

Отчет утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ОК «АЛЬЯНС»
Соловьева Н.В. _____



ОТЧЕТ № 533/19 об оценке объекта оценки

Объект оценки	- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. <i>(вид права - право аренды)</i>
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ» (ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ»)
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «АЛЬЯНС» (ООО «ОК «АЛЬЯНС»)
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	13 ноября 2019г.
Дата составления отчета	20 ноября 2019г.

Тюмень, 2019

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
МЕГАСТРОЙ»
Полякову А. Н.

Уважаемый Андрей Николаевич!

В соответствии с договором № 103/19 от 13 ноября 2019г. возмездного оказания услуг по оценке, Оценщиком ООО «ОК «АЛЪЯНС» выполнена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

- **Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.**

- **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26.**

- **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)**

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13 ноября 2019г., с учетом ставки НДС (20%) составляет¹:

22 532 000

(Двадцать два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./ с учетом ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	3 582 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26.	11 747 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	7 203 000

¹ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13 ноября 2019г., без учета ставки НДС (20%) составляет²:

20 735 000

(Двадцать миллионов семьсот тридцать пять тысяч) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./без учета ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	2 985 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.	11 747 000*
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	6 003 000**

* Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ).

** Согласно Письму Минфина РФ от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21 земельные участки, находящиеся в аренде подлежат исчислению НДС

Оценка произведена на основании собственного визуального осмотра и предоставленной Заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в **двух экземплярах**.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ОК «АЛЪЯНС»



Соловьева Наталья Владимировна

² Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. Задание на оценку	6
1.1. Объект оценки	6
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	6
1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	6
1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	7
1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	7
1.6. Цель оценки	7
1.7. Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения	7
1.8. Вид определяемой стоимости	8
1.9. Дата определения стоимости объекта оценки	8
1.10. Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки	8
1.11. Допущения, на которых должна основываться оценка	8
1.12. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	9
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих документов:	10
2.2. Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки	10
2.3. Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.	10
2.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	11
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об Оценщике	14
4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	15
5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия	15
5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	15
6. Основные факты и выводы	16
6.1. Основание для проведения оценки	16
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	16
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	16
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:	16
6.6. Порядковый номер отчета	18
6.7. Дата составления отчета	18
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки	18
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	19
7.2. Сведения об экономических, материальных, технических и других характеристиках, определяющих стоимость объекта оценки	19
7.3. Описание района местоположения объекта оценки	25
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	32
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	32

<i>8. Анализ рынка Объекта оценки и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов</i>	38
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	39
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	48
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	49
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	50
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	52
<i>9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки</i>	53
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	53
9.2. Выбор подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества: жилого дома.	54
9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.	56
<i>10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</i>	100
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	100
10.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	102
<i>11. Приложения</i>	104
11.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	104
11.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы	104
11.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:	104
11.4. Ссылки на источники информации:	104
11.5. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	104
11.6. Копии источников информации.	108
12.7. Фотоматериалы	125
12.8. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	126

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Объектом оценки в настоящем отчете является:

- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. *(право аренды)*

1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектом оценки в настоящем отчете является:

- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. *(право аренды)*

1.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Наименование	Описание
Земельный участок:	
Адрес объекта:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 26
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими

Наименование	Описание
	негативного воздействия на окружающую среду
Кадастровый (или условный) номер	76:23:061612:22
Площадь, кв.м.:	1 430
Земельный участок:	
Адрес объекта:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Кадастровый (или условный) номер	76:23:061612:7
Площадь, кв.м.:	1 110
Объект незавершенного строительства: Многоквартирный жилой дом	
Адрес объекта:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15
Назначение:	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной
Площадь застройки, кв.м.	823
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, газобетонные блоки

1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15 - Собственность.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26. – Собственность

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15 – право аренды.

1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Не зарегистрировано.

1.6. Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п. 3 ФСО №2).

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости.

1.7. Предполагаемое использование результатов оценки (задачи) и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2)

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого профессионального суждения о величине рыночной стоимости объектов оценки для целей представления информации в ППК «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» для определения им целесообразности финансирования мероприятий о достройке объектов долевого строительства.

1.8. Вид определяемой стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

Оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки.

1.9. Дата определения стоимости объекта оценки

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки) это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Оценка производилась по состоянию на 13 ноября 2019г.

1.10. Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).

20 ноября 2019г. – 19 мая 2020г.

1.11. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п.12 ФСО №3).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСО № 3).

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями

(в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

1.12. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8б ФСО №3).

2.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату оценки).

Федеральные стандарты оценки:

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

Обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки:

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 являются обязательными к применению для осуществления оценочной деятельности.

Специальные стандарты оценки (стандарты оценки по видам объектов оценки и иным особенностям оценки):

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее-ФСО-7).

Обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки:

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

2.2. Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее-ФСО-7).

2.3. Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016г.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСО № 3).
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8, ФСО №1).
- **При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.**

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- **Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:** опечаток, содержащих

грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Согласно п.26 ФСО №1, п.30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящей оценки Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, так как задание на оценку не предусматривает установление интервала.

- Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, так как объекты оценки находятся в другом населенном пункте. Фотографии были предоставлены заказчиком.

- В настоящее время Объекты незавершенного строительства ставятся на кадастровый учет. В Росреестре данные объекты не стоят на кадастровом учете, соответственно кадастровые номера не присвоены. Данный факт не повлияет на результат оценки. В распоряжении оценщика имеются технические планы на объекты незавершенного строительства. Информация, необходимая для проведения оценки (границы строений, процент готовности, и адрес объектов) имеется в данных технических планах

- В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ»
ОГРН	1110268001073
Дата присвоения ОГРН	23.03.2011 г.
Адрес Заказчика и реквизиты	ИНН 0268056494 КПП 026801001 ОГРН 1110268001073 р/сч 40702810777030002232 Среднерусский банк ПАО «Сбербанк» ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 ВСП №17/0316
Юридический адрес	453100, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, ГОРОД СТЕРЛИТАМАК, УЛИЦА АРТЕМА, 89
Адрес филиала	150000, Россия, г. Ярославль, Ярославская область, ул. Собинова, д. 18

4.2. Сведения об Оценщике

4.2.1. Сведения об Оценщике, проводившем оценку и подготовившем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шамонина Наталья Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Регистрационный номер 0990, дата вступления 30.07.2012 года СРО Ассоциации «МСО» включена в ЕГР СРО 11 декабря 2007 года №0005
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова серии ПП № 819472 от 28.10.2006 г., подтверждающий получение профессиональных знаний, Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», выдан Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», номер полиса 7591R/776/01645/9, дата выдачи 28 мая 2019 года, срок действия с 05 июня 2019 года по 04 июня 2020 года на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000852-1 от 22 ноября 2017 года. Срок действия до 22 ноября 2020 года
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения Оценщика	г. Тюмень, ул. Шиллера, 47/4, тел. 8-(3452) 604-517
Контактный телефон	8-(3452) 604-517
Адрес электронной почты	Ok-alliance@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «АЛЪЯНС»
Краткое наименование	ООО «ОК «АЛЪЯНС»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1087232046835
Дата присвоения ОГРН	27 ноября 2008 года
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Шиллера, 47/4, тел./факс 604-517
Страхование ответственности юридического лица	Оценочная деятельность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», номер полиса 7591R/776/00740/9, дата выдачи 15 января 2019 года, срок действия с 01 февраля 2019 года по 31 января 2020 года на сумму 30000000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «ОК «АЛЪЯНС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ОК «АЛЪЯНС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.3. Сведения о саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" (Ассоциация "МСО")	Адрес: 344022, г. Ростов на Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606 Телефон: +7 (863) 299-42-29 Электронная почта: sro-mso@mail.ru Сайт: http://www.sromso.ru/
--	--

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

5.1 Наименование привлеченных организаций и степень их участия

Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5.2 Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия

Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ).

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 103/19 от 13 ноября 2019г. возмездного оказания услуг по оценке.
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ» в лице Конкурсного управляющего Полякова Андрея Николаевича, действующего на основании определения Арбитражного суда Ярославской области от 20.09.2018 г. по делу № А82-7805/2017 Б/207
Исполнитель оценки	ООО «ОК «АЛЪЯНС» в лице генерального директор Соловьевой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в настоящем отчете является:

- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (право аренды)

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Результаты оценки, полученные при определении рыночной стоимости недвижимого имущества:

Затратный подход:	22 532 000 рублей
Сравнительный подход:	не применялся
Доходный подход:	не применялся

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13 ноября 2019г., составляет:

22 532 000

(Двадцать два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./с учетом ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	3 582 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.	11 747 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	7 203 000

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13 ноября 2019г., без учета ставки НДС (20%) составляет³:

20 735 000

(Двадцать миллионов семьсот тридцать пять тысяч) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./без учета ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	2 985 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.	11 747 000*
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	6 003 000**

* Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ).

** Согласно Письму Минфина РФ от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21 земельные участки, находящиеся в аренде подлежат исчислению НДС

6.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в

³ Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке.

соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки – для целей представления информации в ППК «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» для определения им целесообразности финансирования мероприятий о достройке объектов долевого строительства.

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – 533/19

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 20 ноября 2019г.

6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки оценщиком не проводился, так как объекты оценки находятся в другом населенном пункте. Фотографии были предоставлены заказчиком.

Для заключения о качественных и количественных параметрах объекта оценки использовалась техническая информация, предоставленная Заказчиком.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Копия разрешения на строительство № 76-301000-730-2015 от 23.12.2015 года
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134238 от 21.09.2018 года;
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134196 от 21.09.2018 года;
- Копия проектной декларации на «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной по адресу: ул. Жуковского, 28/15 в г. Ярославле»;
- Копия договора аренды земельного участка от 01 декабря 2015 года;
- Копия технического плана на объект незавершенного строительства от 06 ноября 2019 года.

7.2. Сведения об экономических, материальных, технических и других характеристиках, определяющих стоимость объекта оценки

Точное описание объекта оценки, включая все количественные и качественные характеристики объекта оценки. Должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источниках получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

- **Сведения об имущественных правах:**

Таблица 7.2.1

Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ»	
Вид права	Собственность	Право аренды
Объект права	- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15.
Источник	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134238 от 21.09.2018 года	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134196 от 21.09.2018 года

- **Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со

встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26 – Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации;

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15 – Аренда, срок аренды с 23.12.2015 года по 01.12.2020 года; Ипотека.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

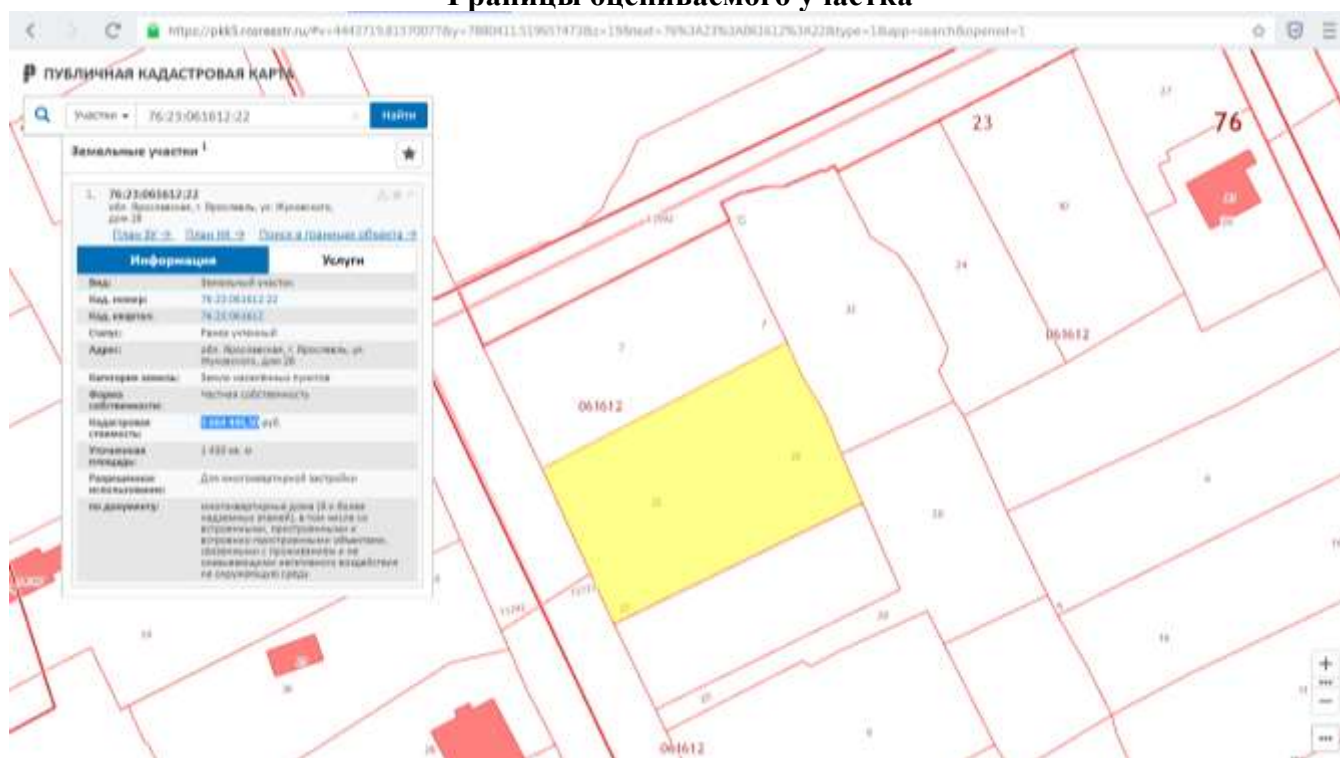
• Физические свойства объекта оценки

Сведение об объекте недвижимого имущества: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26

Таблица 7.2.2

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1 430
Местоположение	Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26
Кадастровый номер	76:23:061612:22
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (согласно копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134238 от 21.09.2018 года.)	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Тип участка	Застроенный
Рельеф участка	Спокойный, ровный
Кадастровая стоимость земельного участка (согласно сайту Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ .)	3 664 446,50 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. кв.м	2 562,55

Границы оцениваемого участка



Местоположение участка подходит **многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.** При данном, предполагаемом использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, ближайшее окружение.

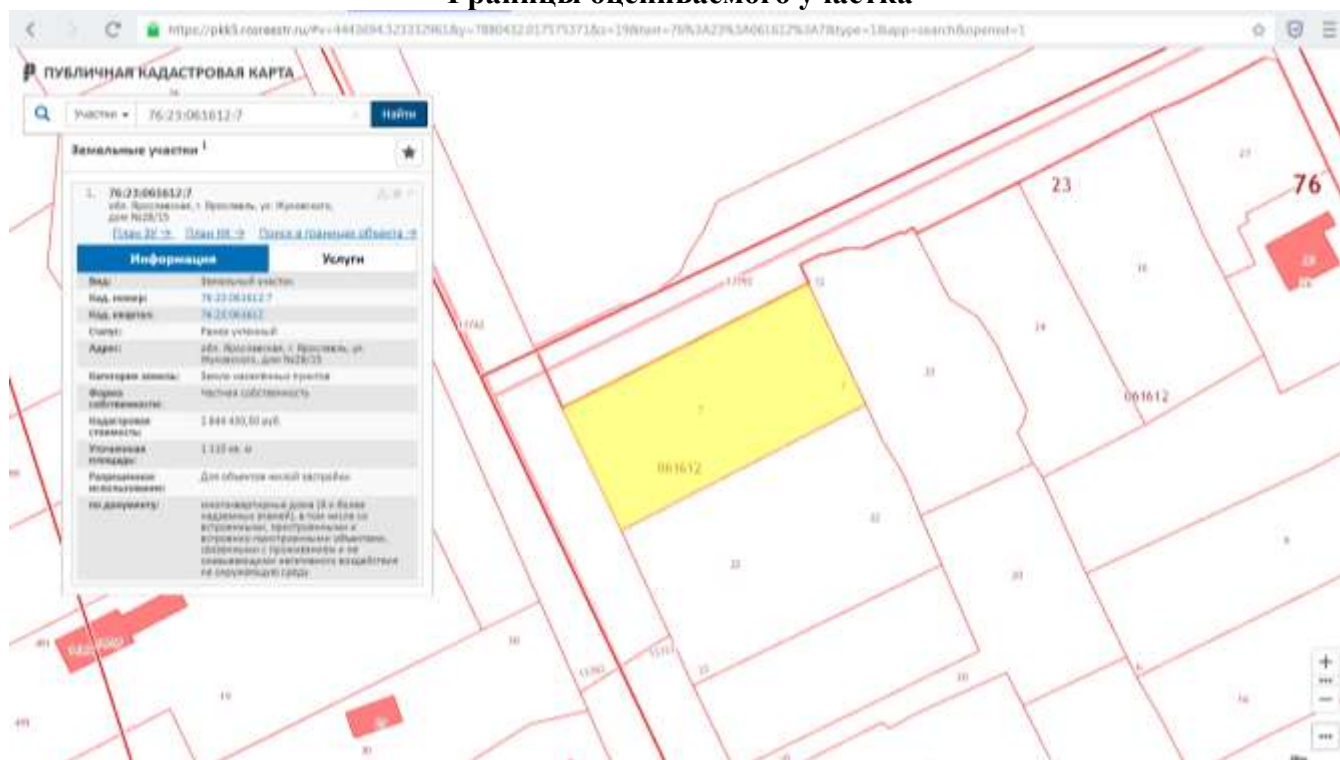
Сведения об объекте недвижимого имущества: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15

Таблица 7.2.3

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1 110
Местоположение	Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15
Кадастровый номер	76:23:061612:7
Оцениваемые права	Право аренды
Срок аренды	Срок аренды с 23.12.2015 года по 01.12.2020 года
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (согласно копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134196 от 21.09.2018 года.)	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Тип участка	Застроенный
Рельеф участка	Спокойный, ровный

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровая стоимость земельного участка (согласно сайту Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ .)	2 844 430,50 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. кв.м	2 562,55

Границы оцениваемого участка

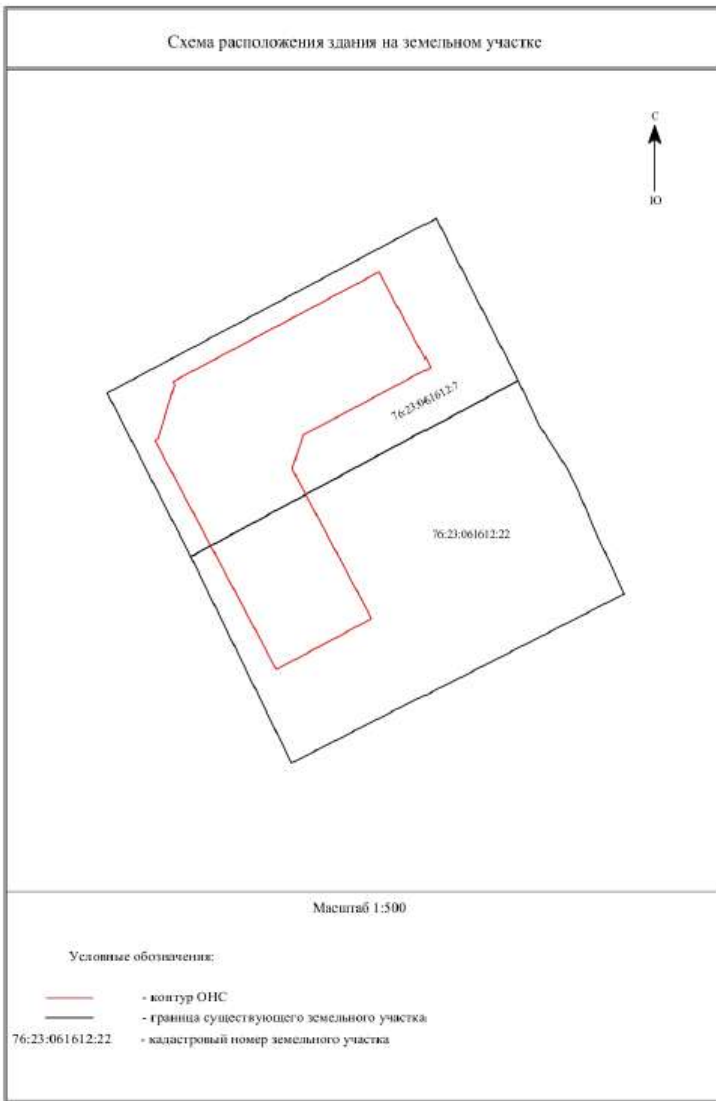


Местоположение участка подходит **многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.** При данном, предполагаемом использовании на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет транспортная доступность, ближайшее окружение.

Сведение об объекте недвижимого имущества: Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

Таблица 7.2.4

Показатель	Значение показателя
Адрес (местонахождение) объекта	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15
Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Назначение объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной
Площадь застройки, кв.м.	823
Общая площадь здания, кв.м.	17 628,8
Строительный объем, куб.м.	68 916,37
Количество этажей	26
Число квартир в том числе:	230

Показатель	Значение показателя
однокомнатных квартир	115
двухкомнатных квартир	92
трехкомнатных квартир	23
Начало строительства	декабрь 2015 год
Степень готовности, %	1%
Схема расположения здания на земельном участке	 Схема расположения здания на земельном участке С Ю 76:23:061612:22 76:23:061612:22 Масштаб 1:500 Условные обозначения: - контур ОНС - граница существующего земельного участка - кадастровый номер земельного участка 76:23:061612:22
Источник информации	Копия технического плана на объект незавершенного строительства от 06 ноября 2019 года

Описание технических характеристик

Здание жилого дома в плане имеет «Г» образную форму, имеется техническое помещение и автостоянка на 31 автомобиль, и технический этаж, офисные помещения на 1-ом этаже.

Конструктивная схема здания – каркасная. Состоит из монолитных железобетонных колонн, монолитных железобетонных стен и монолитных железобетонных перекрытий.

Фундаменты - монолитная железобетонная плита на свайном основании.

Стены наружные - монолитные железобетонные, газобетонные блоки.

Внутренние стены и перегородки – монолитный железобетонные, кирпич, пустотелые газобетонные плиты.

Перекрытия – железобетонная монолитная плита.

Лестницы – монолитные железобетонные.

Кровля - плоская рулонная с организованным внутренним водостоком.

Отделка квартир согласно проектной документации.

Окна, балконные двери - пластиковые со стеклопакетами.

Плиты лоджий – монолитные.

Двери наружные -металлические.

Здание оборудовано лифтами.

Технические характеристики квартир в соответствии с проектной документацией:

Теплоснабжение и горячее водоснабжение жилого дома предусмотрено от ИТП, крышной котельной.

Сеть водопровода холодной и горячей воды – ниже отм.0.000 стальные водогазопроводные трубы, выше отм. 0.000 трубы полипропиленовые.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы и регистры из гладких труб в подземной стоянке;

Сеть канализации - полипропиленовые канализационные трубы.

Вентиляция жилого дома – приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Вытяжка - через каналы санузлов и кухонь в «теплый» технический этаж.

• Сведения об износе

Описание технического состояния объекта составлено по информации предоставленной Заказчиком с использованием Справочника по капитальному ремонту жилых и общественных зданий. Шкала Думашева/Химунина (Ю.Ф. Думашев, С.Д. Химунин, Москва, 1975).

Критерии физического износа

Таблица 7.2.5

Баллы	Состояние	Износ, %
1	Отличное	0 — 5
2	Очень хорошее	10 —15
3	Хорошее	20 — 35
4	Удовлетворительное	40 — 60
5	Условно пригодное	65 — 80
6	Неудовлетворительное	85 — 90
7	Негодное к применению или лом	95 — 100

Таблица 7.2.6

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.
Оценка технического состояния	Удовлетворительное
Установленное значение физического износа, %	40 — 60

Земля не имеет физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен.

- **Сведения об устареваниях**

Касаемо земельных участков понятие «Устаревание» не применимо.

- **Балансовая стоимость объектов оценки**

Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена, так как собственником является физическое лицо.

- **Информация о текущем использовании объекта оценки:**

По результатам, представленным Заказчиком и фотоматериалам, установлено, что объект оценки на дату оценки не используется, так как представляет собой объект незавершенного строительства, степень готовности 1%

- **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На размер рыночной стоимости объекта оценки в значительной степени влияет его местоположение.

Подробное описание места расположения объекта оценки, выводы по местоположению и вариантам использования приведены ниже.

7.3. Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

Яросла́вль — город в России, административный центр Ярославской области^[5]. Население — 609 828^[2] чел. (2019). Ярославль — третий по величине населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205,8 км².^[6]

Ярославль — один из старейших русских городов, основанный в XI веке и достигший своего расцвета в XVII веке; в 2010 году город отметил своё тысячелетие. День города в Ярославле обычно отмечается в последнюю субботу мая (в 2010 году в связи с тысячелетием города празднование проводилось с 10 по 12 сентября). Исторический центр города, расположенный у слияния рек Волги и Которосли, является объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В административном отношении Ярославль — центр не только области, но и Ярославского района, в который не входит. Обладает статусом города областного значения^[7] и образует городской округ *город Ярославль* с единственным населённым пунктом в его составе

Ярославль расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины (точнее, на Ярославско-Костромской низине) на обоих берегах Волги при впадении в неё реки Которосли; в 282 километрах к северо-востоку от Москвы. Город занимает площадь в 205,37 км

Население

Численность населения												
1811 ^[102]	1840 ^[102]	1856 ^[102]	1863 ^[102]	1897 ^[103]	1913 ^[102]	1914 ^[102]	1923 ^[102]	1926 ^[103]	1931 ^[104]	1933 ^[105]	1939 ^[106]	
23 800	↗34 900	↘26 900	↗27 700	↗72 000	↗83 600	↗111 200	↘91 000	↗116 000	↗155 500	↗167 300	↗299 359	
1956 ^[107]	1959 ^[108]	1962 ^[102]	1967 ^[102]	1970 ^[109]	1973 ^[102]	1975 ^[110]	1976 ^[111]	1979 ^[112]	1982 ^[113]	1985 ^[114]	1986 ^[111]	
↗374 000	↗407 071	↗443 000	↗498 000	↗517 314	↗549 000	↗576 000	—576 000	↗596 951	↗614 000	↗619 000	↗623 000	
1987 ^[115]	1989 ^[116]	1990 ^[117]	1991 ^[111]	1992 ^[111]	1993 ^[111]	1994 ^[111]	1995 ^[114]	1996 ^[114]	1997 ^[118]	1998 ^[114]	1999 ^[119]	
↗634 000	↘632 991	↘632 000	↗638 000	↘637 000	↘635 000	↘631 000	↘625 000	↘623 000	↗625 000	↘619 000	↗620 600	
2000 ^[120]	2001 ^[114]	2002 ^[121]	2003 ^[102]	2004 ^[122]	2005 ^[123]	2006 ^[124]	2007 ^[125]	2008 ^[126]	2009 ^[127]	2010 ^[128]	2011 ^[129]	
↘616 700	↘608 800	↗613 088	↗613 100	↘608 300	↘605 200	↘603 700	↗604 000	↗605 200	↗606 336	↘591 486	↗591 500	
2012 ^[130]	2013 ^[131]	2014 ^[132]	2015 ^[133]	2016 ^[134]	2017 ^[135]	2018 ^[136]	2019 ^[2]					
↗595 155	↗599 169	↗602 400	↗603 961	↗606 703	↗608 079	↗608 722	↗609 828					

Ярославль в рамках административно-территориального устройства области является городом областного значения^[1]; в рамках муниципального устройства он образует муниципальное образование *город Ярославль* со статусом городского округа с единственным населённым пунктом в его составе и разделён на 6 территориальных районов, границы которых совпадают с 6 городскими районами — административно-территориальными единицами Ярославской области.^{[2][3] [3]}

Городские районы не являются муниципальными образованиями. Управление в пределах каждого из районов осуществляется территориальной администрацией, во главе которой находится глава администрации.

На территории Ярославля также работают 56 советов территориального общественного самоуправления.

Городские районы

[Городские районы](#) [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

№ ↕	Район ↕	Площадь ↕	Население ↕	Код ОКАТО ↕
1	Дзержинский	43,00	↗168 605 ^[4]	78 401 362 [ⓘ]
2	Заволжский	64,40	↘120 427 ^[4]	78 401 364 [ⓘ]
3	Кировский	14,07	↗56 386 ^[4]	78 401 368 [ⓘ]
4	Краснопереконский	36,40	↘69 538 ^[4]	78 401 373 [ⓘ]
5	Ленинский	10,15	↘59 810 ^[4]	78 401 380 [ⓘ]
6	Фрунзенский	36,40	↗133 956 ^[4]	78 401 387 [ⓘ]

Районы и поселки в составе городских районов

Дзержинский район	Заволжский район	Мологино	Кировский район	Фрунзенский район
- Брагино 2-е Брагино - Иваньково - Молот - Мостострой - Норское - Осташинское - Павловский - Парижская Коммуна - Пашуково - Пятовское - Редковицыно - Скобыкино - Фрольцево	- пос. Агрокомбината - Бакуниха - Борки - Вакарево - Воздвижение - Волгострой - Гагаринская Слобода - Долматово - Дудкино - Жерепково - пос. Завода 50 - Заволжский жилой район - Заостровка - Косая Гора - Куксенки - Ляпино - пос. Маяковского - Медведево	- Насыриха - Нижний пос. - Очапки - Парково - Першино - Резинотехника - Рогово - Сергейцево - Смоленское - Средний пос. - Тверицы - Толга - Трофимково - Филино - Шевелюха - Яковлевское	- Центр - Бутусовский - Всполье - Карачиха - Кармановский	- Великий - Дядьково - Коровники - Кресты - Куйбышевский - Липовая Гора - Малково - Мирный - Нефтебаза - Новосёлки - Октябрьский - Прибрежный - Речной Порт - Сокол - Сокол-2 - Суворовский - Суздапка - Тропино - Тугова Гора - Шпалозавод - Ямская слобода
			Краснопереконский район - Донская слобода - Забелицы - Нефестрой - Новодуховское - Полянки - Починки - пос. Силикатного завода - Творогово - пос. Текстилей - Толчково	
			Ленинский район - Загородный Сад - Пятёрка	

Местонахождение оцениваемого объекта недвижимости

Исходя из административно – территориального расположения, объект оценки расположен в **Фрунзенском районе** города Ярославля.

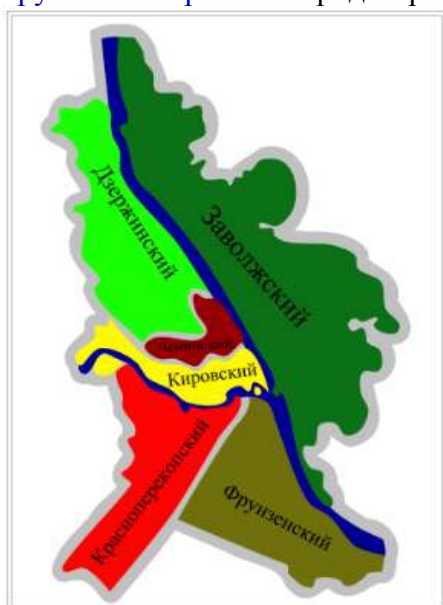


Рис. 7.2.1. Границы Фрунзенского района

Фрунзенский район — один из шести районов города Ярославля. Расположен в юго-восточной части города по правому берегу реки Волги.

Территория района 36,4 квадратного километра. Население — 133 956^[1] чел. (2018) (21.97 % ярославцев). Ограничен Московским проспектом, Костромским шоссе, реками Волга, Которосль и Великая.

Фрунзенский район граничит с Заволжским, Кировским, Краснопереконским районами Ярославля и с Ярославским сельским районом

Образован в 1975 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 21 февраля путём выведения района из состава Краснопереконского района Ярославля. В разное время территория Фрунзенского района входила в состав Краснопереконского района (1936-1938 годах), Кагановичского (1938-1944 годах), Приволжского (1944-1948 годах), вновь Кагановичского (1948-1953 годах) и вновь Краснопереконского (1953-1975 годах) районов.

Население

Численность населения						
1979 ^[2]	1989 ^[3]	2002 ^[4]	2009 ^[5]	2010 ^[6]	2011 ^[7]	2012 ^[8]
107 924	↗122 988	↗123 977	↗127 056	↘124 531	↗124 800	↗126 491
2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[13]	2018 ^[1]	
↗128 117	↗129 790	↗130 906	↗132 579	↗133 405	↗133 956	

Местоположение объекта оценки на карте

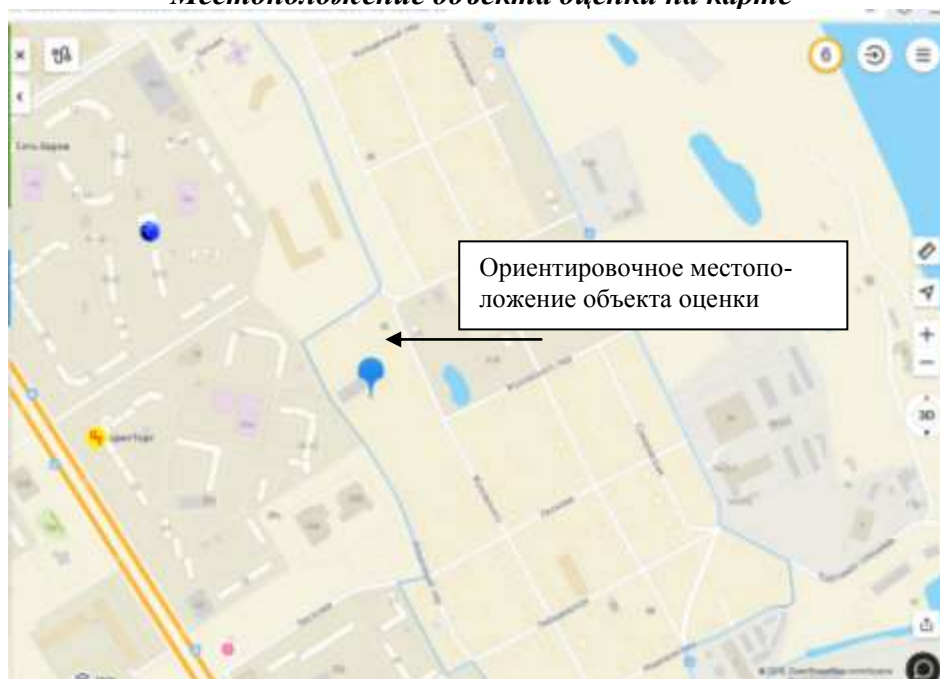


Рис. 7.2.2 Местоположение объекта оценки

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ярославль>;
2. https://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Ярославля;
3. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_\(Ярославль\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_(Ярославль));
4. Карта 2ГИС.

• Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся к **недвижимому имуществу**.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

По данному признаку оцениваемые объекты относятся **к жилым зданиям**.

По характеру использования (назначению) недвижимость делится на⁴:

1. Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

2. Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

⁴ Источник: <http://kupimdom.ru/modules/Articles/article.php?storyid=45&storypage=1>

- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство);
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

4. Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объекты оценки относятся к [многоквартирным жилым домам](#).

По характеру использования (назначению) земельные участки делятся на:

1. Категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Оцениваемый земельный участок относится к [землям населенных пунктов](#).

2. Вида права пользования земельным участком:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

Вид права пользования объектом оценки – [собственность/аренда](#).

3. Размера земельного участка:

- мелкие участки до 0,5 га;
- средние участки 0,5 - 5 га;
- большие участки 6 - 20 га;
- крупные участки свыше 50 га.

Согласно классификации, оцениваемый земельный участок по размерам относится к **мелким участкам**.

4. Согласно назначению земельные участки делятся на

- земли под ЖМС
- земли под ИЖС
- земли под офисно-торговую застройку
- земли под индустриальную застройку
- земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения
- земли с/х назначения.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 7.2.7

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3, 9, 10, 11, 13
		Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок	
		Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
		Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ВРИ 5, 6, 7, 17
		Земельные участки для размещения гостиниц	
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.	
Земельные участки под жилую застройку			
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
		Земельные участки для размещения многоэтажных жилых домов.	

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
		Земельные участки общежитий.	
Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2, 4
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
		Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
		Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.	
Земельные участки под объекты	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.	ВРИ 8, 14
		Земельные участки занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3, 5, 9, 13
		Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
		Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород «Земельные участки» Часть 2, стр.44-46.

Вид разрешенного использования объекта оценки: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду. Поэтому оцениваемый земельный участок относится к классу земель – земельные участки под МЖС.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки отсутствует.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно разделу VI ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательно разрешено:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физически осуществимо:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансово осуществимо:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимально эффективно:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения

Земельный участок расположен в г. Ярославле. Использование земельного участка как свободного в настоящем случае не рационально, поскольку в данной зоне незастроенный земельный участок не способен приносить экономическую выгоду. Вариант использования земельного участка как свободного в рамках настоящей оценки не рассматривается.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития

- **Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами**

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Таблица 7.4.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	+
Социально-культурного назначения	-	-	+	+

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта недвижимого имущества является его текущее использование в качестве домовладения.

• Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;

- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта представлена в таблице 7.4.2.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Таблица 7.4.2

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние	1			
Местоположение				4
Суммарный балл	1	2	3	12
Итого	18			
Коммерческое назначение				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	2	2	6	4
Итого	14			
Промышленное назначение				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение		2		
Суммарный балл	1	6	3	4
Итого	14			
Социально-культурное назначение				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	2	2	6	4
Итого	14			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта, по данным таблицы, является текущее использование в качестве жилого дома, **суммарный балл которого - 18.**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку (индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками), техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта недвижимого имущества под объекты коммерческого, промышленного и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучшим вариантом использования будет текущее использование **в качестве жилой недвижимости.**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Юридически разрешено.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134238 от 21.09.2018 года, разрешенное использование оцениваемого земельного участка – **Многokвартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.**

Физически возможно.

Рассматриваются физически реальные в данной местности способы использования. В случае, если участок застроен улучшениями оценивается размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Законодательно разрешенное использование земельного участка – **Многokвартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.** Ближайшее окружение – аналогичные земельные участки. Оцениваемый земельный участок целесообразно использовать – **Многokвартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.**

Финансово оправдано.

Оценивается, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Наибольший доход данный объект недвижимости способен приносить собственнику в случае реализации плодово-ягодной продукции, выращенной на участке, также в случае субаренды. Будущий денежный поток может быть сформирован в результате эффективного менеджмента.

Максимизирует продуктивность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Максимальная доходность от использования объекта недвижимости может быть достигнута в результате эффективного использования участка с получением стабильного дохода.

Заключение:

В настоящем отчете, согласно проведенному анализу, наилучший вариант использования земельного участка – [Многоквартирные дома \(9 и более надземных этажей\), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.](#)

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Согласно требований п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Об итогах социально-экономического положения России в январе-сентябре 2019 год

Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Сравнительно		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3 ⁵⁾	98,4 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁶⁾	94,1 ⁷⁾	100,7 ⁸⁾	97,1 ⁹⁾	114,8 ⁷⁾	106,4 ⁸⁾	120,4 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ²⁾			104,3 ²⁾
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				100,2			100,9 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная тарифная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	44961 ¹³⁾	106,8 ¹³⁾	96,5 ¹⁴⁾	107,2 ¹⁵⁾	110,1 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	111,0 ¹⁵⁾
реальная		102,4 ¹³⁾	96,7 ¹⁴⁾	102,2 ¹⁵⁾	106,8 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	108,4 ¹⁵⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹⁶⁾	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за 1 полугодие 2019 г. (первая оценка).
 2) 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 года.
 3) 1 полугодие 2018 г. в % к 1 полугодию 2017 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
 6) Данные за август 2019 года.
 7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 10) Данные за 1 полугодие 2019 года.
 11) Оценка показателей за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 463 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
 12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
 13) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 14) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
 15) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 16) Предварительные данные.

Индекс промышленного производства¹⁾ в сентябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2019 г. - 102,7%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	соответствующий периоду предыдущего года	В % к		среднемесячному значению 2016 г.	
		предыдущему периоду фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾
2018 г.					
Январь	102,4	79,3	101,7	94,4	104,4
Февраль	103,2	97,5	99,5	92,0	103,9
Март	102,8	113,4	101,0	104,3	104,9
I квартал	102,8	85,6			
Апрель	103,9	96,9	99,6	101,1	104,5
Май	103,7	101,5	101,3	102,7	105,8
Июнь	102,2	99,8	99,0	102,5	104,8
II квартал	103,2	105,4			
I полугодие	103,0				
Июль	103,9	99,7	100,5	102,2	105,3
Август	102,7	102,7	100,1	104,9	105,4
Сентябрь	102,1	102,5	100,5	107,5	105,9
III квартал	102,9	102,7			
Январь-сентябрь	103,0				
Октябрь	103,7	105,8	100,0	113,8	105,8
Ноябрь	102,4	99,8	99,7	113,5	105,5
Декабрь	102,0	107,0	100,2	121,5	105,7
IV квартал	102,7	110,8			
Год	102,9				

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме услуг производной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом и разработкой и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.

2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2016 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾
2019 г.					
Январь	101,1	78,5	100,2	95,4	106,0
Февраль	104,1	100,4	101,3	95,8	107,3
Март	101,2	110,3	99,5	105,6	106,7
I квартал	102,1	85,0			
Апрель	104,6	100,2	101,2	105,8	108,0
Май	100,9	97,9	99,2	103,6	107,2
Июнь	103,3	102,3	101,1	106,0	108,4
II квартал	103,0	106,3			
I полугодие	102,6				
Июль	102,8	99,3	99,6	105,2	108,0
Август	102,9	102,5	100,6	107,9	108,6
Сентябрь	103,0	102,7	99,9	110,8	108,5
III квартал	102,9	102,6			
Январь-сентябрь	102,7				

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1255,8 млрд рублей, в январесентябре 2019 г. - 4098,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2019 г. хозяйствами всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 109,2 млн тонн зерна в первоначально оприходованном весе, что на 8,0% больше, чем на 1 октября 2018 года. Сахарной свеклы, семян подсолнечника получено больше на 16,1% и 57,7% соответственно. Картофеля накопано меньше на 0,9%. Сбор овощей остался на уровне предыдущего года. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 70,2% посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 89,4% (к этому времени в предыдущем году - на 86,5%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 9% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Животноводство. На конец сентября 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,8 млн голов (на 0,5% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 8,0 млн (не изменилось по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), свиней - 25,7 млн (на 4,8% больше), овец и коз - 24,2 млн (на 2,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,5% поголовья крупного рогатого скота, 11,0% свиней, 46,1% овец и коз (на конец сентября 2018 г. - соответственно 41,7%, 12,2%, 46,9%).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2019 г. составил 932,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2019 г. - 6117,8 млрд рублей, или 100,3%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018 г.			
Январь	409,7	112,2	42,1
Февраль	409,9	109,4	99,8
Март	533,4	97,5	129,5
I квартал	1353,0	105,2	54,6
Апрель	589,8	111,0	110,1
Май	605,8	107,9	102,3
Июнь	743,3	103,2	122,1
II квартал	1938,9	106,9	141,5
I полугодие	3291,9	106,2	
Июль	753,4	107,6	100,7
Август	767,5	103,3	101,4
Сентябрь	859,7	105,9	111,3
III квартал	2380,6	105,6	120,7
Январь-сентябрь	5672,5	105,9	

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Октябрь	824,9	105,7	95,2
Ноябрь	827,1	104,3	99,5
Декабрь	1061,2	102,6	127,3
IV квартал	2713,2	104,1	111,6
Год	8385,7	105,3	
2019 г.			
Январь	434,7	100,1	41,1
Февраль	442,0	100,3	101,0
Март	574,6	100,2	129,2
I квартал	1451,3	100,2	52,4
Апрель	635,2	100,0	109,9
Май	654,3	100,2	102,5
Июнь	802,0	100,1	121,8
II квартал	2091,5	100,1	141,6
I полугодие	3542,8	100,1	
Июль	813,2	100,2	100,8
Август	829,5	100,3	101,5
Сентябрь	932,3	100,8	111,8
III квартал	2575,0	100,5	121,0
Январь-сентябрь	6117,8	100,3	

Жилищное строительство.

Жилищное строительство. В сентябре 2019 г. возведено 620 многоквартирных домов. Населением построено 24,21) тыс. жилых домов, в том числе 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 83,3 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 81,8 тыс.).

В январе-сентябре 2019 г. возведено 5,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 181,81) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 2,9 тысячи. Всего построено 638,9 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 636,0 тыс.).

Транспорт

В январе-сентябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4227,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1947,3 млрд, автомобильного - 201,2 млрд, морского - 28,1 млрд, внутреннего водного - 51,6 млрд, воздушного - 5,4 млрд, трубопроводного - 1993,4 млрд тонно-километров.

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Сентябрь 2019 г., млрд т-км	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Среднемесячно		
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к сентябрю 2017 г.	августу 2018 г. в % к августу 2017 г.	январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
Грузооборот транспорта	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе:							
железнодорожного	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
автомобильного	24,4	101,4	98,8	105,8	102,0	100,8	102,9
морского	3,9	63,3	113,8	83,9	99,9	123,3	87,8
внутреннего водного	7,2	90,0	80,1	95,8	93,8	89,1	98,9
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	0,7	101,7	118,0	94,1	98,2	102,7	100,7
трубопроводного	214,5	99,6	97,8	101,0	101,8	99,3	102,1

1) По данным Росавиации.

Потребительские цены

В сентябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,8%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 99,8%

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

	В целом		продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
2018 г.								
Январь	100,3	100,3	100,5	100,5	100,3	100,3	100,1	100,1
Февраль	100,2	100,5	100,4	100,9	100,1	100,4	100,1	100,2
Март	100,3	100,8	100,5	101,4	100,2	100,6	100,1	100,3
I квартал	100,8	100,8	101,4	101,4	100,6	100,6	100,3	100,3
Апрель	100,4	101,2	100,4	101,8	100,4	101,0	100,3	100,6
Май	100,4	101,6	99,9	101,8	100,9	101,9	100,4	101,0
Июнь	100,5	102,1	100,4	102,2	100,4	102,3	100,7	101,7
II квартал	101,3	102,1	100,8	102,2	101,7	102,3	101,4	101,7
Июль	100,3	102,4	99,7	101,8	100,1	102,4	101,3	103,0
Август	100,0	102,4	99,6	101,4	100,2	102,6	100,3	103,3
Сентябрь	100,2	102,5	99,9	101,3	100,4	103,0	100,2	103,6
III квартал	100,4	102,5	99,2	101,3	100,7	103,0	101,8	103,6
Октябрь	100,4	102,9	100,6	101,9	100,5	103,5	99,9	103,5
Ноябрь	100,5	103,4	101,0	102,9	100,4	103,9	100,0	103,5
Декабрь	100,8	104,3	101,7	104,7	100,2	104,1	100,4	103,9
IV квартал	101,7	104,3	103,3	104,7	101,1	104,1	100,4	103,9
2019 г.								
Январь	101,0	101,0	101,3	101,3	100,6	100,6	101,1	101,1
Февраль	100,4	101,5	100,8	102,1	100,3	100,9	100,2	101,3
Март	100,3	101,8	100,5	102,6	100,3	101,2	100,1	101,5
I квартал	101,8	101,8	102,6	102,6	101,2	101,2	101,5	101,5
Апрель	100,3	102,1	100,4	103,1	100,2	101,3	100,2	101,7
Май	100,3	102,4	100,4	103,5	100,2	101,6	100,4	102,1
Июнь	100,0	102,5	99,5	103,0	100,2	101,7	100,6	102,7
II квартал	100,7	102,5	100,4	103,0	100,6	101,7	101,2	102,7
Июль	100,2	102,7	99,7	102,7	100,2	101,9	100,9	103,6
Август	99,8	102,4	99,1	101,7	100,2	102,1	100,2	103,8
Сентябрь	99,8	102,3	99,6	101,3	100,2	102,3	99,8	103,6
III квартал	99,8	102,3	98,4	101,3	100,5	102,3	100,9	103,6

В сентябре 2019 г. в 57 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подешевели на 0,1-0,7%. В наибольшей степени в республиках Коми и Крым - на 0,7% и 0,6% соответственно. Основная причина - снижение цен на услуги и продукты питания.

Одновременно в 16 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) наблюдался прирост цен на товары и услуги. Наиболее заметный в Еврейской автономной области - 0,7%, в связи с подорожанием непродовольственных товаров на 2,1%.

В Москве и Санкт-Петербурге цены снизились за месяц на 0,1% (с начала года - прирост цен составил 2,7% и 2,3% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,6% (в сентябре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 102,3%).

В сентябре 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в сентябре 2018 г. - на 0,1%).

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2019 г. составила 146,7 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 52,5 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 84,7 тыс.

человек, или на 0,06%). Миграционный прирост на 76,0% компенсировал естественную убыль населения.

	Январь-август			на 1000 человек населения ¹⁾		Среднего на 1000 чело- век населения за 2018 г. в целом
	2019 г.	2018 г.	прирост (+), снижение (-)	2019 г.	2018 г.	
Родившихся	994,3	1078,3	-83,8	10,2	11,0	10,9
Умерших	1213,5	1247,2	-33,7	12,4	12,8	12,5
из них детей в возрасте до 1 года	5,0	5,8	-0,8	4,8 ³⁾	5,2 ³⁾	5,1 ³⁾
Естественный прирост (+), убыль (-)	-219,2	-169,1		-2,2	-1,8	-1,6
Бракков	578,5	645,5	-67,0	5,9	6,6	6,1
Разводов	320,9	403,5	-82,6	3,3	4,1	4,0

1) Начиная с 1.10.2018 г. сведения выгружаются из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС).
2) Здесь и далее в разделе коэффициенты приведены в пересчете на год.
3) На 1000 родившихся женщин.

В январе-августе 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 82 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 72 субъектах).

В целом по стране в январе-августе 2019 г., как и в январе-августе 2018 г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза, в 32 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,1 раза.

Естественный прирост населения в январе-августе 2019 г. зафиксирован в 17 субъектах Российской Федерации (в январе-августе 2018 г. - в 20 субъектах).

Информация о социально-экономическом положении города Ярославля за I полугодие 2019 года

Демографическая ситуация

По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области численность постоянного населения города Ярославля на 01.07.2019 составила 608,2 тыс. чел.

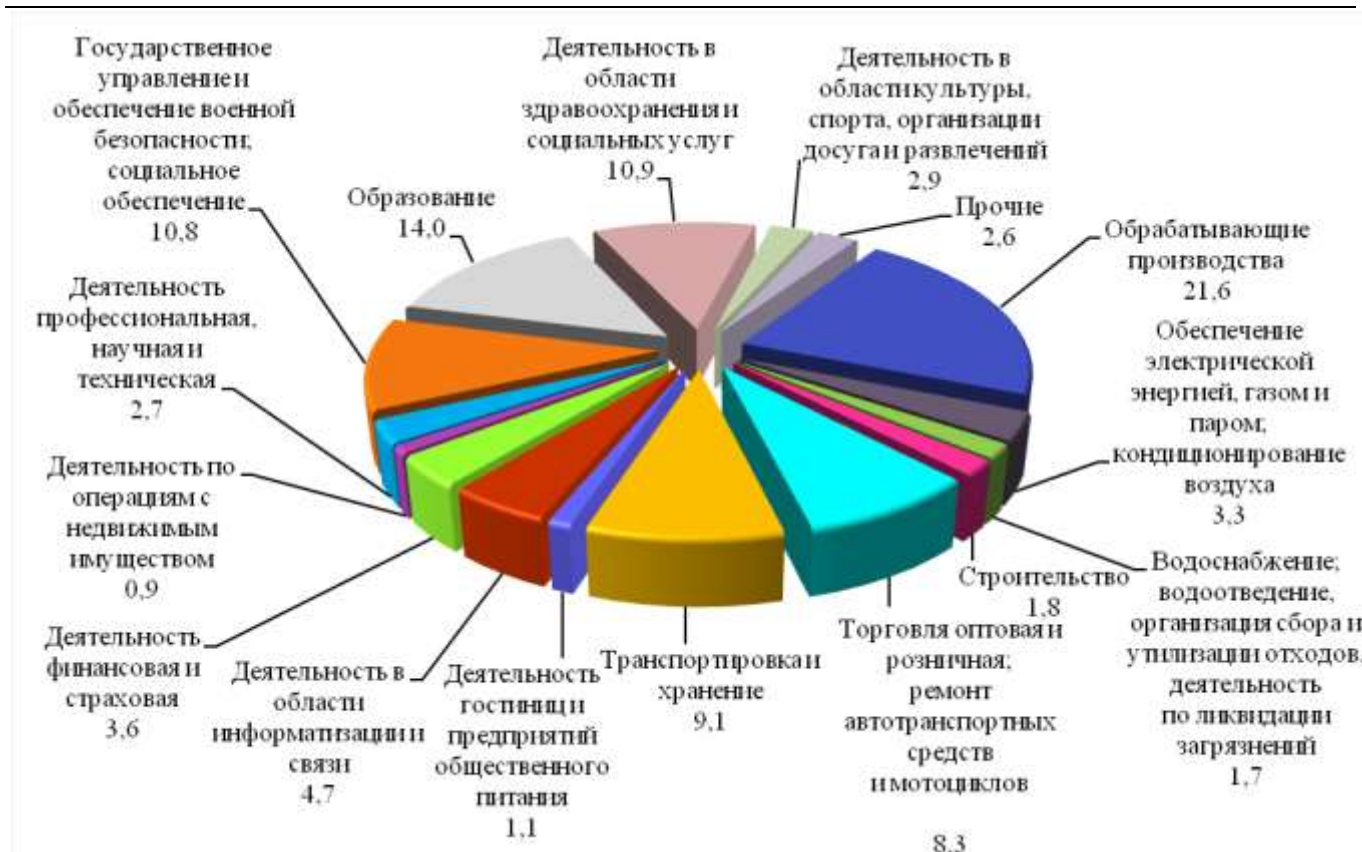
В городе, как и в целом по РФ, продолжает сохраняться тенденция превышения смертности над рождаемостью, по сравнению с I полугодием 2018 года естественная убыль населения в I полугодии 2019 года составила 1 208 чел. В I полугодии 2019 года миграционная убыль составила 465 человек.

За I полугодие 2019 года родилось 2 840 чел., умерло - 4 048 чел., что составляет, соответственно, 95,0% и 97,1% к аналогичному периоду прошлого года.

Занятость населения

В I полугодии 2019 года среднесписочная численность работающих (без внешних совместителей) в организациях города (без субъектов малого предпринимательства) составила 165,8 тыс. чел. Наибольшая среднесписочная численность работающих отмечена в отраслях обрабатывающих производств (35,8 тыс. чел.), в сфере образования (23,3 тыс. чел.), здравоохранения и социальных услуг (18,0 тыс. чел.), государственного управления и обеспечения военной безопасности, социального обеспечения (17,9 тыс. чел.).

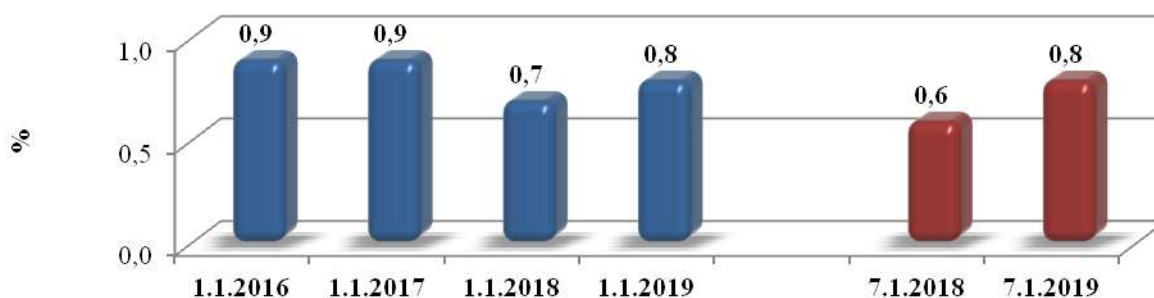
Распределение трудовых ресурсов организаций города (без субъектов малого предпринимательства) по видам экономической деятельности за I полугодие 2019 года (%)



По состоянию на 01.07.2019 в ГКУ ЯО Центр занятости населения г. Ярославля состояло на учете около 2,8 тыс. чел. незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,5 тыс. чел. имели статус безработного. Состав безработных характеризуется следующими параметрами: удельный вес женщин составил 51,1% от общей численности безработных граждан, молодежи в возрасте 18-29 лет – 12,3%, граждан предпенсионного возраста – 18,9%.

На конец июня 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,8%. По сравнению с июнем 2018 года он увеличился на 0,2 процентного пункта.

Уровень безработицы



Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций г. Ярославля (без субъектов малого предпринимательства) в I полугодии 2019 года по предварительным данным составила 42 238,0 руб. и по сравнению с аналогичным периодом 2018 года по предварительным данным выросла на 4,9%.

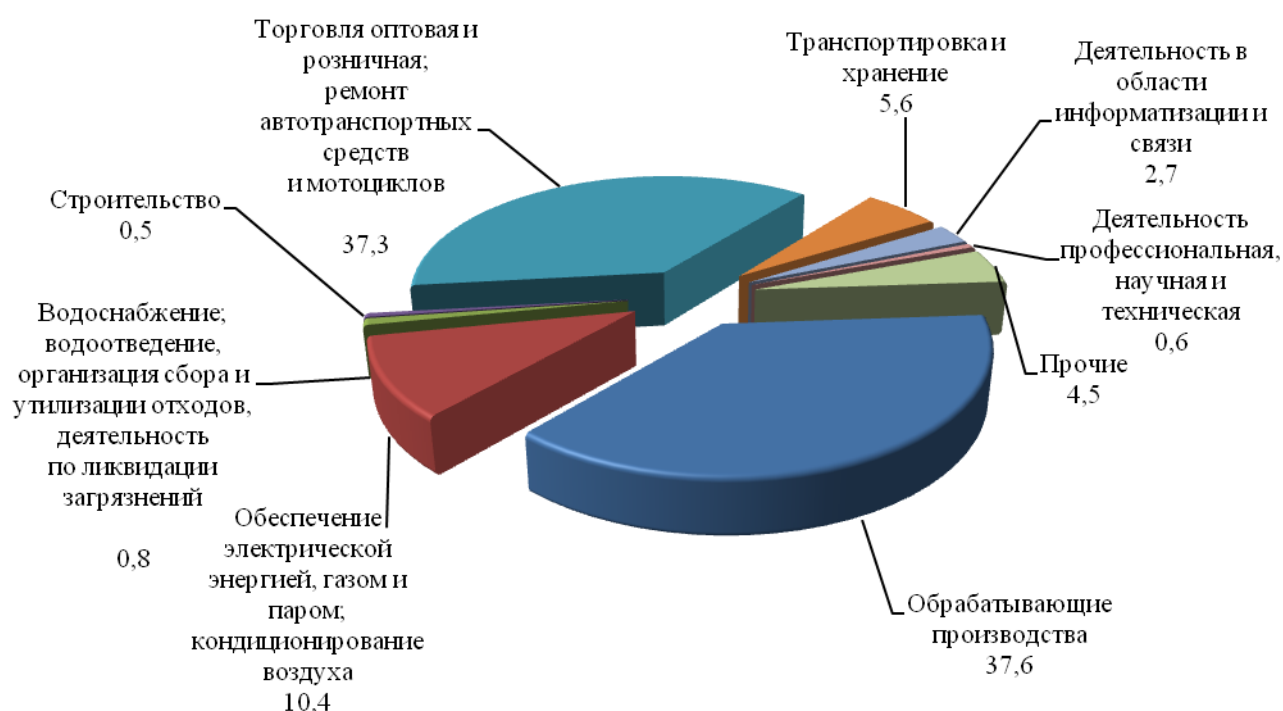
Стоимость минимального набора продуктов питания по городу Ярославлю на конец июня 2019 года в расчете на 1 человека в месяц составила 4 355,6 руб., что выше аналогичного показателя июня 2018 года на 7,4%.

Основные результаты деятельности организаций города (без субъектов малого предпринимательства)

Оборот организаций города по всем видам экономической деятельности за I полугодие 2019 года составил 252,9 млрд. руб., что составляет 97,3% оборота соответствующий период 2018 года.

Ведущее место в экономике города по обороту организаций занимают обрабатывающие производства – 95,0 млрд. руб., оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 94,3 млрд. руб., обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 26,4 млрд. руб., транспортировка и хранение – 14,2 млрд. руб.

Структура оборота организаций города Ярославля
(без субъектов малого предпринимательства)
по видам экономической деятельности за I полугодие 2019 года (%)



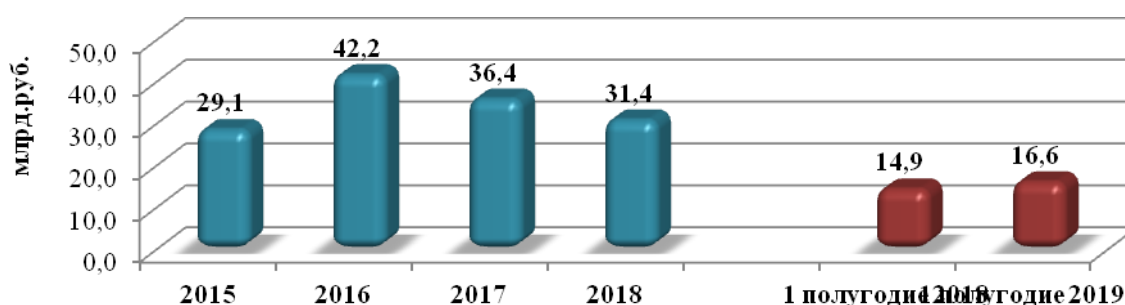
Организациями города (без субъектов малого предпринимательства) по экономическим видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на 104,0 млрд. руб., что составляет 98,2% отгрузки за аналогичный период 2018 года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций города Ярославля (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2019 года составил 16,8 млрд. руб. 173 организации получили прибыль, 68 организаций имели убыток.

Объем инвестиций в основной капитал организаций города (без субъектов малого предпринимательства, объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, с учетом средств участников долевого строительства) составил 16,6 млрд. руб.

Основными направлениями капитальных вложений в отчетном периоде стали машины и оборудование, транспортные средства и другие объекты (8,1 млрд. руб.) возведение зданий (кроме жилых) и сооружений (6,3 млрд. руб.), строительство жилья (1,8 млрд. руб.). Источниками инвестиционных ресурсов являлись собственные средства организаций – 71,7% от общего объема инвестиций, привлеченные – 28,3%.

Объем инвестиций в основной капитал организаций города Ярославля (без субъектов малого предпринимательства)

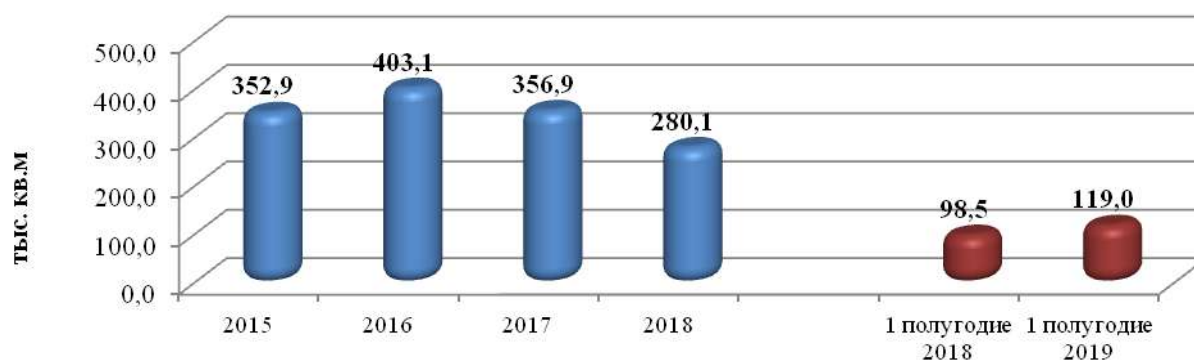


Организациями всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в I полугодии 2019 года произведены работы по виду деятельности «Строительство» в объеме 1,3 млрд. руб.

За I полугодие 2019 года общая площадь введенного жилья (с учетом реконструкции) составила 119,0 тыс. кв. м, что на 20,8% выше, чем за аналогичный период 2018 года.

Всего за отчетный период введено в эксплуатацию 256 зданий общей площадью 183,7 тыс. кв.м, из них 231 жилой дом и 25 зданий нежилого назначения.

Ввод в эксплуатацию жилых домов

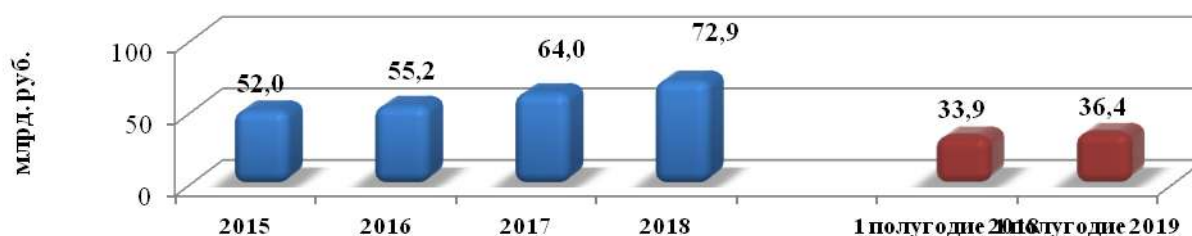


Потребительский рынок товаров и услуг по организациям города (без субъектов малого предпринимательства)

Сводный индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению Ярославской области в I полугодии 2019 года по отношению к I полугодию 2018 года составил 106,8%. В июне текущего года индекс потребительских цен по отношению к декабрю 2018 года составил 103,2%, в том числе на продовольственные товары – 103,2%, непродовольственные товары – 102,1%, платные услуги населению – 104,1%.

Оборот розничной торговли организаций за I полугодие 2019 года составил 36,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за I полугодие 2018 года.

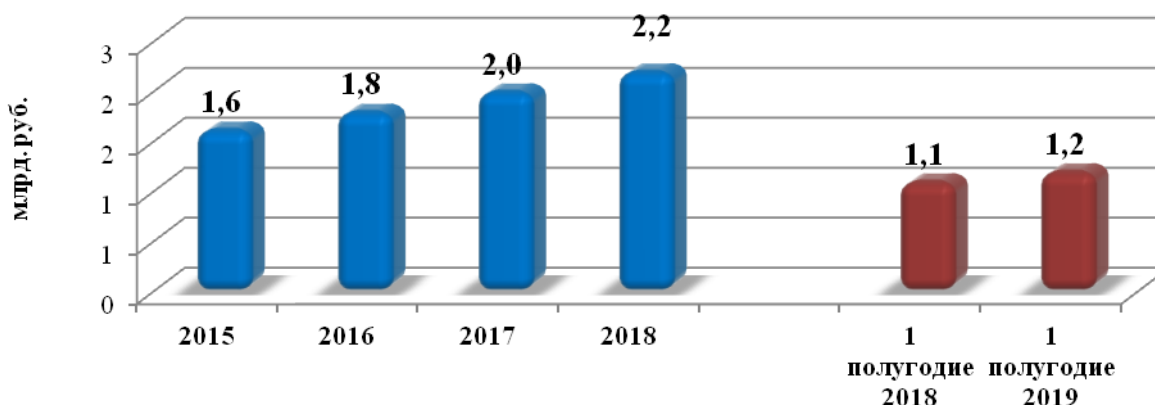
Оборот розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства)



В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 48,3%, непродовольственных товаров – 51,7%.

Оборот общественного питания организаций за I полугодие 2019 года увеличился в сопоставимых ценах на 8,9% к соответствующему периоду 2018 года и составил 1,2 млрд. руб.

Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства)



Бюджет города

По предварительным данным бюджет города за I полугодие 2019 года исполнен с дефицитом в сумме 619,7 млн. руб. По сравнению с аналогичным периодом 2018 года доходы бюджета возросли на 5,6%, расходы - на 0,2%.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – [рынок земельных участков под МЖС](#) и [рынок многоквартирных жилых домов](#).

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Объектами оценки являются:

- Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)

Объект оценки представляет собой – объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), степень готовности 1%. Аналогичных объектов выявлено не было. Предлагаемые к продаже объекты (готовые квартиры в многоквартирных жилых домах) не являются прямыми объектами-аналогами.

На дату проведения оценки на рынке представлены следующие земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по местоположению и разрешенному использованию.

Таблица 8.3.1

Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзенский район	580	5 500 000	9 483	Ярославль, Фрунзенский район продам земельный участок 5.8 соток, под многоэтажное строительство, зона ж1, по адресу: ул. Жуковского 17/18	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_sot._izhs_1001519244
Ярославская область, Ярославль, район Сокол, 1-й микрорайон, Фрунзенский район	3 930	20 500 000	5 216	Продается земельный участок для строительства многоквартирных домов по адресу: микрорайон №1 жилого района «Сокол», ограниченный: ул. Бурмакинской, ул. Чернопрудной, просп. Фрунзе, ул. Лескова стр. № 39. Кадастровый номер: 76:23:061401:4313. Вид разрешенного использования: для строительства многоквартирных домов (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._izhs_1524355275

Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
				негативного воздействия на окружающую среду)	
Ярославская область, Ярославль, Новосёлковская ул., 15, Фрунзенский район	1 000	7 000 000	7 000	Участок 10 соток зона Ж-3 (возможно строительство многоквартирного дома, магазина) по ул.Новоселковской,15. Природный газ, вода, электричество, канализация. На участке дом (можно под снос). Рядом многоэтажные дома. Торг.	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_izhs_1799212666
Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского, 27, Фрунзенский район	2 700	23 000 000	8 519	Продается земельный участок (27 соток) во Фрунзенском районе пер. Жуковского, 27. Место с развитой инфраструктурой. Есть магазины, школы, детский сад, больницы. Зона застройки Ж-1 от 9 этажей и выше. Участок в собственности	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sotok_izhs_1616904285
Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский район	3 000	26 000 000	8 667	Земельный участок 30 сот. в собственности под строительство многоквартирного дома в 9-16 этажей в г. Ярославль р-н Фрунзе ул. Ильинская. Есть газ, вода, электричество	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sotok_izhs_637723159
Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрунзенский район	3 400	28 900 000	8 500	Продаются 3 смежных земельных участка : 19, 9 и 6 соток соответственно. Под многоэтажное строительство	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sotok_izhs_1141770075
Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодорожная ул., Фрунзенский район	2 900	29 000 000	10 000	Под многоквартирные жилые дома	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sotok_izhs_1225874897
Ярославская область, Ярославль, пер. Жуковского, 2, Фрунзенский район	1 500	10 000 000	6 667	Продаётся земельный участок в фрунзенском районе г.Ярославля, зона ж1 для строительства многоэтажного дома	https://www.avito.ru/yarosavl/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sotok_izhs_1248052919
Среднее значение	-	-	8 007		-

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п.22 ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка-торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, **2018г.** «Земельные участки, часть 2» раздел 12 «Влияние условий продажи на цены сделок», раздел 12.2 «Значение скидок на торг на активном рынке», стр. 253, величина торга для земельных участков на сегодняшний день согласно приведенному справочнику имеет следующие значения:

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

Таблица 8.4.1

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректирующий коэффициент на [передаваемые имущественные права](#) вводится на основании данных таблицы «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, **2018г.** «Земельные участки» часть 2, раздел 8.1. «Элемент сравнения – передаваемые имущественные права, стр. 72-77.

Таблица 8.4.2

Таблица 10

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Корректирующий коэффициент **на площадь (фактор масштаба)**) вводится на основании данных таблицы «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, **2018г.** «Земельные участки» часть 2, раздел 9.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба), стр. 97-102.

Таблица 8.4.3

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Значение **прибыли предпринимателя** вводится на основании данных таблицы «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г. «Квартиры», стр. 254.

Таблица 8.4.4

Таблица 189

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Многоквартирные жилые дома	19,5%	13,4%	25,6%

Данная информация будет использована оценщиком в ходе проведения оценки.

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки представляет собой – **объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), степень готовности 1%**. Аналогичных объектов выявлено не было. Предлагаемые к продаже объекты (готовые квартиры в многоквартирных жилых домах) не являются прямыми объектами-аналогами.

Диапазон среднерыночной стоимости (округленно) земельного участка в месте расположения объекта оценки на дату оценки составляет: 5 216– 10 000 рублей за кв.м. Среднерыночная цена составляет 8 007 рублей за кв. м.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2019 год. Данные сайта: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-09-2019.pdf>;
2. Основные итоги социально-экономического развития г. Ярославля за 1 полугодие 2019 года. Данные сайта: <https://city-yaroslavl.ru/city/about/sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-goroda/>;
3. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2018г. «Квартиры»;
4. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018г. «Земельные участки» и том 2.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

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 (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 20 ФСО № 1 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.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.

- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).

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 (п. 13 ФСО №1)

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод количественных корректировок), метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий,

9.2. Выбор подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества: жилого дома.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

Объектом оценки является объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом) с выделенным земельным участком. В рамках настоящей оценки было решено использовать метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

В рамках затратного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнительной единицы.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

Объект оценки представляет собой – объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), степень готовности 1%. Аналогичных объектов выявлено не было. Предлагаемые к продаже объекты (готовые квартиры в многоквартирных жилых домах) не являются прямыми объектами-аналогами.

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход не применяется.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применяется.

Заключение: Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется затратный подход.

9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

Затратный подход к оценке недвижимости обеспечивает подготовку заключения о рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли инвестора (девелопера, предпринимателя). Для объекта, который к моменту исследования в течение некоторого времени уже эксплуатировался, найденная таким образом стоимость объекта с новыми улучшениями уменьшается на величину, определяемую степенью снижения потребительских качеств компонентов собственности и окружающей среды.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства - это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина **затрат замещения** предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к исследуемому объекту эквивалентной полезностью.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО №7):

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - 2.1. Определение прибыли предпринимателя;
 - 2.2. Определение износа и устареваний;
 - 2.3. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
3. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Согласно земельному законодательству (ст. 66 ЗК РФ) рыночная стоимость земель устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Земельные участки, участки недр, относятся к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация обязательна и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, то есть имеют правоустанавливающие документы.

В настоящее время **рыночная стоимость права собственности земельного участка** осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Выделяют следующие методы:

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В табл. 9.3.1 приведены используемые методы и общие причины затруднений в практике их использования.

Методы и практические аспекты

Таблица 9.3.1

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Многовариантность метода

Методики МНО ориентированы на развитый рынок, при этом в российских условиях остаются достаточно трудоемкими работы по определению:

- основных корректировок при сравнительном подходе;
- дифференциальных коэффициентов капитализации для улучшений и для земельных участков;
- прибыли предпринимателя, внешних износов, сервитутов;
- вклада ЗУ и улучшений в общую стоимость комплексного объекта недвижимости и т.д.

Выбор подходов к оценке при расчете рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

1. Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж. **Сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1). Из методов, основанных на **сравнительном подходе** (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж (метод количественных корректировок), по следующим причинам:

- Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод распределения** применяется для оценки *застроенных земельных участков*. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельных участков, в связи с тем, что в рамках данного расчета земельный участок оценивается как незастроенный.

- Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект

больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. N 568-р **метод выделения** применяется для оценки *застроенных* земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщику не представляется возможным применить метод выделения для определения рыночной стоимости земельных участков, в связи с тем, что в рамках данного расчета земельный участок оценивается как незастроенный.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

2. **Затратный подход** в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Из методов, основанных на **доходном подходе** (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки Объекта оценки, по мнению оценщика, ни один из методов применить быть не может. Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных

земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

- согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для применения метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

На дату проведения оценки в открытых источниках отсутствует информация о сдаче аналогичных объектов в аренду. Частная аренда на земельные участки в настоящее время не распространена. Таким образом, получить достоверную информацию о вероятном размере арендной платы за исследуемый земельный участок не представляется возможным.

Поэтому оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

- согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую

последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Для применения метода остатка в рамках доходного подхода отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, а также ввиду ретроспективности даты оценки было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках доходного подхода ни один из методов использован не будет.

Вывод: *В рамках настоящей оценки рыночная стоимость объекта оценки определяется методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода.*

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с п.22д ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Исходя из анализа рынка продаж земельных участков было выявлено несколько предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому, что позволяет применить метод корректировок, при применении которого каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Последовательность определения рыночной стоимости земельных участков методом количественных корректировок

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.
6. Заключение по сравнительному подходу.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода

1. Выбор объектов-аналогов

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных предложений в сети Internet и средствах массовой информации. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Подбор объектов аналогов приведен в таблице ниже.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Таблица 9.3.2

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка	21 октября 2019 год	12 ноября 2019 год	12 ноября 2019 год	07 ноября 2019 год	27 октября 2019 год
Характеристики местоположения	Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского, 27, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодорожная ул., Фрунзенский район
Площадь, кв.м.	580	2 700	3 000	3 400	2 900
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Цена предложения, руб.	5 500 000	23 000 000	26 000 000	28 900 000	29 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Источник информации*	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_sot_izhs_1001519244	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1616904285	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_637723159	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_izhs_1141770075	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot_izhs_1225874897
Дополнительная информация	Ярославль, Фрунзенский район продам земельный участок 5.8 соток, под многоквартирное строительство, зона ж1, по адресу: ул. Жуковского 17/18	Продается земельный участок (27 соток) во Фрунзенском районе пер. Жуковского, 27. Место с развитой инфраструктурой. Есть магазины, школы, детский сад, больницы. Зона застройки Ж-1 от 9 этажей и выше. Участок в собственности	Земельный участок 30 сот. в собственности под строительство многоквартирного дома в 9-16 этажей в г. Ярославль р-н Фрунзе ул. Ильинская.	Продаются 3 смежных земельных участка : 19, 9 и 6 соток соответственно. Под многоквартирное строительство	Под многоквартирные жилые дома
Контактные данные	8-903-823-39-39	8-960-527-40-66	8-920-656-92-69	8-903-690-11-55	8-915-960-93-90

* Копии источников информации представлены в Приложении к настоящему отчету.

2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)

Согласно п.22е ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м.** земельного участка.

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

Согласно п.22г ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Учитывая п.22е ФСО №7 **в рамках раздела 8.4** оценщиком выделены следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия рынка (дата предложения/сделки);
- характер цены (торг);
- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- наличие улучшений (зданий, сооружений и строений);
- наличие коммуникаций;
- площадь участка.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

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

Сравнительный анализ объекта оценки (земельный участок площадью 1 430 кв.м. и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 9.3.3

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Условия финансирования состоявшейся из предполагаемой сделки	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны. Введения корректировки не требуется.
Условия продажи	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже, без торга	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Поскольку проанализированы не цены продажи, а предложения продажи, необходимо ввести корректировку на уторгование.
Условия рынка	Дата оценки 13 ноября 2019г.	21 октября 2019 год	12 ноября 2019 год	12 ноября 2019 год	07 ноября 2019 год	27 октября 2019 год	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Местоположение объекта	Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26	Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзен-	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского ,	Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский	Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрун-	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодоро-	Местоположение объекта оценки и объектов аналогов идентично. Введения корректировки

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
		ский район	27, Фрунзенский район	район	зенский район	рожная ул., Фрунзенский район	не требуется.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Категория земель объекта оценки и объектов-аналогов идентична. Введения корректировки не требуется.
Вид разрешенного использования	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	Вид разрешенного использования объекта-аналога и объекта оценки идентичен. Введения корректировки не требуется
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Существующие улучшения	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
							сравнения. Введения корректировки не требуется
Площадь, кв.м.	1 430	580	2 700	3 000	3 400	2 900	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется (см. обоснование ниже)

Сравнительный анализ объекта оценки (земельный участок площадью 1 110 кв.м. и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 9.3.3

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
Передаваемые имущественные права	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введения корректировки
Условия финансирования состоявшейся из предполагаемой сделки	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны. Введения корректировки не требуется.
Условия продажи	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже, без торга	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Поскольку проанализированы не цены продажи, а предложения продажи, необходимо

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
							ввести корректировку на уторгование.
Условия рынка	Дата оценки 13 ноября 2019г.	21 октября 2019 год	12 ноября 2019 год	12 ноября 2019 год	07 ноября 2019 год	27 октября 2019 год	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Местоположение объекта	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15	Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского, 27, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодорожная ул., Фрунзенский район	Местоположение объекта оценки и объектов аналогов идентично. Введения корректировки не требуется.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Категория земель объекта оценки и объектов-аналогов идентична. Введения корректировки не требуется.
Вид разрешенного использования	Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	Вид разрешенного использования объекта-аналога и объекта оценки идентичен. Введения корректировки не требуется

Элемент сравнения *	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировки
	негативного воздействия на окружающую среду						
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Существующие улучшения	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется
Площадь, кв.м.	1 110	580	2 700	3 000	3 400	2 900	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется (см. обоснование ниже)

*Перечень элементов сравнения установлен согласно п. 22е ФСО №7.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, характер цены, количественные характеристики объекта недвижимости, коммуникации и другие уместные характеристики.

• Корректировка на передаваемые имущественные права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права объекта оценки (земельный участок площадью 1110 кв.м.) и объектов-аналогов различно. Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно данным таблицы 8.4.2. (По данным «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018г. «Земельные участки» часть 2, раздел 8.1. «Элемент сравнения – передаваемые имущественные права, стр. 72-77).

Таблица 10

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права для земельного участка площадью 1 110 кв.м.

Таблица 9.3.4

Наименование показателя	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Имущественные права	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Значение корректировки		0,79	0,79	0,79	0,79	0,79

В случае выбора объектов-аналогов с иными показателем передаваемых имущественных права, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования не меняется от одного объекта-аналога к другому.

• **Корректировка на условия финансирования**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

• **Корректировка на условие продажи**

Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, а не продажи, т.е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась корректировка на условие продажи (на уторгование).

Корректировка вводится согласно данным таблицы 8.4.1. (По данным «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018г. «Земельные участки, часть 2» раздел 12 «Влияние условий продажи на цены сделок», раздел 12.2 «Значение скидок на торг на активном рынке», стр. 253).

стр. 255).

Таблица 8.4.1

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Объект аналог № 3 продается без торга.

Шкала корректировки на условие продажи

Таблица 9.3.5

Наименование показателя	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия продажи	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
Значение корректировки	-	-11,4%	-11,4%	0,0%	-11,4%	-11,4%

- **Корректировка на условия рынка (дату продажи)**

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат. Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, незначительно удаленные от даты оценки.

Корректировок на дату продажи вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на местоположение объекта**

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на категорию земель**

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объектов-аналогов и объекта оценки идентична.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на вид разрешенного использования**

Вид разрешенного использования объектов оценки – **Многokвартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду (под МЖС)**. Объекты-аналоги предназначены также **под МЖС**. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на наличие коммуникаций.**

Наличие подведенных сетей к границам земельного участка, существенно влияет на рыночную стоимость участка. В данном случае оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в районе существующей застройки. Коммуникации подведены к участку или есть возможность их подведения.

Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на существующие улучшения**

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Оцениваемый земельный участок является застроенным. Согласно п. 24г ФСО № 7 «Земельный участок оценивается как незастроенный».

Объект оценки и объекты аналогии идентичны по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка вводится в размере **0% или 1,00**.

- **Корректировка на площадь.**

Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, **2018г.** «Земельные участки» часть 2, раздел 9.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба), стр. 97-102 введение корректировки не требуется.

9.18

Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Шкала корректировки на площадь

Таблица 9.3.6

Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект – аналог 1	Объект – аналог 2	Объект – аналог 3	Объект – аналог 4	Объект – аналог 5
Площадь, кв.м.	1 430 1 110	580	2 700	3 000	3 400	2 900
Значение корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

В случае выбора объектов-аналогов иной площади, значения корректировок будут другими. Однако при этом шкала и процедура корректирования не меняется от одного объекта-аналога к другому.

- **Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).**

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: **k**-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: **p₁ⁿ** – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки

были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднееквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, согласование результатов корректировки и расчет скорректированной стоимости.

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

Авторами методических рекомендаций предлагается вносить корректировки в характеристики аналогов, т.е. исправлять реальные исторические факты уже совершивших сделок, а не в рассчитываемую методом последовательных приближений стоимость оцениваемого земельного участка. Такой алгоритм реализации сравнительного метода приводит к получению существенно более высокой погрешности итогового результата оценки по сравнению с оптимизированным алгоритмом.

Расчет откорректированной стоимости земельного участка площадью 1 430 кв.м.

Таблица 9.3.7

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб./кв.м.		9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Условия рынка	Дата оценки 13.11.2019г.	21 октября 2019 год	12 ноября 2019 год	12 ноября 2019 год	07 ноября 2019 год	27 октября 2019 год
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		-11,4%	-11,4%	0,0%	-11,4%	-11,4%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Населенный пункт (Местоположение объекта)	Ярославская область, город Ярославль, ул Жуковского, д 26	Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского, 27, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодорожная ул., Фрунзенский район
Значение корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Разрешенное использование	многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство	под многоквартирное строительство
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Вклад в формирование итоговой рыночной стоимости		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Площадь, кв.м.	1 430,0	580	2 700	3 000	3 400	2 900
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		8 402	7 548	8 667	7 531	8 860
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	8 202					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	-8%	6%	-8%	8%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов						
a ⁿ		0,8860	0,8860	1,0000	0,8860	0,8860
A		4,5440				
Весовые коэффициенты		0,1950	0,1950	0,2201	0,1950	0,1950
Промежуточный результат		1 638	1 472	1 908	1 469	1 728
Стоимость 1м ² , руб.	8 215					
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	11 747 000					
среднее значение	8 215					
среднее квадратическое отклонение	585					
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	7,00%					

Расчет откорректированной стоимости земельного участка площадью 1 110 кв.м.

Таблица 9.3.8

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, руб./кв.м.		9 483	8 519	8 667	8 500	10 000
Имущественные права	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,79	0,79	0,79	0,79	0,79

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 492	6 730	6 847	6 715	7 900
Условия финансирования	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия	Типичные для рынка условия
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 492	6 730	6 847	6 715	7 900
Условия рынка	Дата оценки 13.11.2019г.	21 октября 2019 год	12 ноября 2019 год	12 ноября 2019 год	07 ноября 2019 год	27 октября 2019 год
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		7 492	6 730	6 847	6 715	7 900
Вклад в формирование итоговой рыночной стоимости		0%	0%	0%	0%	0%
Условия продажи	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		-11,4%	-11,4%	0,0%	-11,4%	-11,4%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Населенный пункт (Местоположение объекта)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15	Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/18, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, пер. Жуковского, 27, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, ул. Ильинская, 12, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, Б.Федоровская, в районе д.7, Фрунзенский район	Ярославская область, Ярославль, район Дядьково, 6-я, Железнодорожная ул., Фрунзенский район
Значение корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Разрешенное использование	многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство	под многоэтажное строительство
Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Вклад в формирование итоговой рыночной стоимости		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Площадь, кв.м.	1 110,0	580	2 700	3 000	3 400	2 900
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		6 638	5 963	6 847	5 949	6 999
Вклад в формирование итоговой рыночной стоимости		0%	0%	0%	0%	0%

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	6 479					
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		2%	-8%	6%	-8%	8%
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов						
a ⁿ		0,7000	0,7000	0,7900	0,6999	0,6999
A		3,5898				
Весовые коэффициенты		0,1950	0,1950	0,2201	0,1950	0,1950
Промежуточный результат		1 294	1 163	1 507	1 160	1 365
Стоимость 1м ² , руб.	6 489					
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	7 203 000					
среднее значение	6 489					
среднее квадратическое отклонение	462					
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	7,00%					

Данная информация является достаточной.

6. Заключение по сравнительному подходу

Стоимость земельного участка площадью 1 430 кв.м., рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки, составляет: **11 747 000 (Одиннадцать миллионов семьсот сорок семь тысяч) рублей.**

Стоимость земельного участка площадью 1 110 кв.м., рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки, составляет: **7 203 000 (Семь миллионов двести три тысячи) рублей.**

2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Существует четыре основных способа определения затрат воспроизводства/замещения объекта недвижимости:

- **Метод сравнительной единицы** (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения исследуемого объекта недвижимости умножается на количество единиц исследуемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место и пр.
- **Позлементный метод** (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя изazoleментных затрат.
- **Сметный метод**. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- **Индексный метод**. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату исследования с использованием индекса роста.

В настоящей оценке используется метод сравнительной единицы.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода

В настоящем отчете используется метод сравнительной единицы.

Данный метод базируется на использовании **Справочников эксперта «Укрупненные показатели стоимости строительства» компании ООО «КО-ИНВЕСТ».**

Справочники эксперта, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (номер государственной регистрации 462 493 от 15 апреля 1992г.), рекомендованы к использованию для исследования затратным методом объектов недвижимости, незавершенного строительства, а также для определения инвесторами стартовой стоимости строительства при проведении подрядных торгов Управлением экономического анализа и ценообразования в строительстве Госстроя России.

Данные справочники сгруппированы по назначению объектов недвижимости (Общественные здания, Жилые здания, Промышленные здания, Складские здания и сооружения и Сооружения городской инфраструктуры). В справочниках предусмотрена группировка по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений.

По каждому из зданий-аналогов в справочнике содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения для базового региона (Московской области). Единицей измерения может выступать 1м², 1м³ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Все здания-аналоги в справочнике разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях и 4 класса качества: экономичный (Е), средний (S), улучшенный (Р) и люкс (L). Разделение на конструктивные системы является авторской разработкой компании КО-ИНВЕСТ и связано с неравномерным ростом цен на основные конструктивные материалы.

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий эксперту определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества исследуемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений представлены в таблице ниже:

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Исследование с использованием справочника выполняется в следующей последовательности:

- 1) подготовка исходных данных об исследуемом объекте;
- 2) определение класса качества здания;
- 3) подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик;
- 4) корректировка показателя стоимости объекта сравнения;
- 5) расчет полной стоимости замещения объекта исследования на основе показателей пунктов «3» и «4».

1) Подготовка исходных данных об исследуемом объекте.

Исходные данные об Объекте оценке содержатся в настоящем отчете в разделе Описание Объекта оценки.

2) Определение класса качества здания

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в исследуемом здании.

3) Подбор справочного объекта сравнения и составление таблицы сравнительных характеристик

На выбор аналога оказывают влияние:

- функциональное назначение объекта;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;

- объемно-планировочные параметры:
- объем, м³;
- общая площадь, м²;
- этажность;
- наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- преобладающие материалы, использованные для исполнения основных конструктивных элементов;
- типы установленных инженерных систем;
- класс конструктивной системы и качества объекта.

Для оцениваемых объектов подобраны объекты сравнения из сборника Ко-Инвест «Жилые дома», 2016г., стр. 381.

Выбор объекта-аналога

Таблица 9.3.9

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Аналог	Стоимость	Источник информации
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом,	17 628,8	Аналог гпЖЗ.03.001.1752	40 338,3	Сборник Ко-Инвест «Жилые дома», 2016г., стр. 381

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной стоимости замещения как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-аналога.

В данном случае вводим корректировку на удельный вес конструктивных элементов объекта (Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом) согласно представленной заказчиком информации.

Таблица 9.3.10

Наименование конструктивного элемента	Аналог гпЖЗ.03.001.1752			
	Удельный вес, %	Справочная стоимость 1м ³ , руб. без НДС	Удельный вес, %	Скорректированная справочная стоимость 1 м3, руб. без НДС
Объект в целом	100,00	40 338,3		40 338,3
1. Строительные конструкции, в том числе				
фундаменты (подземная часть)	7,37	2 972,8	1	2 972,8
каркас				
стены наружные, возможна отделка	14,20	5 726,6	1	5 726,6
стены внутренние, перегородки, сантехкабины	14,61	5 894,5	1	5 894,5
перекрытия и покрытия	10,04	4 049,7	1	4 049,7
кровли	2,85	1 148,9	1	1 148,9
лестницы, балконы, лоджии	0,83	336,0	1	336,0

проемы	15,22	6 140,5	1	6 140,5
полы	4,31	1 736,9	1	1 736,9
внутренняя отделка	4,89	1 973,9	1	1 973,9
прочие конструкции	1,03	414,4	1	414,4
2. Инженерные системы				
особостроительные работы, лифты	2,86	1 151,9	1	1 151,9
отопление, вентиляция и кондиционирование	2,79	1 124,8	1	1 124,8
водоснабжение и канализация	5,03	2 030,8	1	2 030,8
электроснабжение и освещение	10,53	4 247,7	1	4 247,7
слаботочные системы	3,44	1 388,9	1	1 388,9
прочие системы и спец. оборудование				

Корректировка на отсутствие/наличие конструктивных элементов составит: **40 338,3 -0= 40 338,3 руб./м².**

Корректировка на разницу в площади/объеме (S_o/V_o)

Объект оценки и объект аналог различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки.

Корректировка на разницу в площади между оцениваемым зданием (S_o) и ближайшим параметром из справочника ($S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, разработанной Промстройпроектом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент K_o к общей стоимости здания может не вводиться. (см. справочник Ко-Инвест «Жилые дома, 2016», стр. 25)

Шкала корректировок на площадь

Таблица 9.3.11

$S_o/S_{спр}$	K_o
0,25 - 0,49	1,20
0,50 - 0,85	1,10
0,86 - 1,15	1,00
1,16 - 1,50	0,95
1,51 - 2,00	0,93

Корректировка вводится в соответствии с представленной выше таблицей и составляет:

Определение шкалы корректировки на площадь

Таблица 9.3.12

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог
Площадь, кв.м.	17 628,8	16 086
Разница в площади		1,1
Значение корректировки		1,00

Регионально-климатическая корректировка

Справочная стоимость Объекта-аналога рассчитана за единицу сравнения для Московской области. Поэтому к Объекту исследования целесообразно применить региональный индекс и перевести справочную стоимость для [Ярославской области](#).

Регионально-климатический коэффициент к справочной стоимости строительства определяется на основании сборника Ко-Инвест «Жилые дома», 2016г. по данным раздела 4. «Регионально-климатические коэффициенты» (стр. 524)

Таблица 9.3.13

Наименование Объекта	Ед. изм.	Стоимость объекта - аналога, руб./м ² (м ³)	Корректировка на отсутствие конструктивных элементов	Скорректированная стоимость, руб./м ² (м ³)	Корректировка на площадь (объем)	Регионально-экономический коэффициент	Скорректированная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	кв.м.	40 338,3	-0	40 338,3	1,0	0,758	30 576

4. Корректировка показателя стоимости объекта сравнения

Затраты замещения оцениваемого объекта в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета откорректированной стоимости строительства цен сборника Ко-Инвест «Жилые дома», 2016г. в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

$$K_{изм.цен} = K_{4 \text{ кв. 2015} - 01.09.2019} * K_{01.09.2019 \text{ на } 13.11.2019}$$

$K_{4 \text{ кв. 2015} - 01.09.2019}$ – корректирующий коэффициент на [сентябрь 2019 года](#) по сравнению со сметными ценами 4 кв. 2015г. для Тюменской области, представленные в разделе 2.1 «Средние региональные индексы» Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 108/2019 стр. 50; № 98/2017 стр. 34.

Индекс цен на 4 кв. 2015г. ($K_{4 \text{ кв. 2015}}$) – 7,829 (источник информации Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №98/2017 стр. 34).

Индекс цен на сентябрь 2019г. ($K_{09.2019}$) – 9,364 (источник информации Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №108/2019 стр. 50).

$K_{09.2019 - 13.11.2019}$ – Индекс перехода цен от [сентября 2019 года до ноября 2019 года](#) был определен оценщиком по данным, которые представлены на стр. 99 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» по прогнозу месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы до [сентября 2019 года](#). Ввиду того, что прогноз в данном справочнике заканчивается на [июне](#) месяце, а также учитывая, что в справочнике прогноз месячных темпов прироста цен за [июль, август, сентябрь](#) составляет одинаковое значение в каждом месяце 0,102%, оценщиком было принято решение, ввиду отсутствия на дату проведения оценки другой доступной информации использовать значение темпа прироста цен для [октября и ноября месяца 2019 года](#) также 0,102%

Переход к уровню цен на дату оценки

Таблица 9.3.14

Наименование	Индекс перехода с 4кв.2015г. на 09.2019г.	Индекс перехода с 09.2019 на 13.11.2019	Кобщ. изменения цен в строительстве
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	ОКРУГЛ (9,364/7,829;3)=1,196	ОКРУГЛ(1,0102^2;4)= 1,0205	1,221

Расчет стоимости строительства объекта

Таблица 9.3.15

Наименование Объекта	Скорректированная стоимость, руб.	Индекс перехода цен	Стоимость на дату оценки руб./м ² (м ³)	Общая площадь, м ²	Стоимость строительства на дату оценки, руб.
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом.	30 576	1,221	37 334	17 628,8	658 153 619

Расчет текущей восстановительной стоимости

Прибыль предпринимателя отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование капитала, инвестированного в строительство объекта.

В задачах оценки необходимо различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование, с целью приобретения новой готовой недвижимости для получения в

дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;

- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства.

Значение прибыли предпринимателя вводится на основании данных таблицы 8.4.4 («Справочника оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2018 г. «Квартиры», стр. 254.).

Таблица 189

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Многokвартирные жилые дома	19,5%	13,4%	25,6%

Значение прибыли предпринимателя составляет – 13,4%

Затраты замещения объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя составляют.

Таблица 9.3.16

Наименование Объекта	Стоимость строительства на дату оценки, руб.	Прибыль предпринимателя (ПП), %	ТВС, руб.
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	658 153 619	13,4	746 346 204

Определение величины накопленного износа (D)

Износ – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Эксперта недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Для определения величины накопленного износа в настоящем отчете применяется техника разбивки на виды износа.

Суть техники заключается в детальном анализе влияния на стоимость объекта изменения характеристик улучшений вследствие их:

- физического износа;
- функционального устаревания;
- внешнего устаревания.

Процент физического износа по зданию в целом определяется по следующей формуле:

$$D = 1 - (1 - D_{\text{ф}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}),$$

где: **D** – коэффициент общего или совокупного износа;

D_ф - коэффициент физического износа;

D_{фун} – коэффициент функционального (морального) износа;

D_в - коэффициент внешнего износа.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- нормативный метод (по конструктивным элементам).

В рамках настоящего отчета, заключение о техническом состоянии объекта оценки определяется Оценщиком экспертным путем с использованием Справочника по капитальному ремонту жилых и общественных зданий. Шкала Думашева/Химунина (Ю.Ф. Думашев, С.Д. Химунин, Москва, 1975).

Таблица 9.3.17

Баллы	Состояние	Износ, %
1	Отличное	0 — 5
2	Очень хорошее	10 — 15
3	Хорошее	20 — 35
4	Удовлетворительное	40 — 60
5	Условно пригодное	65 — 80
6	Неудовлетворительное	85 — 90
7	Негодное к применению или лом	95 — 100

Общее состояние объекта незавершенного строительства (определено как удовлетворительное, т.е. физический износ составляет 40-60%. В рамках настоящей оценки для дальнейших расчетов принято максимальное значение – **60%**, в виду того, что хотя объект незавершенного строительства на дату проведения оценки не введен в эксплуатацию, материалы, затраченные на их строительство подвержены износу с того момента как были использованы для строительства данного объекта. Кроме того, разрешение на строительство получено в декабре 2015 года следовательно, возведенные конструктивные элементы объекта оценки уже 4 лет подвергаются воздействиям природно-климатических явлений, о чем свидетельствуют обширные коррозии на металлических конструкциях.

Физический износ объекта оценки

Таблица 9.3.18

Наименование	D _{физ} , %*
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	60

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

В процессе настоящей Оценки функциональный износ объекта недвижимости не выявлен, т.е. **I_{функ.} = 0**.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее устаревание вызывается уменьшением полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумеваются макроэкономическая ситуация, условия локального рынка, экономическое местоположение объекта недвижимости, его транспортная доступность, финансовые и законодательные условия и т.д.

Внешнее (или экономическое) устаревание — это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

При анализе признаков внешнего устаревания не выявлено, таким образом, **I_{вн} = 0%**.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.
Общий износ (Иоб.) Объекта оценки определяется по формуле:

$$И_{об.} = [1 - (1 - И_{физ.}/100) \times (1 - У_{функ.}/100) \times (1 - У_{вн.}/100)] \times 100\%,$$

Где:

$И_{физ.}$ — величина физического износа

$У_{функ.}$ — величина функционального устаревания

$У_{вн.}$ — величина внешнего устаревания

В данном случае, при отсутствии признаков функционального и внешнего устаревания, накопленный износ равен величине физического износа объектов.

5. Расчет полной стоимости замещения объекта исследования.

Расчет стоимости замещения

Таблица 9.3.19

Наименование	Текущая восстановительная стоимость, руб.	$D_{об.}\%$	Стоимость воспроизводства (без учета НДС), руб.
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	746 346 204	60	298 538 482

Расчет стоимости объекта оценки с учетом НДС

Таблица 9.3.20

Наименование объекта	Стоимость, руб. без учета НДС	Ставка НДС (20%)	Рыночная стоимость за степень готовности 100%, руб. с учетом НДС	Степень готовности, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом	298 538 482	1,2	358 246 000	1%	3 582 000

Стоимость воспроизводства объекта оценки на дату оценки составляет: **3 582 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**

3. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Стоимость в рамках затратного подхода, равна сумме рыночной стоимости земельного участка и стоимости объектов капитального строительства, расположенных на этом земельном участке.

Таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 9.3.21

Наименование	Расчетная величина
Стоимость объекта незавершенного строительства, руб.	3 582 000
Стоимость земельного участка площадью 1 430, руб.	11 747 000
Стоимость земельного участка площадью 1 110, руб.	7 203 000
Стоимость Объекта оценки в соответствии с затратным подходом, руб. (округленно)	22 532 000

Заключение по затратному подходу

Стоимость объекта оценки (объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом с земельными участками), рассчитанная в соответствии с затратным подходом, на дату оценки, составляет:

22 532 000

(Двадцать два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

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

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8к ФСО №3).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

Затратный подход:	22 532 000 рублей
Сравнительный подход:	не применялся
Доходный подход:	не применялся

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

Шкала относительной важности

Таблица 10.1.1.

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим

Интенсивность относительной важности	Определение
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}} \quad (10.1.1)$$

где: WK_a – вес каждого критерия;

n – количество критериев;

$\prod a_{ij}$ – произведение критериев i -ой строки j -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\% \quad (10.1.2)$$

где: WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес каждого критерия;

$\sum WK$ – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию (WP_a).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a) \quad (10.1.3)$$

где: WI_n – итоговый вес подхода, %.

WN_a – нормированный вес критерия, %;

WK_a – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum(WI_{ii} \times C_i) \quad (10.1.4)$$

где: **PC** – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

WI_{ii} - итоговый вес подхода, %.

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках *i* подхода, руб.

10.2. Обоснование выбора использования весов, присваиваемых результатом, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Для определения итоговой стоимости объекта оценки были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования сравнительного и доходного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости.

Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объектов в составе объекта оценки⁵

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 13 ноября 2019г. составляет:

22 532 000

(Двадцать два миллиона пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./с учетом ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	3 582 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д 26.	11 747 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	7 203 000

⁵ Итоговая стоимость определена с учетом округлений, допущений, указанных в Задании на оценку.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 13 ноября 2019г., без учета ставки НДС (20%) составляет:

20 735 000

(Двадцать миллионов семьсот тридцать пять тысяч) рублей.

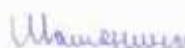
В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./без учета ставки НДС (20%)
Объект незавершенного строительства, назначение: многоквартирный жилой дом, степень готовности 1%, адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15.	2 985 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 430 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, д. 26.	11 747 000*
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, общая площадь 1 110 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Ярославская область, город Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15. (вид права - право аренды)	6 003 000**

* Согласно Налогового кодекса РФ, гл.21, ст.146, п.6, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ).

** Согласно Письму Минфина РФ от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21 земельные участки, находящиеся в аренде подлежат исчислению НДС

Отчет составил Оценщик:



Шамонина Н.В.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Копия разрешения на строительство № 76-301000-730-2015 от 23.12.2015 года
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134238 от 21.09.2018 года;
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/180134196 от 21.09.2018 года;
- Копия проектной декларации на «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной по адресу: ул. Жуковского, 28/15 в г. Ярославле»;
- Копия договора аренды земельного участка от 01 декабря 2015 года;
- Копия технического плана на объект незавершенного строительства от 06 ноября 2019 года.

11.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ от 30.11.1994г. (ред. от 15.05.2001г.);
2. Оценка доходной недвижимости: С. В. Грибовский, С- Петербург, «ПИТЕР», 2001г.;
3. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000;
4. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994;
5. Оценка недвижимости: Тарасевич Е. И. /СПбГТУ, СПб., 1997, ISBN 5 – 7422 - 0024 – 2;
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993;
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости;
8. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.

11.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

11.4. Ссылки на источники информации:

Ссылки на источники информации, используемой в отчете, которые позволяют делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки, указаны по тексту в соответствующих разделах отчета, а так же приложены копии материалов и распечаток в Приложении 12.6 «Копии источников информации».

11.5. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка. Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. (ФСО № 2)

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО № 1).

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (ФСО № 7)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Частные случаи рыночной стоимости:

При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки определяется **инвестиционная стоимость**

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (п.7 ФСО №2).

При определении стоимости, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, определяется **ликвидационная стоимость**.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.8 ФСО №2).

Право собственности. Согласно Гражданскому Кодексу РФ право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственность. Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом.

Недвижимое имущество (недвижимость). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК РФ).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

Допущения - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; Оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (п.5, ФСО 1).

Затраты на создание – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (п.9 ФСО №7).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6, ФСО №1).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Объекты-аналоги - объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п. 22б ФСО № 7).

Износ и устаревание - потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости. (п. 24.и ФСО №7).

11.6. Копии источников информации.

Аналог, используемый в рамках затратного подхода



несущие конструкции:
СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

ЖИЛЫЕ ДОМА 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

ЖИЛОЙ ДОМ, 3-СЕКЦИОННЫЙ С НЕЖИЛЫМ ПЕРВЫМ ЭТАЖОМ, С ТЕХНИЧЕСКИМ ПОДПОЛЬЕМ И ТЕХНИЧЕСКИМ ЭТАЖОМ / С РАЗМЕЩЕНИЕМ УЗЛОВ УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ «ОВ» И «ВК»										Этажность: 22 • Высота, м: 2,8		КС-3					
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 22 Количество квартир всего: 252 в том числе по типам 1к. шт. — 84 2к. шт. — 63 3к. шт. — 63 от 4к. шт. — 42 Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 63,8 Площадь встроенных помещений, м²: 643,22										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные панели с каналами для электропроводки КРОВЛЯ — Рулонная / три слоя ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы — железобетонные сборные ПРОЕМЫ — Окна — блоки оконные и балконные из УПВХ профилей одинарной конструкции теплошумозащитные с двухкамерными стеклопакетами. Двери — входные в квартиру со сплошным заполнением щита усиленной конструкции, межкомнатные — с решетчатым заполнением щита облицованные пленкой ПВХ ПОЛЫ — 1-й этаж — доски паркетные мозаичные по двум слоям ДВП, уложенным на битумной мастике, 2-й и выше этажи — ламелем ПВХ на вспененной основе ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Клеевая окраска / обои / моющиеся обои / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Кремнийорганическая окраска							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Сборные железобетонные. Перегородки — сборные железобетонные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖЗ.03.001.1752										76029	16086	Standard	руб. на 1 м²	40 338			
объединенные коды частей	КАНАЛ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ОБЪЕМНЫЕ	СТЕНЫ ВНЕШНИЕ ВРЕЗНЫЕ, ПР. САНТЕХ. КОМПЛЕКС	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБ. ВОЗДУШНО-ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАСТВОРЫ	ОБОИ, НАП. ВЕН. ПЛЕНКИ И ВЕН. ДИФ. ШИРОКОФОРМНЫЕ	МОДИФИЦИРОВАННЫЕ ПЛЕНКИ И ПЛЕНКИ	ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ И ИТОЖЕ	СЛОЖНО-ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ИТОЖЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.03.001.1752	2972,8 2,37%	5726,6 14,20%	5894,5 14,67%	4049,7 10,04%	1148,9 2,85%	336,0 0,83%	6140,5 15,22%	1736,9 4,31%	1973,9 4,89%	414,4 1,03%	1151,8 2,86%	1124,9 2,79%	2030,8 5,01%	4247,7 10,53%	1388,9 3,44%	40338,3 100,00%	

КО
ЭТАЖ
2

СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

24

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЙ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	капитале	металл стеновые элементы и сплошные блоки	капитале	железобетона		панелей «Сандвич»	выбран- ных кон- струкций	панелей «Сандвич»	древе- щины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- щины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- щины
в бескар- касных системах				в каркас- ных систе- мах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (включая Полярного округа)	1,117	1,004	1,080	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (за исключением Полярного округа)	1,161	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (включая Поляр. округ)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (за исключением Поляр. округа)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,305	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,852	0,843	0,848	0,879	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,863	0,912	0,838	0,893	0,911	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,748	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,890	0,829	0,786	0,763	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,322
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,796	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,883	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,876	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,880
Восточно-Западный район										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,926	0,832	0,864	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,900
Нижегородская область	0,804	0,743	0,781	0,739	0,792	0,754	0,755	0,760	0,772	0,788
Центрально-Восточный район										
Белгородская область	0,829	0,751	0,770	0,806	0,775	0,787	0,769	0,802	0,840	0,851
Воронежская область	0,821	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,860	0,886
Липецкая область	0,766	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,780	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,810	0,809	0,826	0,850	0,829
Волго-Восточный район										
Республика Башкортостан	0,843	0,745	0,764	0,890	0,740	0,761	0,761	0,829	0,744	0,826
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989
Астраханская область	0,817	0,767	0,774	0,798	0,790	0,862	0,821	0,839	0,858	0,847
Волгоградская область	0,906	0,826	0,937	0,825	0,867	0,892	0,897	0,900	0,923	0,933
Ленинградская область	0,907	0,852	0,887	0,781	0,854	0,890	0,869	0,891	0,886	0,873
Самарская область	0,792	0,758	0,755	0,883	0,759	0,779	0,788	0,798	0,787	0,786
Саратовская область	0,857	0,777	0,791	1,019	0,769	0,802	0,813	0,827	0,783	0,791
Ульяновская область	0,914	0,836	0,857	0,867	0,855	0,874	0,876	0,903	0,927	0,881

Корректирующие коэффициенты
и справочные данные

524

ЖИЛЫЕ ДОМА 2016

для оценки стоимости в Московской области, России

Выпуск 98 - январь 2017

34

Строительно-монтажные работы

Дата введения сметной ценой период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04099	0,04022	0,04085	0,04012	0,04210	0,04003
01.01.1991	0,07306	0,06096	0,06092	0,06096	0,06441	0,10162	0,06633
январь 1991 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,179	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,365	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,799	1,660	1,556	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,267	2,079	2,097	2,182	2,008
2004 г.	2,388	2,220	2,586	2,415	2,479	2,569	2,388
2005 г.	2,791	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,182	3,991	4,321	4,185	4,094
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,850	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,330	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,074	5,910	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,486	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,494	6,573	7,455	7,020	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,179	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,464	7,915
2015 г.	10,026	7,923	8,403	7,783	8,272	8,430	8,233
1-й кв.	10,156	7,912	8,493	7,590	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,054	8,200	8,596	8,026	8,236	8,523	8,325
2-й кв.	10,123	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,895	8,316	8,437	8,717	8,603
октябрь	10,437	8,566	9,154	8,498	8,562	8,836	8,814
ноябрь	10,440	8,429	8,841	8,144	8,538	8,586	8,471
декабрь	10,440	8,429	8,841	8,144	8,538	8,586	8,471
4-й кв.	10,429	8,508	8,945	8,262	8,548	8,670	8,585
2017 г. прогноз							
январь	10,479	8,487	8,871	8,171	8,567	8,615	8,499
февраль	10,511	8,485	9,300	8,198	8,596	8,643	8,527
март	10,046	8,314	9,330	8,225	8,625	8,672	8,593

Дата введения сметной ценой период	Волго-Вятский район						
	Волгоградская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Татарстан	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область
01.01.1984	0,09540	0,07370	0,06385	0,06345	0,06376	0,06381	0,06727
01.01.1991	0,09612	0,10066	0,10498	0,10275	0,09759	0,10151	0,10989
январь 1991 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,272	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,415	1,425	1,370	1,534	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,638	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,290	3,461
2007 г.	4,117	4,384	3,589	3,805	3,785	3,804	4,059
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,896
2009 г.	5,183	5,480	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,989	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,350
2011 г.	5,491	6,207	5,048	5,200	5,018	5,236	5,386
2012 г.	6,038	7,054	5,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	5,873	6,307	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,106	7,418	6,740	7,187	7,734	9,585
2015 г.	7,694	9,261	7,949	6,547	7,363	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,998	6,518	7,236	7,557	9,672
2-й кв.	7,640	9,290	7,959	6,579	7,485	7,761	9,423
3-й кв.	7,729	9,119	8,104	6,384	7,723	7,757	9,394
4-й кв.	7,829	9,114	8,246	6,406	7,796	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,856	9,348	8,279	6,441	7,778	7,738	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,267	6,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.	8,113	9,406	8,510	6,449	8,040	7,947	9,649
октябрь	8,310	9,765	8,799	6,516	8,108	8,051	10,085
ноябрь	8,051	9,770	8,523	6,465	8,124	7,939	9,662
декабрь	8,051	9,770	8,523	6,465	8,124	7,939	9,662
4-й кв.	8,137	9,769	8,611	6,482	8,118	7,976	9,803
2017 г. прогноз							
январь	8,078	9,803	8,552	6,492	8,151	7,965	9,694
февраль	8,105	9,837	8,561	6,520	8,179	7,992	9,727
март	8,132	9,870	8,610	6,548	8,206	8,019	9,750

© КО-ИНВЕСТ 2017

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2014 г.	10,309	7,708	8,642	7,829	8,081	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
апрель	11,390	10,004	9,331	9,057	9,013	9,635	9,806
май	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
июнь	11,439	10,072	9,339	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,465	10,100	9,364	9,130	9,083	9,740	9,846
август	11,490	10,129	9,389	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,165	9,116	9,782	9,875

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1994	0,05546	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,056	1,443	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,586
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,671	2,770	2,608	2,629	2,652	2,789
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,400	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,068	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	6,860	6,171	7,541
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
2017 г.	8,586	9,825	8,950	8,673	8,221	8,046	10,202
2018 г.	9,085	10,251	9,473	9,124	8,604	8,317	10,857
1-й кв.	8,958	10,159	9,383	8,994	8,524	8,215	10,733
2-й кв.	9,020	10,188	9,421	9,037	8,553	8,243	10,763
3-й кв.	9,148	10,300	9,524	9,203	8,651	8,376	10,928
4-й кв.	9,214	10,356	9,566	9,260	8,689	8,432	11,003
2019 г.							
1-й кв.	9,262	10,394	9,597	9,316	8,735	8,476	11,065
апрель	9,305	10,417	9,609	9,373	8,784	8,521	11,122
май	9,316	10,429	9,618	9,386	8,796	8,531	11,136
июнь	9,289	10,481	9,579	9,344	8,776	8,602	11,176
2-й кв.	9,303	10,442	9,600	9,367	8,785	8,551	11,145
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,314	10,509	9,596	9,378	8,800	8,626	11,190
август	9,330	10,538	9,619	9,412	8,824	8,650	11,204
сентябрь	9,364	10,566	9,642	9,446	8,848	8,674	11,219

© КО-ИНВЕСТ 2019

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для земельного участка Аналог 1

Участок 5.8 сот. (ИЖС) 5 500 000 ₽

8 903 823-39-39

Написать сообщение

Азиз

Агентство

На Avito с февраля 2015

Завершено 2 объявления

В объявлений пользователя

№ 1001519244, 1132 (+3)

Площадь: 5.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/16
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Площадь: 5.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ярославская область, Ярославль, ул. Жуковского, 17/16
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Ярославль, Фрунзенский район продам земельный участок 5.8 соток под многоэтажное строительство зона ж1 по адресу ул. Жуковского 17/16. При желании купить больше площадь для строительства можно решить.

Евро-2К 48,4м² у реки за 18979 р/мес!

Мп. Правобережный - готовые квартиры в Токмол на набережной от застройщика!

Помещения для бизнеса

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_sot_izhs_1001519244

Аналог 2

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1616904285

Все объявления в Ярославле / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поклонный (ИЖС)

Участок 27 сот. (ИЖС)

23 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку Вчера в 22:47

Позвонить 8 960 527-40-66

Написать сообщение Отвечает около часа

Sergey
Агентство
На Авито с августа 2013
Завершено 5 объявлений

9 объявлений пользователя

Контакты (100%)
Сергей

№ 1616904285, 1401 (+3)

Площадь: 27 сот., Расстояние до города: в черте города

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1616904285

Участок 27 сот. (ИЖС) 23 000 000 ₽

Площадь: 27 сот., Расстояние до города: в черте города

Ярославская область, Ярославль, район Дзидисово
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Продается земельный участок (27 соток) во Фрунзенском районе пер. Жуковского. Место с развитой инфраструктурой. Есть магазины, школы, детский сад, больницы. Зона застройки Ж-1 от 9 этажей и выше. Участок в собственности ООО. Участок подходит под строительство многоквартирного дома. Можно дополнительно взять в аренду 13 соток для парковочных мест. Есть возможность увеличить до 0 75 Га. Оптимально размещение 8-этажного жилого дома площадью до 16000 кв.м.

Евро-2К 48,4м² у реки за 18070 р/мес!

Мпр. Премиальный - готовые квартиры в Тюмени на набережной от застройщика! [просмотреть 173 фот.](#)

ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

Готовый арендный бизнес в Тюмени

Помещение с арендаторами от застройщика. Инвесторы от 8.4 млн

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1616904285

Аналог 3

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_637723159

Все объявления в Ярославле / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Покупка (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

26 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 15:20

8 920 656-92-69

Написать сообщение

Пётр
Частное лицо
На Авито с марта 2012
Завершено 2 объявления

№ 637723159, 4090 (+6)

Реклама

Вторичные квартиры от 800 тыс. руб.!
Все квартиры вторичного рынка Токмента в одном месте! Работаем без посредников!
Квартиры-студии
1-ком. квартиры
2-ком. квартиры
3-ком. квартиры
пн-пт 8:00-22:00, сб-вс 9:00-22:00
Токмента-квартиры.ру

Сообщения

Площадь: 30 сот., Расстояние до города в черте города

ул. ул. Ильинская, 12
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Участок 30 сот. (ИЖС) 26 000 000 ₽

Пётр 8 920 656-92-69 Написать сообщение

Площадь: 30 сот., Расстояние до города в черте города

ул. ул. Ильинская, 12
р-н Фрунзенский

Скрыть карту

Земельный участок 30 сот. в собственности под строительство многоквартирного дома в 9-16 этажей в г. Ярославль р-н Фрунзе ул. Ильинская. Есть газ, вода, электричество. Рядом школы, садик, магазины в шаговой доступности. ТЦ Метро, ТЦ Алеско, ТЦ Аксон, Аэропарк, ЖК Локомотив. Рядом река днуайка, волга. 26 000 000 руб без Торга.

Реклама

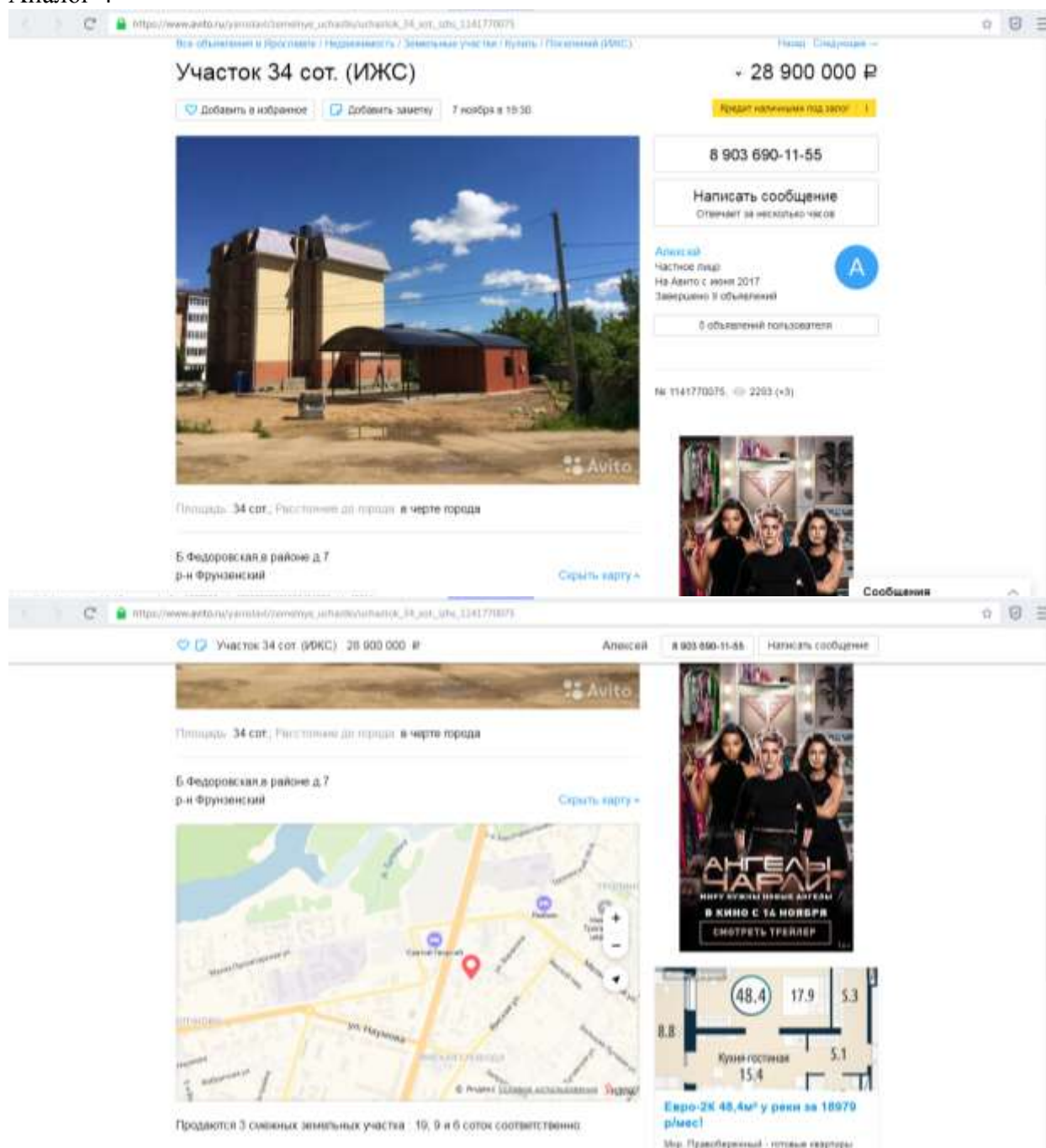
Своя Евро-2К 45,7 м² за 17 655 р/мес!
М/р. Республика-свои апартаменты и двор без машин! Квартиры от надежного застройщика!
Ипотека в 89%
От 17 655 р/мес
Выплата до 180 000р!
Уютные панорамы
пн-пт 10:00-19:00, сб-вс 10:00-19:00
республика.рф
Адрес и телефон Токмента
Приветствие дозвонившимся на ресепшн

Реклама

Евро-2К 48.4м² у реки за 18979 р/мес!
М/р. Правобережный - от застройщика в

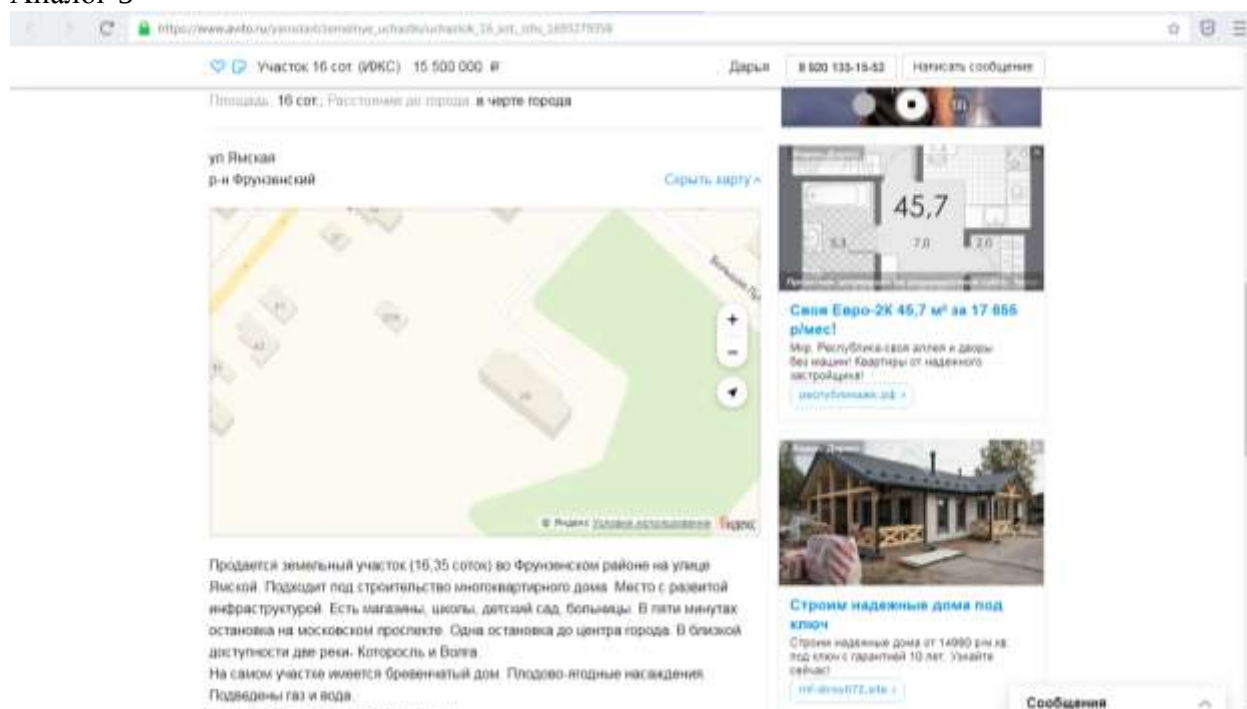
https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_637723159

Аналог 4

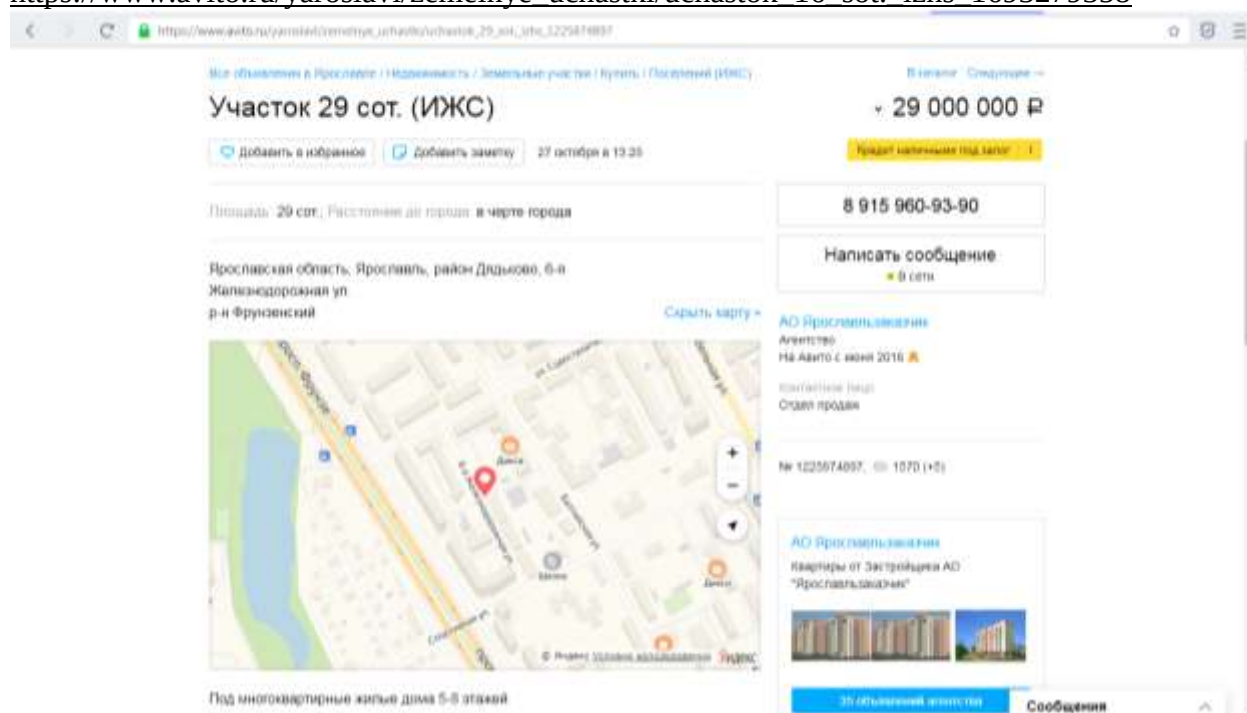


https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_izhs_1141770075

Аналог 5

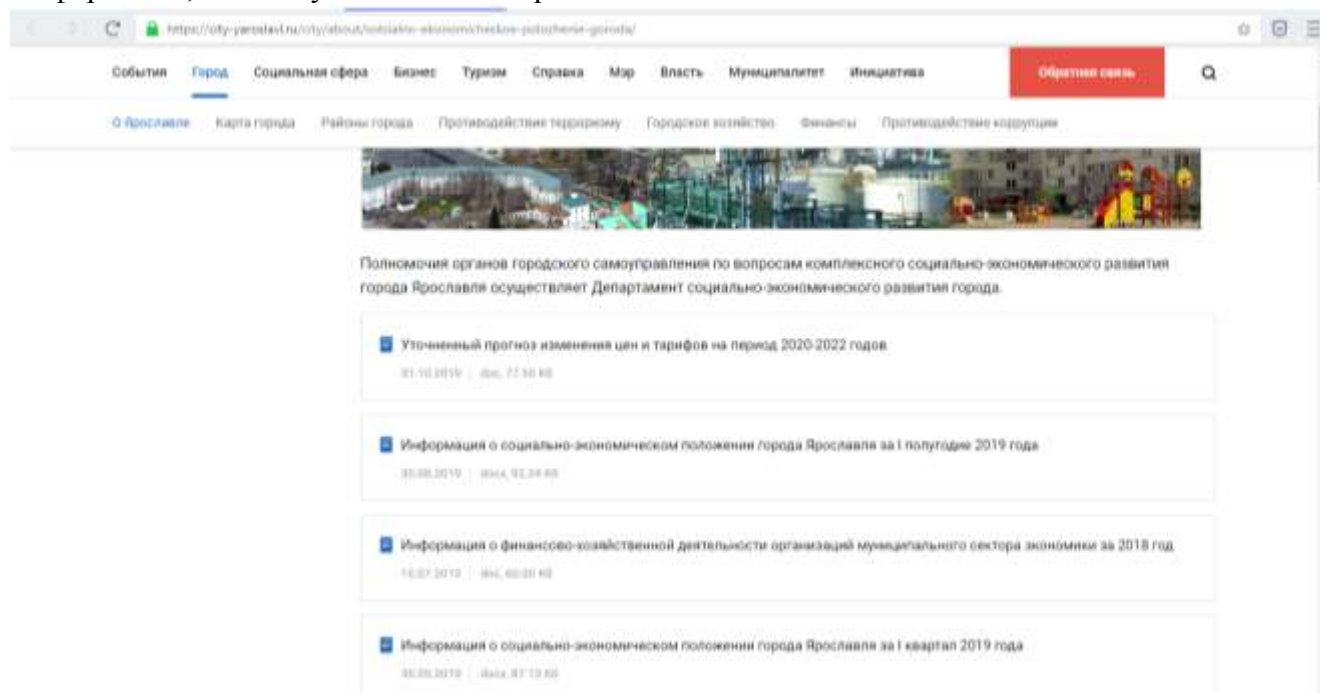


https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_1693279358



https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._izhs_1225874897

Информация, используемая в анализе рынка



<https://city-yaroslavl.ru/city/about/sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-goroda/>



<https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-09-2019.pdf>

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018

КВАРТИРЫ

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



Корректирующие коэффициенты
и характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации
и коллективных экспертных оценок

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

**Значения прибыли предпринимателя при
инвестировании в строительство объектов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 188

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Многоквартирные жилые дома	19,5%	17,8%	21,1%

**Границы расширенного интервала значений прибыли
предпринимателя при инвестировании в строительство
объектов**

Таблица 189

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Многоквартирные жилые дома	19,5%	13,4%	25,6%

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

12.7. Фотоматериалы



12.8. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 7591R/776/00740/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7591R/776/00740/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «АЛЬЯНС»
Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Шиллера, д.47/4
ИНН 7202192266

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Лимит ответственности: по одному страховому случаю не установлен.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.
Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «01» февраля 2019г. и действует до «31» января 2020г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
М.П. Давидюк А.А./

Страхователь:
ООО «ОК «АЛЬЯНС»
М.П. Соловьева Н.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «15» января 2019г.



Федеральная регистрационная служба

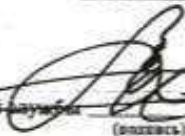
ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 11 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Годенко Татьяны Викторовны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация **Некоммерческое**
партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»
г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 41А/13, 7 этаж офис № 5
(полное наименование организации, юридический адрес)

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 11 » декабря 200 7 г. за № 0005

  **С.В. Васильев**
(подпись) (инициалы, фамилия)
11 декабря 2007 г.
(дата)





**КОПИЯ
ВЕРНА**





ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№7591R/776/01645/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/01645/9 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик **Шамонина Наталья Владимировна**

Адрес регистрации: Тюменская область, Ишимский район, д. Зырянка, ул. Старая зырянка, дом 27

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена.

Территории страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "05" июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "04" июня 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: /Давидюк А.А./

Страхователь: /Шамонина Н.В./

На основании Доверенности № 0658/18 от 12.01.2018г.

Место и дата выдачи полиса - Тюмень, 28.05.2019г.

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шамониной Натальи Владимировны

о том, что

Шамонина Наталья Владимировна

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 16.07.2012 года, за регистрационным № 990

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.01.2019 года.

Дата составления выписки 09.01.2019 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000852-1

« 22 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шамониной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 22 » ноября 2017 г. № 25

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » ноября 2020 г.

МФ Оценки Недвижимости (ОК) - федеральное бюджетное учреждение, созданное в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 491-П.



М Э Р И Я
Г О Р О Д А
Я Р О С Л А В Л Я

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика)
«Строительная компания МегаСтрой»
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
453100, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак,
полное наименование организации – для юридических лиц),
ул. Артема, д. 89
(его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата **23.12.2015**

№ **76-301000- 730 -2015**

Департамент архитектуры и земельных отношений

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего функции по реализации на территории субъекта Российской Федерации государственной политики в области градостроительства, государственной политики по развитию территории «Областной»)

мэрии города Ярославля,

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной с инженерными коммуникациями.
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «ПромМаш Тест»
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	4-1-1-0043-15 от 28.10.2015
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	76:23:061612:7 76:23:061612:22
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	76:23:061612
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-

3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ RU76301000- 3142, выдан 06.06.2014 № RU76301000- 3827, выдан 21.11.2014 ДАРТГ мэрии г. Ярославля	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории		
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта		
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: площадь земельных участков – 1110 м² и 1430 м²; общая площадь объекта – 17628,80 м²; количество этажей – 26; строительный объем – 68916,37 м³, в т.ч. подземной части – 4888,90 м³. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	Общая площадь (кв. м):	Площадь участка (кв. м):	
	Объем (куб. м):	в том числе подземной части (куб. м):	
	Количество этажей (шт.):	Высота (м):	
	Количество подземных этажей (шт.):	Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):		
	Иные показатели:		
5.	Адрес (местоположение) объекта:	г. Ярославль, ул. Жуковского, 28/15	
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта		
	Категория (класс):		
	Протяженность:		
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):		
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линии электропередачи		
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:		
	Иные показатели:		

Лист 2 разрешения № 76-30100-730-2015 от 23.12.2015

Срок действия настоящего разрешения — до « 13 » июня 2020 г. в соответствии с проектом организации строительства согласно части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Директор
департамента архитектуры и
земельных отношений
мэрии города Ярославля
(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на
строительство)


(подпись)

Н.И. Колобушкина
(расшифровка подписи)

« 23 » декабря 20 15 г.



Действие настоящего разрешения
продлено до « ____ » ____ 20 ____ г.

(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на
строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« ____ » ____ 20 ____ г.

М. П.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

(изменения с учетом пункта 6 части 1 статьи 20 ФЗ №214 от 30.12.2004 г.)

«Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной по адресу: ул. Жуковского, 28/15 в г. Ярославле»

г. Ярославль

23.12.2015г.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ:

Раздел 1

1.1. **Фирменное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания МегаСтрой».

1.2. **Место нахождения:** 453100, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Артема, 89., т. 8(3473) 33-10-23, 33-10-24.

1.3. **Режим работы:** с 8-00 до 17-00 час., перерыв с 12-30 до 13-30. Выходные: суббота, воскресенье.

1.4. **Сведения о филиале:** Филиал Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания МегаСтрой» в г. Ярославле.

1.5. **Местонахождение Филиала:** 150000, г. Ярославль, ул. Собина, д. 18, тел.: 8 (4852) 20-64-95, 20-64-96.

1.6. **Режим работы:** с 9-00 до 18-00 час., перерыв с 13-00 до 14-00. Выходные: суббота, воскресенье.

Раздел 2

2.1. Государственная регистрация Застройщика

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № 02 № 006527478, дата регистрации 23.03.2011г., ОГРН 1110268001073;

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 02 № 006956090 от 23.03.2011г., ИНН 0268056494, КПП 026801001;

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 02 № 006539907 от 15.09.2011г. за государственным регистрационным номером 2110268058932;

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 02 № 006532533 от 24.04.2012г. за государственным регистрационным номером 2120268011785;

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 02 № 006956082 от 23.07.2012г. за государственным регистрационным номером 2120268023148;

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 20.03.2014г. за государственным регистрационным номером 2140280189234;

Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе от 28.03.2014 г. № 2847235, с присвоением КПП 760443001.

Раздел 3

3.1. **Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5% голосов в органе управления.**

Физическое лицо Николайев Сергей Кузьмич - обладает 100% количеством голосов в органе управления застройщика.

Раздел 4

4.1. **Проекты строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в котором принимало участие ООО «СК МегаСтрой»**

Комплексное освоение в целях жилищного строительства сорока одноэтажных жилых домов с мансардой по адресу: Республика Башкортостан, Ишимбайский район, г.Ишимбай, жилой район Юрматы -2, стр. №№ 3-6, 11-14, 19-22, 27-30, 35-38, 43-46, 51-54, 59-62, 67-70, 75-78.

Раздел 5

5.1. Виды лицензируемой (требующей специального разрешения) деятельности застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания МетаСтрой» при осуществлении деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства жилого дома не осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРОСР-С-6224.1-31082012 от «31» августа 2012 года, выдано саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство - Некоммерческое партнерство организаций строительной отрасли «Строительный ресурс».

Раздел 6 Финансовый результат

6.1. Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

Финансовый результат (прибыль)	Задолженность	
	Кредиторская	Дебиторская
11 823 т.р.	219 878 т.р.	300 205 т.р.

II. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Раздел 1

1.1. Цель проекта

Строительство «Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной по адресу: ул. Жуковского, 28/15 в г. Ярославле»

Этапы и сроки реализации проекта:

Начало строительства – декабрь 2015г.

Окончание строительства - июнь 2020г.

1.2. Проектная документация разработана

ООО «Архитектон», 150043, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 61, нежилые помещения 7-14, ИНН 7604076510, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0274.04-2010-7604082584-П-099, выданное СРО НП «Объединенные разработчики проектной организации» 27 декабря 2011 года.

1.3. Результаты проведения негосударственной экспертизы проектной документации

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0043-15 от 28 октября 2015 года. Объект негосударственной экспертизы - Проектная документация без сметы на строительство и результаты инженерных изысканий. Выдано Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОММАШ ТЕСТ», согласно которому указанная проектная документация соответствует действующим нормативным документам и рекомендуется к утверждению.

Раздел 2

2.1. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство - № 76-301000-730-2015 от 23.12.2015 г. Выдано Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля. Срок действия до 13 июня 2020 г.

Раздел 3

3.1. Право застройщика на земельный участок. Адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка.

Земельный участок площадью 1110 м², кадастровый номер 76:23:061612:7, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского д.28/15, принадлежит ООО «СК МегаСтрой» по договору аренды земельного участка от 01.12.2015 г., принадлежащего Егояну Оганнесу Робертовичу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 29.10.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 06.11.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2014 г. сделана запись №76-76-01/120/2014-806.

Земельный участок площадью 1430 м², кадастровый номер 76:23:061612:22, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского д.26, принадлежит ООО «СК МегаСтрой» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 19.12.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.12.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.10.2014 г. сделана запись №76-76-01/152/2014-069.

3.2. Элементы благоустройства

Строительство здания увязано с окружающей застройкой и отвечает требованиям ветрозащиты и инсоляции помещений. Посадка дома осуществляется с учетом соблюдения градостроительного плана земельного участка. Запроектированы площадки для игр детей, для отдыха взрослого населения, для транспортной и пешеходной связи жилого дома с улицами и остановками общественного транспорта, запроектированы асфальтобетонные проезды и тротуарные дорожки, предусмотрена стоянка временного пребывания транспорта, площади ограничены бордюром, предусмотрено озеленение территории.

Раздел 4

4.1. Местоположение создаваемого дома и его описание.

Участок строительства расположен: г. Ярославль, ул. Жуковского, д.28/15. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной с инженерными коммуникациями имеет следующие технико-экономические показатели:

Площадь участка - 1110 м², 1430 м² - для строительства.

Число блок-секций - 1 секций.

Общая площадь здания - 17628,8 м², в т.ч. жилых помещений с учетом балконов, лоджий 12393,4 м².

Строительный объем общий - 68916,37 м³, в т.ч. объем подземной части - 4888,9 м³, объем надземной части - 64027,48 м³.

Количество этажей - 26.

Высота потолков в чистоте - 2,7 м.

Раздел 5

5.1. Количество в составе строящегося дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости)

Число квартир - 230 квартиры, в т.ч.:

- однокомнатных - 115 квартир;
- двухкомнатных - 92 квартиры;
- трехкомнатных - 23 квартир.

5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

Здание жилого дома в плане имеет «Г» образную форму, имеется техническое помещение и автостоянка на 31 автомобиль, и технический этаж, офисные помещения на 1-ом этаже.

Конструктивная схема здания – каркасная. Состоит из монолитных железобетонных колонн, монолитных железобетонных стен и монолитных железобетонных перекрытий.

Фундаменты - монолитная железобетонная плита на свайном основании.

Стены наружные - монолитные железобетонные, газобетонные блоки.

Внутренние стены и перегородки – монолитный железобетонные, кирпич, пустотелые газогребневые плиты.

Перекрытия – железобетонная монолитная плита.

Лестницы – монолитные железобетонные.

Кровля - плоская рулонная с организованным внутренним водосток.

Отделка квартир согласно проектной документации.

Окна, балконные двери - пластиковые со стеклопакетами.

Плиты поджой – монолитные.

Двери наружные -металлические.

Здание оборудовано лифтами.

Технические характеристики квартир в соответствии с проектной документацией:

Теплоснабжение и горячее водоснабжение жилого дома предусмотрено от ИТП, крышной котельной.

Сеть водопровода холодной и горячей воды – ниже отм.0,000 стальные водогазопроводные трубы, выше отм. 0,000 трубы полипропиленовые.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы и регистры из гладких труб в поземной стоянке;

Сеть канализации - полипропиленовые канализационные трубы.

Вентиляция жилого дома – приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Вытяжка - через каналы санузлов и кухню в «теплый» технический этаж.

Раздел 6

6.1.Функциональное назначение нежилых помещений не входящих в состав общего имущества дома

Офисные помещения на 1-ом этаже, подземная автостоянка.

Раздел 7

7.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

ИТП, электрощитовая, крыльца здания, тамбуры входов, технологические коридоры с инженерными коммуникациями в цокольном этаже, лестничные клетки, лестничные марши, площадки перед квартирами, венткамеры, узел ввода водопровода, комнаты уборочного инвентаря, чердак, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения, благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, за исключением площадей, переданных Участникам долевого строительства в процессе реализации проекта.

Раздел 8

8.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:

Начало работ - декабрь 2015г

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта: июнь 2020 года.

Передача Застройщиком квартиры Дольщику осуществляется после получения Застройщиком документа, разрешающего ввод в эксплуатацию Объекта путем подписания сторонами акта приема-передачи.

Право собственности на квартиру подлежит государственной регистрации, в порядке предусмотренном федеральным законом.

8.2. Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости, Департамент архитектуры и земельных отношений мэрии города Ярославля.

Раздел 9

9.1. Возможные финансовые и прочие риски, меры по добровольному страхованию застройщиком возможных финансовых и прочих рисков при осуществлении проекта строительства

Застройщик несет предпринимательские риски.

Добровольное страхование рисков не осуществляется.

Застройщиком приняты технические, организационные и финансовые меры по предотвращению финансовых и прочих рисков в период строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию.

Раздел 10

10.1. Организация, осуществляющая основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики): Общество с ограниченной ответственностью «Строитель». Свидетельство о допуске к определенному виду и видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0633.02-2013-0268055130-С-096 от 12 марта 2013 года выдано саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц осуществляющих строительство «Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Межрегиональный строительный союз».

Раздел 11

11.1. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика

Исполнение обязательств застройщика обеспечивается залогом права аренды и права собственности земельного участка в порядке, установленном федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

11.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляется страхование гражданской ответственности застройщика.

Раздел 12

Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Иных договоров и сделок не имеется.

Оригинал проектной декларации хранится по адресу: 453100, г. Стерлитамак, ул. Артема, д. 89, тел.: 8 (3473) 33-10-24.

Копия проектной документации хранится по адресу: 150000, г. Ярославль, ул. Собинова, д. 18, тел.: 8 (4852) 20-64-95, 20-64-96.

Директор филиала ООО «СК Мегастрой»
в г. Ярославле



С.А.Арутюнян

г. Ярославль

«01» декабря 2015 года

Евгения Оганнес Робертович, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», пол: мужской, место рождения: гор. Ереван Армянской ССР, дата рождения 12.05.1970 г., паспорт гражданина РФ 80 15 194707, выдан 13.05.2015 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в городе Стерлитамак, код подразделения 020-024, зарегистрирован по адресу: Респ. Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Артема, д. 29, кв. 37, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания МегаСтрой», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Директора Николаева Сергея Кузьмича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду **земельный участок**, общей площадью **1 110 кв.м.**, кадастровый номер 76:23:061612:7, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома (9 и более надземных этажей) в том числе с встроенными, пристроенными и встроенно – пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Жуковского, д. 28/15, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 29.10.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 76-АВ № 125910, выданным «06» ноября 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 76-76-01/120/2014-806, далее именуемый «**Объект**».

1.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Объект не арестован и не является предметом исков третьих лиц. Арендатор надлежащим образом уведомлен о том, что земельный участок находится в залоге у АО «Российский Сельскохозяйственный банк» на основании Договора № 146207/0059-7.2 об ипотеке (залоге недвижимости) от «05» декабря 2014 г..

1.3. Арендодатель передает Арендатору Объект в течение 2-х (Двух) дней с момента подписания Сторонами настоящего договора по Акту приема-передачи, который является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №1).

2. Срок действия договора и срок аренды

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до окончания срока аренды, а в части взаиморасчетов Сторон – после их полного завершения.

2.2. Срок аренды устанавливается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта на **5 (Пять) лет**.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Своевременно передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи.

3.1.2. Не препятствовать в какой-либо форме использованию Объекта, а также не вмешиваться в какой-либо форме в деятельность Арендатора, за исключением случаев, предусмотренных договором или действием, совершаемых по решению уполномоченных органов.

3.1.3. В необходимых случаях по письменному обращению Арендатора выдавать представителям Арендатора соответствующие доверенности для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных настоящим договором. Необходимость выдачи соответствующей доверенности должна быть обоснована в письменном обращении Арендатора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Контролировать исполнение Арендатором условий настоящего договора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, установленный условиями настоящего договора.

3.3.2. Использовать Объект в соответствии с его целевым назначением, для строительства 24-х этажного многоквартирного жилого дома, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм, требований, правил и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности.

3.3.3. Своевременно вносить арендную плату в соответствии со статьей 4 настоящего договора.

3.3.4. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его технического состояния и целевого использования.

3.3.5. По истечении срока аренды, в порядке, установленном разделом 7 настоящего договора, освободить Объект и передать их по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Беспрепятственно пользоваться Объектом в соответствии с условиями настоящего договора аренды.

3.4.2. Сдавать Объект в субаренду, как в целом, так и частично, только с письменного разрешения Арендодателя, а также заключать договоры оказания услуг в отношении арендуемого Объекта.

4. Порядок расчетов

- 4.2. Размер ежемесячной арендной платы устанавливается Сторонами дополнительным соглашением.
4.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно авансовым платежом не позднее 20-го (Двадцатого) числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на лицевой счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре.
4.4. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.
5.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий. В случае недостижения согласия спор разрешается в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-мажор)

- 6.1. Для целей настоящего договора обстоятельства непреодолимой силы, «Форс-мажор» включают в себя войны, теракты, восстания, гражданские беспорядки, молнии, пожары, взрывы, бури, наводнения, другие стихийные бедствия или природные катаклизмы, забастовки, локауты, прочие трудовые конфликты, либо принятие федеральным или местным органом государственной власти или управления решения, повлекшего за собой невозможность исполнения настоящего договора.
6.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует выполнению одной из Сторон любого из своих обязательств по настоящему договору, такая Сторона освобождается от выполнения этого обязательства на период действия форс-мажорного обстоятельства, препятствующего его выполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна незамедлительно направить другой Стороне письменное уведомление о существовании форс-мажорного обстоятельства и предпринять все необходимые и адекватные действия для сведения к минимуму убытков или ущерба для другой Стороны и для восстановления своей способности выполнять обязательства по настоящему договору. В случае если обстоятельства, указанные в пункте 6.1. настоящего договора длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

7. Порядок возвращения арендованного имущества

- 8.1. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Объекта и вернуть их Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата), не позднее 3-х (Трех) дней с последнего дня срока действия настоящего договора. В этом случае Арендатор обязуется оплатить аренду Объекта за вышеуказанный период по дате подписания Акта приема-передачи (возврата).
8.2. Объект считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями Акта приема-передачи (возврата).

8. Заключительные положения

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.
8.2. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
8.3. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему договору имеют силу, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, если иной порядок не предусмотрен настоящим договором.
8.4. Стороны обязаны письменно известить друг друга об изменении наименования организации, адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов и иных изменений, не позднее 15-ти (Пятнадцати) дней со дня регистрации изменений.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Егоян Оганнес Робертович
453120, Респ. Башкортостан, г. Стерлитамак,
ул. Артема, д. 29, кв. 37
паспорт гражданина РФ 80 15194707
выдан 13.05.2015 Отделом УФМС России по Республике
Башкортостан в городе Стерлитамак
код подразделения 020-024

О.Р.Егоян

Арендатор:

ООО «Строительная компания МегаСтрой»
453100, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак,
ул. Артема, д. 89
ОГРН 1110268001073 ИНН 0268056494 КПП 026801001
р/с 407 028 109 000 000 056 73
в ОАО АКБ «Башкомснэббанк»
к/с 301 018 408 000 000 008 42 БИК 048073842
Директор

С.К.Николаев

Градостроительный план земельного участка

№

R	U	7	6	3	0	1	0	0	0	-	3	1	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления № 5736 от 19.05.2014 Попова Григория Евгеньевича.

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф. и. о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ярославская область

(субъект Российской Федерации)

г. Ярославль

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка **76:23:061612:7 от 15.04.2002**

Описание местоположения границ земельного участка. **Земельный участок расположен во Фрунзенском районе, по ул. Жуковского, д. 28/15.**

Площадь земельного участка **0,111 га**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке

(объекта капитального строительства) **Расположен в пределах границ земельного участка.**

План подготовлен **Козменко Л.И. – заместитель начальника управления градостроительства департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.**

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

06.06.2014

(дата)

Л.И. Козменко

(подпись)

Л.И. Козменко

(расшифровка подписи)

Представлен **департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

(дата)

Утвержден **приказом директора департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля от 06.06.2014 № ГП/544**

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования¹

См. Приложение

1:500 (масштаб)

Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства^{2,3}

(масштаб)

Градостроительный план на линейные объекты создается на основании картографического материала, выполненного в масштабе: 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000 (при подготовке картографического материала необходимо руководствоваться требованиями федерального/регионального законодательства)⁴

Площадь земельного участка 0,111 га.^{2,3,4}

На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);^{2,4}
- границы земельного участка и координаты поворотных точек;^{2,3,4}
- красные линии;^{2,3,4}
- обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства) и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;^{2,4}
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;^{2,4}
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которой принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);^{2,3,4}
- места допустимого размещения объекта капитального строительства;^{2,4}
- информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);^{2,4}
- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);^{2,3,4}
- параметры разрешенного строительства.⁴

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1: 500), выполненной в 1988 году
(дата)

Верхневолжским трестом инженерно-строительных изысканий.

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

в 2014 году департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.

(дата, наименование организации)

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства ^{1, 2, 3, 4}

Муниципалитет города Ярославля пятого созыва

решение от 17.09.2009 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ярославля» (в редакции решения муниципалитета города Ярославля пятого созыва от 11.10.2012 № 737) (далее - Правила).

Статья 36. Градостроительный регламент

территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.1).

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка ^{2, 3, 4}

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- общежития;
- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- детские учреждения дополнительного и специального образования;
- выставочные залы, художественные галереи и салоны, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, кино-, видеозалы, библиотеки), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест;
- оборудованные спортивные площадки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- молочные кухни, раздаточные пункты детского питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- встроенные объекты розничной торговли;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;

- встроенные объекты административного назначения для оказания услуг (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);
- многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест;
- открытые автостоянки для легкового автотранспорта вместимостью не более 50 машино-мест;
- индивидуальные гаражи легкового автотранспорта для инвалидов;
- котельные мощностью не более 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафы газорегуляторные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;
- площадки для выгула собак;
- защитные сооружения гражданской обороны, в том числе встроенные;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, линейные объекты, объекты благоустройства, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 4 статьи 35 Правил).

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- гостиницы, гостиничные комплексы;
- специализированные детские дошкольные учреждения и детские образовательные учреждения начального, среднего, общего (полного) образования (оздоровительного типа, школы-интернаты, коррекционные, для детей с ограниченными возможностями здоровья и другие подобные объекты);
- учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования;
- учебные корпуса учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
- учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров;
- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей инвалидов;
- культовые здания и комплексы приходского типа, часовни;
- объекты розничной торговли, кроме встроенных;
- объекты общественного питания, в том числе, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты административного назначения для оказания услуг (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные

агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты), кроме встроенных;

- автономные тепловые электростанции;
- бани, банно-оздоровительные комплексы;
- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- скульптуры, стелы, памятные и въездные знаки, фонтаны;

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- сооружения для размещения рекламы;
- объекты уличной торговли на земельных участках, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, разрешенное использование которых связано с обеспечением населения услугами торговли, досуга, сферы обслуживания (земельные участки под садово-парковым хозяйством, объектами торговой сети, общественного питания, гостиницами, культурно-развлекательными, спортивными сооружениями и иными подобными объектами) (пункт 6 статьи 35 Правил).

Вспомогательные виды разрешенного использования для дошкольных образовательных учреждений общего типа, объединенных с начальной школой, в том числе встроенных и (или) пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детских учреждений дополнительного и специального образования:

- навесы, беседки, теплицы, хозяйственные постройки;
- сооружения обучающего назначения (тиры, полосы препятствия, учебные метеостанции, открытые плоскостные спортивные сооружения и другие подобные сооружения).

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства ²

Назначение объекта капитального строительства

№ 2, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь ²:

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранная зона	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
76:23:061612:7	не установлена*	не установлена*	с учетом чертежа градостроительного плана	с учетом чертежа градостроительного плана	*	2	не установлен*	не установлен*	не установлена*

Минимальные размеры земельных участков для размещения объектов капитального строительства следующих видов разрешенного использования устанавливаются:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) – 200м²;
- объекты общественного питания (отдельно стоящие) – 200м²;
- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) – 200м².

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливаются и могут быть любыми, с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2.2.2. Предельное количество этажей _____ или предельная высота зданий, строений, сооружений _____ м.²

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливается:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 75 метров;
- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей инвалидов - 2 этажа;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детские учреждения дополнительного и специального образования, учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования - 4 этажа;
- учебные корпуса учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования - 9 этажей;
- для других зданий, строений и сооружений (кроме культовых зданий и комплексов приходского типа, часовен) - 3 этажа.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота культовых зданий и комплексов приходского типа, часовен не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2.2.3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка _____ %².

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 40%;
- общежития - 60%;
- многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 50%;
- объекты розничной торговли – 50%;
- объекты общественного питания – 50%;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) – 50%.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливается и может быть любым, с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2.2.4. Иные показатели³:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2. Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) – 100м²;

- объекты общественного питания (отдельно стоящие) – 100м²;
- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) – 100м².

Минимальная площадь застройки земельного участка для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливается и может быть любой, с учетом положений статей 7, 16 Правил.

3. На данную территорию разработан проект детальной планировки жилого района "Сокол" приволжского планировочного района г. Ярославля. Утвержден решением Исполнительного комитета Ярославского городского Совета народных депутатов от 16.12.1987 г. № 860 "Об утверждении проекта детальной планировки жилого района "Сокол" приволжского планировочного района г. Ярославля".

Информацию, необходимую для проектирования (в том числе по смежным земельным участкам), дополнительно получить в департаменте архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке^{3,4}

Назначение объекта капитального строительства

№ 1 (согласно чертежу) Жилой дом (Лит. А) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия^{1, 2, 3, 4}

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 (согласно чертежу градостроительного плана) Жилой дом (Лит. А) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 76:23:010101:15627
технический или кадастровый паспорт объекта
подготовлен 21.05.2014 (дата)

Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестр» по Ярославской области.

(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ не имеется (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, рекоменты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о разделении земельного участка^{1, 3, 4}

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность раздела)

¹ При отсутствии правил землепользования и застройки, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документации по планировке территории.

² Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

³ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

⁴ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

Градостроительный план земельного участка

№

R	U	7	6	3	0	1	0	0	0	-3	8	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления № 13125 от 06.11.2014 Попова Григория Евгеньевича.

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ярославская область

(субъект Российской Федерации)

г. Ярославль

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка **76:23:061612:22 от 20.05.2005**

Описание местоположения границ земельного участка **Земельный участок расположен во Фрунзенском районе, по ул. Жуковского, д. 26.**

Площадь земельного участка **0,143 га**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке

(объекта капитального строительства) **Расположен в пределах границ земельного участка.**

План подготовлен **Колобушкина Н.И. – заместитель директора департамента - начальник управления градостроительства департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.**

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

21.11.2014

(дата)

Н.И.

(подпись)

Н.И. Колобушкина

(расшифровка подписи)

Представлен **департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

(дата)

Утвержден **приказом директора департамента архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля от 24.11.2014 № ГП/1244**

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования¹

См. Приложение

1:500 (масштаб)

Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства^{2,3}

_____ (масштаб)

Градостроительный план на линейные объекты создается на основании картографического материала, выполненного в масштабе: 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000 (при подготовке картографического материала необходимо руководствоваться требованиями федерального/регионального законодательства)⁴

Площадь земельного участка 0,143 га.^{2,3,4}

На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);^{2,4}
- границы земельного участка и координаты поворотных точек;^{2,3,4}
- красные линии;^{2,3,4}
- обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства) и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;^{2,4}
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;^{2,4}
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которой принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);^{2,3,4}
- места допустимого размещения объекта капитального строительства;^{2,4}
- информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);^{2,4}
- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);^{2,3,4}
- параметры разрешенного строительства.²

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1: 500), выполненной _____ в 1988 году
(дата)

Верхневолжским трестом инженерно-строительных изысканий.

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

в 2014 году департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии города Ярославля.

(дата, наименование организации)

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства ^{1, 2, 3, 4}

Муниципалитет города Ярославля пятого созыва

решение от 17.09.2009 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ярославля» (в редакции решения муниципалитета города Ярославля пятого созыва от 11.10.2012 № 737) (далее – Правила).

Статья 36. Градостроительный регламент

территориальной зоны застройки многоквартирными жилыми домами (Ж.1),

Статья 56. Градостроительный регламент

территориальной зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ.1).

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка ^{2, 3, 4}

Территориальная зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж.1)

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- общежития;
- дошкольные образовательные учреждения: общего типа, объединенные с начальной школой, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- детские учреждения дополнительного и специального образования;
- выставочные залы, художественные галереи и салоны, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, кино-, видеозалы, библиотеки), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест;
- оборудованные спортивные площадки;
- амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- молочные кухни, раздаточные пункты детского питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- аптеки, аптечные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- встроенные объекты розничной торговли;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты

проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;

- встроенные объекты административного назначения для оказания услуг (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);
- многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машино-мест;
- открытые автостоянки для легкового автотранспорта вместимостью не более 50 машино-мест;
- индивидуальные гаражи легкового автотранспорта для инвалидов;
- котельные мощностью не более 50 Гкал/ч;
- канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;
- распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;
- площадки для выгула собак;
- защитные сооружения гражданской обороны, в том числе встроенные;
- пункты охраны правопорядка, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, линейные объекты, объекты благоустройства, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 4 статьи 35 Правил).

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- гостиницы, гостиничные комплексы;
- специализированные детские дошкольные учреждения и детские образовательные учреждения начального, среднего, общего (полного) образования (оздоровительного типа, школы-интернаты, коррекционные, для детей с ограниченными возможностями здоровья и другие подобные объекты);
- учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования;
- учебные корпуса учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
- учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров;
- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей инвалидов;
- культовые здания и комплексы приходского типа, часовни;
- объекты розничной торговли, кроме встроенных;
- объекты общественного питания, в том числе, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные;

- объекты административного назначения для оказания услуг (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты), кроме встроенных;
- автономные тепловые электростанции;
- бани, банно-оздоровительные комплексы;
- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- скульптуры, стелы, памятные и въездные знаки, фонтаны;

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- сооружения для размещения рекламы;
- объекты уличной торговли на земельных участках, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, разрешенное использование которых связано с обеспечением населения услугами торговли, досуга, сферы обслуживания (земельные участки под садово-парковым хозяйством, объектами торговой сети, общественного питания, гостиницами, культурно-развлекательными, спортивными сооружениями и иными подобными объектами) (пункт 6 статьи 35 Правил).

Вспомогательные виды разрешенного использования для дошкольных образовательных учреждений общего типа, объединенных с начальной школой, в том числе встроенных и (или) пристроенных, общеобразовательных учреждений (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детских учреждений дополнительного и специального образования:

- навесы, беседки, теплицы, хозяйственные постройки;
- сооружения обучающего назначения (тиры, полосы препятствия, учебные метеостанции, открытые плоскостные спортивные сооружения и другие подобные сооружения).

Территориальная зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ.1)

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- автомобильные дороги;
- магистральные улицы общегородского значения с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- магистральные улицы районного значения с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- улицы и дороги местного значения с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- мосты, тоннели, многоуровневые развязки и их конструктивные элементы, надземные и подземные пешеходные переходы;
- объекты и сооружения дорожного хозяйства;
- очистные сооружения поверхностного стока открытого типа;
- очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;
- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;

- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- сооружения для размещения информации, относящейся к безопасности дорожного движения;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- открытые автостоянки для легкового автотранспорта вместимостью не более 100 машино-мест;
- зеленые насаждения общего пользования, благоустройство;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, линейные объекты, объекты благоустройства, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 4 статьи 35 Правил);

условно разрешенные виды использования земельного участка:

условно разрешенных видов использования земельного участка и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не установлено;

вспомогательные виды использования земельного участка:

вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не установлено.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства ²

Назначение объекта капитального строительства

№ 2, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка,
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь ²:

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охран-ные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
76:23:061612:22	не установлена*	не установлена*	с учетом чертежа градостроительного плана	**	*	2	не установлена*	не установлена*	не установлена*

Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.1)

* Минимальные размеры земельных участков для размещения объектов капитального строительства следующих видов разрешенного использования устанавливаются:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) – 200м²;
- объекты общественного питания (отдельно стоящие) – 200м²;
- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) – 200м².

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливаются и могут быть любыми, с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

Территориальная зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ.1)

* Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются и могут быть любыми с учетом имеющегося землепользования и соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

** С учетом п.15 кадастровой выписки о земельном участке № 7600/301/2014-273243 от 07.11.2014.

Согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в охранных зонах высоковольтных линий электропередачи запрещается строительство без письменного согласования сетевой организации (ОАО «МРСК-Центра»).

2.2.2. Предельное количество этажей _____ или предельная высота зданий, строений, сооружений _____ м.²

Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.1)

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливается:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 75 метров;
- дома-интернаты для детей, дома ребенка, дома-интернаты для детей инвалидов - 2 этажа;
- общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования), детские учреждения дополнительного и специального образования, учебные корпуса учреждений начального профессионального, среднего профессионального образования - 4 этажа;
- учебные корпуса учреждений высшего профессионального и послевузовского профессионального образования - 9 этажей;
- для других зданий, строений и сооружений (кроме культовых зданий и комплексов приходского типа, часовен) - 3 этажа.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота культовых зданий и комплексов приходского типа, часовен не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

Территориальная зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ.1)

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данных территориальных зон не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил

2.2.3 Максимальный процент застройки в границах земельного участка _____ %².

Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.1)

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 40%;
- общежития - 60%;
- многоквартирные дома (4-8 надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду - 50%;
- объекты розничной торговли – 50%;

- объекты общественного питания – 50%;
 - объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) – 50%.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливается и может быть любым, с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

Территориальная зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ.1)

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, Правилами не устанавливается и может быть любым с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2.2.4. Иные показатели²:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не устанавливаются и могут быть любыми с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

2. Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.1)

Минимальная площадь застройки земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- объекты розничной торговли (отдельно стоящие) – 100м²;
- объекты общественного питания (отдельно стоящие) – 100м²;
- объекты бытового обслуживания (отдельно стоящие) – 100м².

Минимальная площадь застройки земельного участка для других видов разрешенного использования Правилами не устанавливается и может быть любой, с учетом положений статей 7, 16 Правил.

3. На данную территорию разработаны:

- проект детальной планировки жилого района "Сокол" приволжского планировочного района г. Ярославля, утвержденный решением Исполнительного комитета Ярославского городского Совета народных депутатов от 16.12.1987 № 860 "Об утверждении проекта детальной планировки жилого района "Сокол" приволжского планировочного района г. Ярославля;
- проект планировки и проект межевания территории в районе улицы Лётной во Фрунзенском районе города Ярославля. Утверждены постановлением мэрии от 14.04.2014 № 888 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе улицы Лётной во Фрунзенском районе города Ярославля".

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке^{3,4}

Назначение объекта капитального строительства

№ _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия ^{1, 2, 3, 4}

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 ^(согласно чертежу градостроительного плана) Жилой дом (Тип. А, А1) ^(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 76:23:010101:15642
технический или кадастровый паспорт объекта
подготовлен 31.10.2014 ^(дата)

Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра» по Ярославской области.

^{(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)}

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ не имеется ^(согласно чертежу градостроительного плана) ^(назначение объекта культурного наследия)
^(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
регистрационный номер в реестре _____ ОТ _____ ^(дата)

4. Информация о разделении земельного участка ^{2, 3, 4}

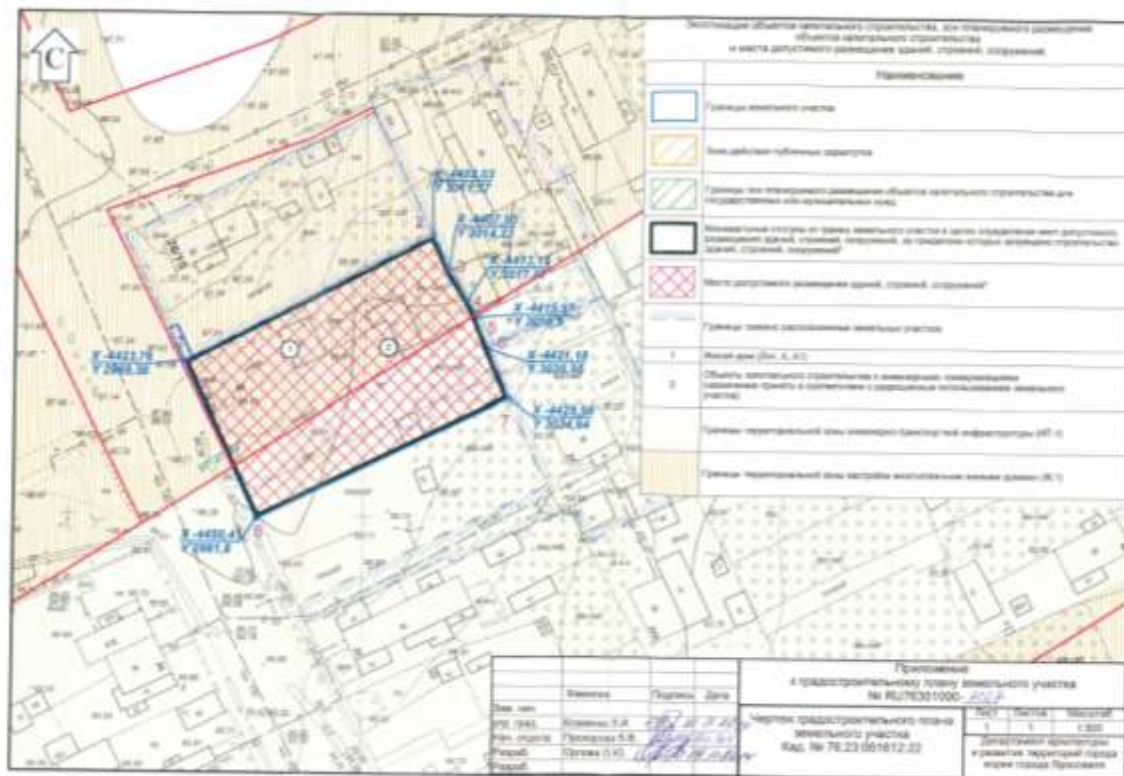
^(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

¹ При отсутствии прав на земельный участок и застройку, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документа по планировке территории.

² Заполняется на земельный участок, на который действие градостроительного регламента распространяется.

³ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

⁴ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.



Реквизит

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Выдана 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.09.2018	№ 99/2018/189134196		
Кадастровый номер:		76:23:061612:7	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе из металлических конструкций, приспособленными и не приспособленными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о зонах, водных объектах и об объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, зооучастков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Рядовая 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

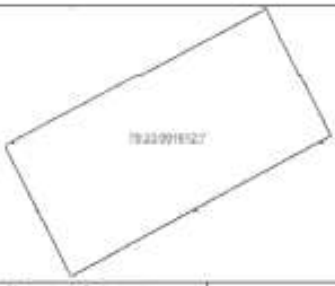
Земельный участок:			
(наименование)			
Лист №	Рядовая 1	Всего листов рядовых 1	Всего рядовых
21.09.2018	№ 99/2018/180134196		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		76:23:061612:7	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насаемого дома социального использования или насаемого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены за исключением решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок обременен изъятием земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «для иных видов жилой застройки».		
Получатель выписки:	Полынов Андрей Николаевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок:				
(из общего количества)				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018	№ 99/2018/180134196			
Кадастровый номер:			76:23:061612:7	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего листов выписки
21.09.2018	№ 99/2018/180134196		
Кадастровый номер:		76:23:061612:7	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записки на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Родовая	Всего листов родов	Всего листов
21.09.2018 № 99/2018/180134196	3.2	3.2	3.2
Кадастровый номер:	76:23:061612-7		

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	371113.64	1331957.52	данные отсутствуют	0.1
2	371134.58	1331046.8	данные отсутствуют	0.1
3	371156.9	1331988.83	данные отсутствуют	0.1
4	371151.82	1331991.33	данные отсутствуют	0.1
5	371136.16	1331999.29	данные отсутствуют	0.1

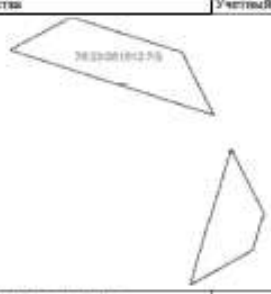
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 12

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(из объектов недвижимости)			
Лист №	Результат 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.09.2018	№ 99/2018/180134196		
Кадастровый номер:		76:23:061612:7	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 76:23:061612-7/3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Реквизит 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист №	Реквизит 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов
21.09.2018	№ 99/2018/180154196		
Кадстровый номер:		76:23:061612:7	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	139	Аренда (в том числе, субаренда), Петров А. Ф.
2	971	Аренда (в том числе, субаренда), Смирнов Б. Ф.
3	81	Ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.23.2.263, карта (план) № - от 15.04.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.09.2018	№ 99/2018/180134196			
Кадастровый номер:		76:23:061612:7		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	371143.3	1331995.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	371132.44	1331992.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	371135.12	1331997.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	371138.14	1331998.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	371153.79	1331982.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	371151.17	1331978.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	371146	1331994.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	371151	1331991.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ар. объект недвижимости)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
21.09.2018 № 99/2018/180134196	4.2	4.2		
Кадастровый номер:		76:23:061612:7		
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 2				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	371143.3	1331995.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	371132.44	1331992.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	371135.12	1331997.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	371138.14	1331998.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	371153.79	1331982.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	371151.17	1331978.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	371146	1331994.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	371151	1331991.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 21.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018	№ 99/2018/189134238			
Кадастровый номер:			76:23:061612:22	
Номер кадастрового квартала:		76:23:061612		
Дата присвоения кадастрового номера:		20.05.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Жуковского, дом 26		
Площадь:		1430 +/- 1 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		3664446.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия для имущественного комплекса:				
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
подпись		подпись		
подпись		подпись		
М.П.		М.П.		

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 10

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела: _____
21.09.2018 № 99/2018/180134238	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	76:23:061612-22
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома (в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Сведения о кадастровом инженере:	Лайва Денис Викторович №76-11-185, ООО "Лайб"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объектов вулканического наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедия, зоопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении жилого участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

file:///D:/загрузки/1/kv_5d5f4c68-1091-4880-b1f2-0571826ba8f8.xml

22.09.2018

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(на объект недвижимости)		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов раздела 1: _____
21.09.2018 № 99/2018/180134238		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		76:23:061612:22
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о приватизации и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в собственность земельного участка законным владельцем или органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальное неиспользуемое». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Получатель выписки:	Полковник Андрей Николаевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.09.2018 № 99/2018/1801.54238			
Кадастровый номер:		76:23:061612:22	
1.	Приобретатель (правообладатель):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания Мегас Строй", ИНН: 0268056494
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 76-76-01/152/2014-069 от 27.12.2014
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	16.03.2018	
	номер государственной регистрации:	76:23:061612:22-76:023/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 06.03.2018 №98228363/7603 (44/34/16/76003-ИП), выданный органом ОСП по Кировскому и Ленинскому районам г. Ярославля	
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, постановление о запрете на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.05.2018	
	номер государственной регистрации:	76:23:061612:22-76:023/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 17.05.2018 №101268131/7603 (46152/16/76003-ИП), выданный органом ОСП по Кировскому и Ленинскому районам г. Ярославля	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Засекрешенное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отчуждения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 10

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Листов 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018	№ 99/2018/180154238			
Кадастровый номер:		76:23-061612-22		

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///D:/загрузка/1/kv_5d5f4c68-1091-4880-b1f2-0571826ba8f8.xml

22.09.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3.1

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Родина 3.1	Всего листов родина 3.1 :	Всего родина :
21.09.2018 №	99/2018/180134238		Всего листов выписки :
Кадстровый номер:		76:13:061612:22	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание записи на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Родов. 3.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Родов. 3.2	Всего листов родов. 3.2 :	Всего родов.:	Всего листов выписки:
21.09.2018 № 99/2018/180134238				
Кадастровый номер:		76:13:061612:22		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.	371113.64	1331957.52	Закрепление отсутствует	0.1
2.	371136.16	1331999.29	Закрепление отсутствует	0.1
3.	371130.31	1332002.06	Закрепление отсутствует	0.1
4.	371125.17	1332005.4	Закрепление отсутствует	0.1
5.	371122.36	1332006.88	Закрепление отсутствует	0.1
6.	371117.19	1332009.03	Закрепление отсутствует	0.1
7.	371108.88	1332012.88	Закрепление отсутствует	0.1
8.	371087.23	1331970.43	Закрепление отсутствует	0.1
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 8 из 10

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.09.2018	№ 99/2018/180134238		
Кадастровый номер:		76:23:061612:22	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 76:23:061612:22/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ЕГРН/76:23:061612:22/1 53501-68 1001 4000 1170 05710765-020 1

22.09.2018

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 9 из 10

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(по кадастровому номеру)		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____
21.09.2018	№ 99:2018/180134238	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		76:13:061612:22
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	37	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 76.23.2.265, карта (план) № - от 15.04.2014
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

file:///D:/зарплата/1/kv_5d5f4c68-1091-4880-b1f2-0571826ba8f8.xml

22.09.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок:				
(наименование)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.09.2018	№ 99/2018/180154238			
Кадастровый номер:		76:13:061612:22		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-76				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	371125.41	1331990.28	данные отсутствуют	0.1
10	371124.26	1331994.11	данные отсутствуют	0.1
11	371135.12	1331997.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	371132.44	1331992.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Объекта незавершенного строительства <i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном пакеже)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Жуковского, дом №28/15
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МЕГАСТРОЙ", ОГРН: 1110268001073, ИНН: 0268056494
3. Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Татаринов Артем Андреевич Страховой номер индивидуального лицевого счета: 071-056-038 25 № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 34862 Контактный телефон: 8(961)162-83-04 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 150054, г. Ярославль, ул. П. Морозова, д. 10, кв. 2 artem.tatarinov@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры" Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица:
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № К-384/2019 «24» октября 2019 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «06» ноября 2019 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости				99/2019/292215563, ФГИС ЕГРН, 31.10.2019		
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости				99/2019/292202091, ФГИС ЕГРН, 30.10.2019		
3	Рабочая документация				12-14-АР, ООО "Архитектон"		
4	Разрешение на строительство				76-301000-730-2015, ДАЗО мэрии г. Ярославля, 23.12.2015		
5	Схема планировочной организации земельного участка				12-14-ПЗУ, ООО "Архитектон"		
6	Декларация об объекте недвижимости				6/№, 06.11.2019		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-76							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
-	-		-		-		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Аналитический метод
-	2	Аналитический метод
-	3	Аналитический метод
-	4	Аналитический метод
-	5	Аналитический метод
-	6	Аналитический метод
-	7	Аналитический метод
-	8	Аналитический метод
-	9	Аналитический метод
-	10	Аналитический метод
-	1	Аналитический метод
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	Mt = 0.1
-	2	Mt = 0.1
-	3	Mt = 0.1
-	4	Mt = 0.1
-	5	Mt = 0.1
-	6	Mt = 0.1
-	7	Mt = 0.1
-	8	Mt = 0.1
-	9	Mt = 0.1
-	10	Mt = 0.1
-	1	Mt = 0.1

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	371136.02	1331955.24	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	371150.05	1331981.62	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	371137.80	1331988.13	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	371129.17	1331971.89	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	371124.85	1331970.52	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	371105.70	1331980.69	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	371099.21	1331968.47	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	371128.53	1331952.89	-	0.10	Наземный	-	-
-	9	371128.75	1331953.31	-	0.10	Наземный	-	-
-	10	371135.63	1331955.45	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	371136.02	1331955.24	-	0.10	Наземный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mf), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости			
2. Описание местоположения машино-места			
Обозначение машино-места (номер)			
2.1. Сведения о расстояниях			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mf), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mf), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	76:23:061612:7 76:23:061612:22
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	76:23:061612
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 150006, Ярославская область, город Ярославль, улица Жуковского, дом 28/15
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и крышной котельной
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-

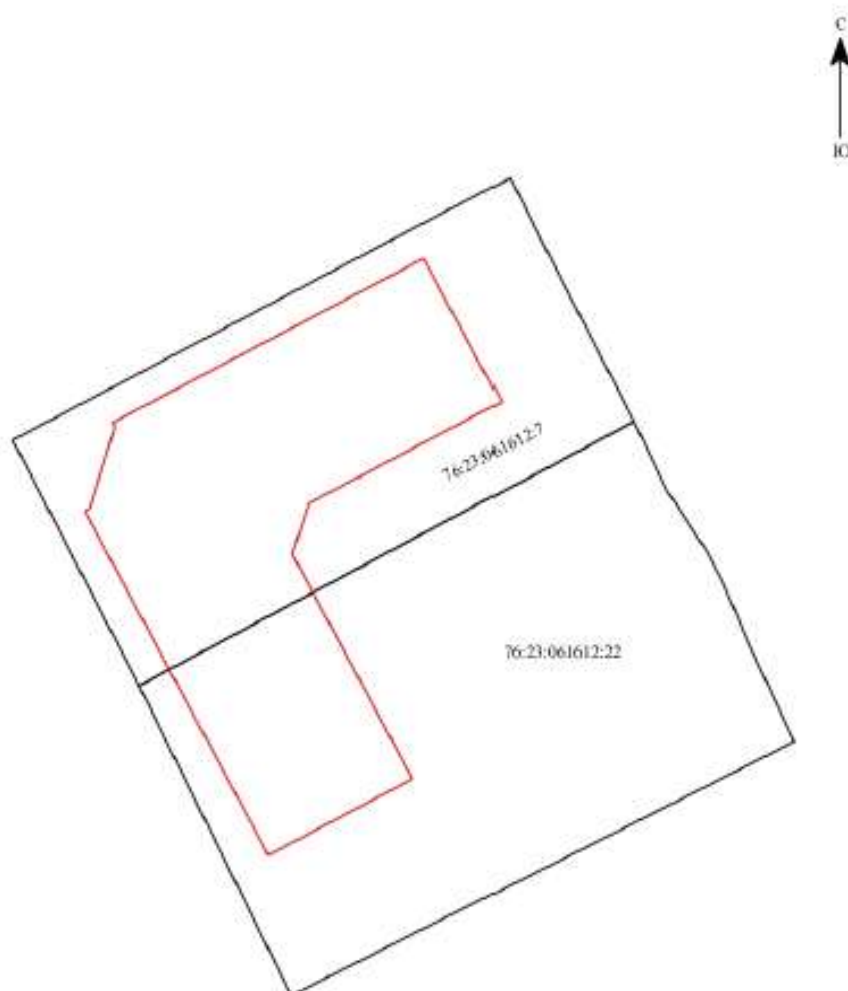
15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь застройки: 823 м²
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	1
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Координаты характерных точек границ контура объекта незавершенного строительства определены кадастровым инженером аналитическим методом, с использованием схемы планировочной организации земельного участка. Технический план подготовлен в соответствии с договором на выполнение кадастровых работ К-384/2019 от 24.10.2019 г. кадастровым инженером Татариновым Артемом Андреевичем, регистрационный номер в реестре – 34862, СНИЛС 071-056-038 25.

Технический план подготовил кадастровый инженер Татаринов Артем Андреевич, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 6917). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).

Схема расположения здания на земельном участке

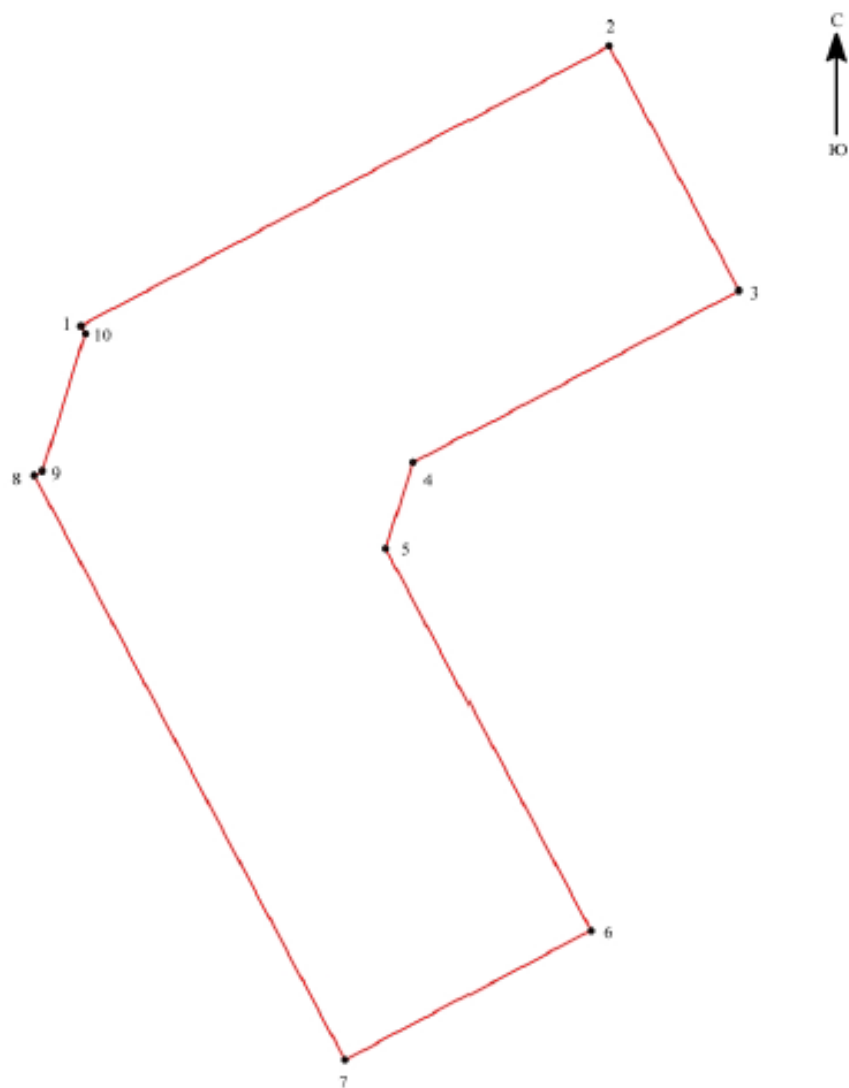


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- | | |
|------------------|--|
| | - контур ОНС |
| | - граница существующего земельного участка |
| 76:23:06:1612:22 | - кадастровый номер земельного участка |

Чертеж контура здания



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

- - контур ОНС
- 1 - обозначение характерных точек контура ОНС