaya\\_zemelnyy\\_uchastok\\_ploschadyu\\_1200000\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_12000\\_sotok\\_yaroslavskaya\\_r\\_ostovskiy\\_selskoe\\_poselenie\\_semibratovo\\_ugodich\\_6867170870/](https://yaroslavl.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1200000_kv_m_ploschadyu_12000_sotok_yaroslavskaya_r_ostovskiy_selskoe_poselenie_semibratovo_ugodich_6867170870/)

**Приложение № 2. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор**



# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-008757/22

«21» февраля 2022

г. Воронеж

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ДИВИУС ОЦЕНКА» Россия, г. Воронеж, пер. Газовый, д. 15Е, кв. 150 ИНН 3661062403
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «21 февраля 2022 года по «20» февраля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</b> 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b> 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>6 300,00 (Шесть тысяч триста и 00/100) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» февраля 2022 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» февраля 2021 года.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик 

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – pravo@divius.ru, со стороны Страховщика – yuliya.efimovskaya@ingos.ru;
- 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (473) 204-53-55, со стороны Страховщика – (473) 250-95-05.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «ДИВИУС ОЦЕНКА»

От Страхователя:

*Гусев И.М.*  
Директор  
Устав

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*Ефимовская Ю.Б.*  
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области  
Доверенность № 8713736-524/2 от 16.01.2022 года






ООО «Абсолют Страхование»  
ИНН: 5017053833

**ПОЛИС № 009-073-008263/22**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-008263/22 от 01.02.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Иммис Мария Анатольевна , 02.07.1987 Паспорт: 8008 657472 04.12.2008 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Калининском районе гор. Уфы, код подразделения 020-003 ИНН: 027305009236
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	450039, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Г. Мушникова, д. 21/4, кв. 56
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	470,00 (Четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2022года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2022г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВАТЕЛЬ Иммис Мария Анатольевна	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист, отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде  /Иммис М.А./ Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г. Представитель Страховщика-ООО «АльЯНС» Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит А5 тел.89375117644

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023650-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Иммис Марии Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484



015459 - KA1

**Приложение № 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Земельный Фонд" (ИНН 7602112730, ОГРН 1157606000012, КПП: 760201001, адрес регистрации: 150064, Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Промышленная, д. 19, ОФИС 503) <small>(организация)</small>	Форма по ОКУД	Код
	по ОКПО	0317001
<small>(структурное подразделение)</small>		80693939
Основание для проведения инвентаризации: <u>приказ, постановление, распоряжение</u> <small>(внужное закрывающее)</small>	Вид деятельности	номер
		дата
	Дата начала инвентаризации	24.12.2021
	Дата окончания инвентаризации	24.12.2021
	Вид операции	23.03.2022

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Номер документа	Дата составления
1.2	10.03.2022

Основные средства ООО "Земельный Фонд", обремененные залогом по обязательствам перед ООО "Агромир" (согласно установленному требованию)

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)


Местонахождение Ярославская область,

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий <small>(должность)</small>	 <small>(подпись)</small>	Лагода М.С. <small>(расшифровка подписи)</small>
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

1

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		кадастровый номер	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Земельный участок, кадастровый № 76:09:063301:345, площадь 10 000 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский	-	-	-	-	76:09:063301:345	-	-	1	28 500,34	-	-
2	Земельный участок, кадастровый № 76:09:063301:335, площадь 1 002 000 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский	-	-	-	-	76:09:063301:335	-	-	1	3 186 358,70	-	-
3	Земельный участок, кадастровый № 76:09:063301:333, площадь 643 000 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, Вятский	-	-	-	-	76:09:063301:333	-	-	1	1 832 551,71	-	-
4	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9917, площадь 86000 +/- 2569 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобобский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9917	-	-	1	168 558,04	-	-

2

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

5	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9924, площадь 232000 +/- 4215 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9924	-	-	1	508 086,00	-	-
6	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9915, площадь 142000 +/- 3297 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9915	-	-	1	310 976,47	-	-
7	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9928, площадь 215000 +/- 4057 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9928	-	-	1	421 400,43	-	-
8	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9913, площадь 152000 +/- 3411 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9913	-	-	1	297 919,27	-	-

3

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

9	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9914, площадь 380000 +/- 5394 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9914	-	-	1	744 791,75	-	-
10	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9923, площадь 235000 +/- 4242 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9923	-	-	1	514 651,07	-	-
11	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9927, площадь 256000 +/- 4427 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9927	-	-	1	501 761,61	-	-
12	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9914, площадь 405000 +/- 5568 кв. м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9914	-	-	1	886 948,86	-	-

4

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

13	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9921, площадь 351000 +/- 5184 кв.м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9921	-	-	1	768 689,98	-	-
14	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9922, площадь 145000 +/- 3332 кв.м, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9922	-	-	1	317 549,26	-	-
15	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052702:9906, площадь: 325000 +/- 4988 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052702:9906	-	-	1	711 752,83	-	-
16	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9909, площадь: 367000 +/- 5301 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9909	-	-	1	719 315,61	-	-

5

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

17	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9920, площадь: 282000 +/- 4647 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9920	-	-	1	617 579,06	-	-
18	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9911, площадь: 166000 +/- 3565 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9911	-	-	1	325 360,96	-	-
19	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9918, площадь: 584000 +/- 6687 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9918	-	-	1	1 144 636,12	-	-
20	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9915, площадь: 84500 +/- 2543 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9915	-	-	1	165 567,43	-	-

6

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

21	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9929, площадь: 254000 +/- 4410 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9929	-	-	1	497 841,25	-	-
22	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052702:9905, площадь: 207000 +/- 3981 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052702:9905	-	-	1	453 327,72	-	-
23	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9916, площадь: 314000 +/- 4903 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9916	-	-	1	615 436,63	-	-
24	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9926, площадь: 125300 +/- 3097 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9926	-	-	1	274 405,88	-	-

7

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

25	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9916, площадь: 141000 +/- 3286 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9916	-	-	1	276 364,17	-	-
26	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011301:70, площадь: 412001 +/- 5616 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский, у д. Подъбье.	-	-	-	-	76:13:011301:70	-	-	1	1 330 761,81	-	-
27	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:95, площадь: 790000 +/- 7777 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	-	-	-	-	76:13:011101:95	-	-	1	1 303 500,36	-	-

8

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

28	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:94, площадь: 227000 +/- 4169 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	-	-	-	-	76:13:011101:94	-	-	1	374 550,71	-	-
29	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:91, площадь: 400000 +/- 5534 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Шугорский	-	-	-	-	76:13:011101:91	-	-	1	1 292 001,39	-	-
30	Земельный участок, кадастровый № 76:15:012101:2, площадь: 162000 +/- 603,74 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с дорогой от д.Машково до д.Чеңцы, с востока-река Рождественка, с юга земельный массив, ориентировочной площадью 12,8 гектара, с западной стороны - д.Борисово	-	-	-	-	76:15:012101:2	-	-	1	481 140,39	-	-

9

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

31	Земельный участок, кадастровый № 76:15:012101:3, площадь: 132000 +/- 544,98 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с северо-запада граничит с д.Борисово, с северо-востока-земельный массив, ориентировочной площадью 15,2 гектара, с юга-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", с запада-ручей	-	-	-	-	76:15:012101:3	-	-	1	392 040,42	-	-
32	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:8, площадь: 150000 +/- 580,95 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив граничит с землей бессрочного пользования СПК "Ленинец", с востока река Рождественка, с юга-дорога, с западной стороны - земельный массив, ориентировочной площадью 14,4 гектара.	-	-	-	-	76:15:011801:8	-	-	1	445 499,73	-	-

10

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

33	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:10, площадь: 142000 +/- 585,24 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в центральной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", с востока земельный массив, ориентировочной площадью 14,4 гектара, с юга дорога от д.Машаково до д.Ченцы	-	-	-	-	76:15:011801:10	-	-	1	421 740,18	-	-
34	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:12, площадь: 36000 +/- 284,6 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в северной части землепользования СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с д.Дор, с восточной стороны земельный массив, ориентировочной площадью 9,1, с юга-ручей, с западной стороны- д.Ченцы, дорога от д.Ченцы до д.Гуреево	-	-	-	-	76:15:011801:12	-	-	1	120 601,34	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

35	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:14, площадь: 48000 +/- 328,63 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д.Ченцы, с юго-востока-земли по	-	-	-	-	76:15:011801:14	-	-	1	142 559,11	-	-
36	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:15, площадь: 62000 +/- 373,5 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д.Ченцы, с юго-востока-земли посе	-	-	-	-	76:15:011801:15	-	-	1	207 700,44	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

37	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:17, площадь: 60000 +/- 367.42 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Малахово, земельный массив с северо-запада граничит с землями бессрочного пользования СПК "Ленинец", с северо-востока-земли бессрочного пользования СПК "Ленинец", земли юридического лица, с юга-дорога от д.Машаково до д.Чены, с юго-востока-земли по	-	-	-	-	76:15:011801:17	-	-	1	178 200,03	-	-
38	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:18, площадь: 161000 +/- 601.87 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе д.Лихачево, земельный массив с северо-запада граничит с д.Юриново, река Рождественка, с юга-ручей, с запада-дорога от д.Борисово до д.Зеркаво	-	-	-	-	76:15:011801:18	-	-	1	478 170,18	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

39	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:19, площадь: 54000 +/- 348.56 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования, с юго-востока-дорога от д.Борисово до д.Зеркаво, с юга-д.Старово, с западной стороны-ГУ ЯО "Тутаевский лесхоз"	-	-	-	-	76:15:011801:19	-	-	1	179 281,43	-	-
40	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:21, площадь: 72000 +/- 402.49 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с севера граничит с землями бессрочного пользования, с юго-востока-дорога от д.Борисово до д.Зеркаво, с юга-д.Старово, с западной стороны-ГУ ЯО "Тутаевский лесхоз"	-	-	-	-	76:15:011801:21	-	-	1	239 039,67	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

41	Земельный участок, кадастровый № 76:15:011801:22, площадь: 148100 +/- 577,26 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Тутаевский, в районе северо-западной части земель СПК "Ленинец", земельный массив с северо-запада граничит с дорогой от д.Борисово до д.Зеркаво, с севера - д.Зеркаво, с востока - земли бессрочного пользования, с юга - река Рождественка	-	-	-	-	76:15:011801:22	-	-	1	439 857,03	-	-
42	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9912, площадь: 332000 +/- 5042 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9912	-	-	1	650 726,45	-	-
43	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052702:9904, площадь: 76000 +/- 2412 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052702:9904	-	-	1	148 958,33	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

44	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9919, площадь: 277000 +/- 4605 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9919	-	-	1	606 626,98	-	-
45	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9925, площадь: 852000 +/- 8077 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9925	-	-	1	1 865 881,47	-	-
46	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052601:9930, площадь: 637000 +/- 6984 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052601:9930	-	-	1	1 248 519,92	-	-
47	Земельный участок, кадастровый № 76:10:052701:9910, площадь: 24700 +/- 1375 кв.м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Ярославская область, р-н. Первомайский, Кукобойский с/с	-	-	-	-	76:10:052701:9910	-	-	1	48 411,45	-	-

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

48	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:86, площадь: 214000 +/- 4048 кв. м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Штурский, в районе д. Судно	-	-	-	-	76:13:011101:86	-	-	1	691 221,23	-	-
49	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:93, площадь: 560000 +/- 6548 кв. м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Штурский	-	-	-	-	76:13:011101:93	-	-	1	1 808 800,87	-	-
50	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:92, площадь: 342100 +/- 5118 кв. м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Штурский	-	-	-	-	76:13:011101:92	-	-	1	564 465,45	-	-

17

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

51	Земельный участок, кадастровый № 76:13:011101:90, площадь: 359000 +/- 5243 кв. м, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земельный сельскохозяйственного назначения, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ярославская, р-н Ростовский, с/о Штурский	-	-	-	-	76:13:011101:90	-	-	1	592 350,43	-	-
Итого										32 542 937,95	-	-

18

