

III. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.

1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

1. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого имущества.

Проанализировав все возможные варианты физического использования имущества, учитывая что, имущество является социальным, а также сложившуюся ситуацию на рынке, эксперт пришел к выводу:

Вывод:

По всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием имущества является текущее использование.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- 1. затратный подход,**
- 2. доходный подход,**
- 3. сравнительный подход.**

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости имущества. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку имущества на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости имущества, чем достигается цель оценки.

1. Затратный подход к оценке.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за имущество большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение нового аналогичного по назначению и качеству имущества в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа имущества при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость прав аренды земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка стоимости строительства объекта как нового на дату проведения оценки;
- оценка величины общего накопленного износа;
- определение итоговой рыночной стоимости имущества (как стоимости оцениваемого имущества как нового за вычетом износа).

То есть, общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Cв/з,$$

Где:

PC - рыночная стоимость имущества;

CЗ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

Cв/з - стоимость воспроизводства или замещения улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не предоставлены на рынке.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания.

Данный подход использовался для определения стоимости здания и оборудования.

Для оценки движимого имущества, в соответствии с п.15 «ФСО №1», затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Необходимость определения стоимости нового, не подверженного износу объекта связана с первым этапом оценки затратным подходом. На втором - обесценивание объекта за время эксплуатации. В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа.

Стоимость нового не бывшего в эксплуатации объекта в зависимости от применяемого метода может быть определена как затраты на воспроизводство или как затраты на замещение.

Сущность методов определения затрат на воспроизводство заключается в том, что в качестве меры принимаются затраты или издержки на создание, приобретение точной копии оцениваемого объекта.

Наиболее распространенные методы определения затрат на воспроизводство¹:

Метод сравнения с идентичным объектом

Идентичный объект – это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку, комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки. В качестве затрат на воспроизводство объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод (фирму) изготовитель или поставщик оборудования.

Метод ценовых индексов

В данном методе предполагается, что известны затраты на воспроизводство на дату, не совпадающие с датой оценки и отстоящую от даты оценки на достаточно длительный срок. Расчет затрат на воспроизводство на текущую дату осуществляется приведением затрат на воспроизводство на прошлую дату с помощью индекса изменения стоимости.

В качестве затрат на замещение принимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки без учета износа объекта. Методы определения затрат на замещение²:

Метод прямого сравнения с аналогом

С помощью данного метода корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.

Метод расчета по корреляционным моделям

¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.

² Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.

Для реализации данного метода необходимо подобрать достаточно много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и поэтому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.

Метод расчета по цене однородного объекта

Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.

В настоящем заключении затратный подход применялся для определения рыночной стоимости хозяйственной постройки, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м.; жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801: 15, площадь 27,2 кв.м. (незавершенный строительством жилой дом); 57/1000 долей в праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595.

Доходный подход к оценке.

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость имущества есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки. Это принцип ожидания. Он утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость имущества может быть определена как его потенциальная способность приносить доход в будущем. Используя доходный подход, Эксперт измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом. Доходный подход к оценке имущества включает методы:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения имуществом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения имуществом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Данный подход не использовался поскольку объекты не являются коммерческой недвижимостью или не пригодны по внешним признакам для задачи в аренду (57/1000 долей в праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595)

Сравнительный подход к оценке.

Сравнительный подход к оценке имущества базируется на информации о совершенных продажах и предложениях о продаже имущества, сходным с оцениваемым.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки имущества: спроса и предложения, замещения, вклада. Принцип замещения имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичное по качеству и пригодности имущество.

На основе этих принципов оценки имущества в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого имущества.

При корректировке продажных цен имущества сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на сравнении парных продаж (закljučаются в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж, при этом парными продажами называются продажи двух объектов,

которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта);

- экспертные методы расчета и внесения поправок (размер корректировки устанавливается экспертом-оценщиком на основании полученной информации, проведенного анализа рынка, выполненных расчетов и т.д.);

- статистические методы.

Качественный признак - это признак, характеризующий некоторое свойство и состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у данного объекта.

Количественный признак - это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или расчета, выражается определенным числом.

В зависимости от того, по какой шкале идет измерение, экспертные оценки содержат больший или меньший объем информации и обладают различной способностью к математической формализации. В современной теории измерений существует пять основных видов шкал:

- шкала наименований (номинальная);
- порядковая (ранговая) шкала;
- интервальная шкала;
- шкала отношений;
- абсолютная шкала.

В процессе отбора ценообразующих факторов, как правило, предпочтение отдается следующим количественным и качественным характеристикам:

- месторасположение;
- общая площадь;
- количество комнат;
- этаж/этажность;
- качество и состояние отделки;

Сравнительный подход применялся для определения стоимости жилого дома, квартиры, а также земельных участков.

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Процедура оценки затратным подходом включает в себя:

- Определение восстановительной стоимости улучшений или стоимости замещения (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
- Учет предпринимательского дохода застройщика (прибыль предпринимателя);
- Расчет величины накопленного износа;
- Уменьшение суммарной стоимости строительства на величину накопленного износа;
- К полученной стоимости следует добавить стоимость земельного участка.

Расчет затрат на воспроизводство улучшений

При осуществлении затратного подхода используют следующие методы оценки:

- На основе сметной стоимости строительства
- Индексный метод
- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки на компоненты

В настоящем отчете расчет показателя рыночной стоимости затратным подходом произведен методом сравнительной стоимости единицы объекта (прямого пересчета).

Метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных показателей затрат на создание аналогичного имущества (Справочник КО-ИНВЕСТ 2016г. И сборник УПВС).

Расчет полной восстановительной стоимости методом сравнительной стоимости единицы объекта произведен на основании показателей восстановительной стоимости (Справочник КО-ИНВЕСТ 2016г.и Сборник УПВС):

Для расчета затрат на воспроизводство (с НДС) используются следующие формулы:

$$СВ = УС16 \times K_1 \times K_2 \times V \times K_{16-23} \times ПП \times НДС, \text{ где}$$

СВ – стоимость воспроизводства объекта;

УС16 – удельная стоимость единицы;

K₁ – поправочный коэффициент на группу капитальности;

K₂ – поправочный коэффициент на наличие (отсутствие) конструктивных элементов;

V – объем (площадь, протяженность) объекта;

K₁₆₋₂₃ – индексы пересчета стоимости строительства к уровню цен аналога. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен;

ПП - прибыль девелопера (предпринимателя) – отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

НДС – 20%.

$$СВ = УС69 \times K_1 \times K_2 \times V \times K_{69-23} \times ПП \times НДС, \text{ где}$$

СВ – стоимость воспроизводства объекта;

УС69 – удельная стоимость единицы;

K₁ – поправочный коэффициент на группу капитальности;

K₂ – поправочный коэффициент на наличие (отсутствие) конструктивных элементов;

V – объем (площадь, протяженность) объекта;

K₆₉₋₂₃ – индексы пересчета стоимости строительства к уровню цен аналога. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен;

ПП - прибыль девелопера (предпринимателя) – отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

НДС – 20%.

Стоимость земельного участка не рассчитывалась, поскольку земельные участки выделены в отдельные объекты.

Переход в уровень цен на дату оценки осуществляется с использованием индексов. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен (1969г.).

Переход к уровню цен 1984г. осуществляется умножением на индекс, рекомендованный Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. № 94, в соответствии с отраслевой принадлежностью объекта и учетом территориального коэффициента (1,2 РСФСР):

$$K_{69-84} = 1,2$$

Переход к уровню цен 1991г. осуществляется умножением на индекс, рекомендованный Постановлением Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д, в соответствии с отраслевой принадлежностью объекта и учетом территориального коэффициента (1,64 ремонтные мастерские, гаражи и другие объекты совхозов и колхозов, Ярославская область – 1,02)

$$K_{84-91} = 1,64 \times 1,02 = 1,673$$

Индексы пересчета сметной стоимости строительства из цен 1991г к базисным ценам 2023 осуществляется делением на индекс, рассчитанный на основании писем Минстроя России Письмо Минстроя России от 30.01.2023 N 4125-ИФ/09 (коэф. Прочие объекты 8,09), и от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08. Согласно письму от 20.01.2010г, коэф. перехода от цен 2010 г. в цены 1991 г. по Ярославской обл. составляет 59,93, а коэф. из цен 2010 г. в цены 2001 г. составляет 4,95, следовательно, коэф. перехода их цен 2001г. в цены 1991г. составляет: 59,93/4,95=12,1. Т.о. коэф. перехода из цен 1991г в цены на 31 декабря 2021г. составляет:

Прочие объекты $K_{91-21} = 12,1 \times 8,09 = 97,889$;

Коэф. перехода $K_{69-21} = 1,2 \times 1,673 \times 97,889 = 196,52$

Стоимость хозяйственной постройки и нежилого здания рассчитывалась на основании УПВС.

ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА)										Эквивалент: 1-Резной высоты		КС-7					
КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленные из бревен диаметром 220 мм ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Дощатые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные КРОВЛИ — Черная кровельная сталь ПРОСЫЛЫ — Огни — стальные и ступенчатые раздельные перемычки в коробке / масляная баркаса. Двери — филенчатые / масляная баркаса ПОГРЫ — Деревянные перегородки ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Сухая штукатурка / обои / оклейка фанерой ПРОЧЕЕ — Отделка из цементного раствора по цементной подготовке. Крыша — деревянная без боковых труб окрашенная ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Местное ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка / патроны подвесные / выключатели / розетки / щиты со счетчиком ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Вагонка / масляная баркаса										Остальные описанные конструктивные элементы принимать согласно классификации качества зданий КО-4988СТ, допустимые для данного класса качества							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
КМЖ.04.001.1737										Высота, м: 2,67	~до 200	~до 75	Бетон	руб. на 1 м³	8 302		
КМЖ.04.001.1738										Высота, м: 2,73	~до 200	~до 110	Бетон	руб. на 1 м³	7 723		
КМЖ.04.001.1739										Высота, м: 2,67	~до 400	~до 150	Бетон	руб. на 1 м³	6 758		
КМЖ.04.001.1740										Высота, м: 2,7	~до 300	~до 180	Бетон	руб. на 1 м³	6 179		
КМЖ.04.001.1761										Высота, м: 2,73	~до 600	~до 220	Бетон	руб. на 1 м³	6 931		
идентификация код объекта наименование	класс	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий	классификация качества зданий		
КМЖ.04.001.1737	1743,52	21,00%	1912,80	186,05	498,14	996,30	498,14	181,18	1142,34	83,02	249,07	18,70	24,90	83,02	186,05		
КМЖ.04.001.1738	1621,88	21,00%	1853,58	194,45	463,39	926,79	463,39	140,63	1081,25	77,22	231,69	14,05	23,16	77,22	154,45		
КМЖ.04.001.1739	1621,88	21,00%	1853,58	194,45	463,39	926,79	463,39	140,63	1081,25	77,22	231,69	14,05	23,16	77,22	154,45		

Коэф. на местоположение: в справочнике приведены расчеты для московской области, для перехода к стоимости Ярославской области, коэф. перехода 1/0,828 = 0,828.

Эквивалентные районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ							
	с преимущественным применением							
	незручные и бетона	железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	деревянные	каменные и кирпичные	благоустройство прилегающей территории (зеленострой)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Центральный район								
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708
Калужская область	0,784	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666
г. Москва	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,804	0,848	0,807	0,884	0,894	0,814	0,836	0,762
Рязанская область	0,735	0,876	0,731	0,851	0,766	0,781	0,769	0,685
Смоленская область	0,812	0,825	0,813	0,869	0,776	0,800	0,779	0,700
Тверская область	0,839	0,897	0,821	0,914	0,848	0,853	0,871	0,825
Тульская область	0,805	0,916	0,806	0,916	0,830	0,856	0,857	0,766
Ярославская область	0,828	0,884	0,810	0,915	0,822	0,860	0,821	0,738

На момент оценки, жилой дом представляет собой незавершенное строительством здание (возведен фундамент и ограждающие стены). Стоимость согласно сборника составляет: стоимость фундамента и стоимость стен, т.е. 1743,52+1992,6 = 3 736,1 руб.

Таблица определения конструктивных систем

ЗДАНИЯ		
С наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	С несущими конструкциями преимущественно из:	Класс конструктивных систем
Кирпича	Железобетона и стали	КС-1
	Древесины	КС-2
Железобетона	Железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетона в каркасных системах	КС-4
	Стали	КС-5
Панелей "сэндвич"	Стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		

С преимущественным применением	Класс конструктивных систем
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

Кпп - прибыль девелопера (предпринимателя) – отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

$\Pi_{\text{п}} = \Pi_{\text{min}} + (\Pi_{\text{max}} - \Pi_{\text{min}}) * \Delta P$, где

Π_{max} – максимальный уровень прибыли застройщика для наиболее привлекательного региона РФ (принимается для центра Москвы = 70%)

Π_{min} - минимальный уровень прибыли застройщика (принимается равным ставке доходности по долгосрочным ОФЗ на дату оценки)

ΔP – изменение уровня потенциала региона относительно менее рискованного.

$\Delta P = (P_{\text{рег.оц.}} - P_{\text{min}}) / (P_{\text{max}} - P_{\text{min}})$

$P_{\text{рег.оц.}}$ – индекс потенциала региона объекта оценки

P_{max} – максимальный индекс потенциала региона РФ (Москва)

P_{min} – минимальный уровень потенциала, соответствующий наименее рискованному региону.

Показатель	Значение
Π_{min}	9,78
Π_{max}	70
$P_{\text{рег.оц.}}$	0,829
P_{max}	14,511
P_{min}	0,12
ΔP	0,049267
$\Pi_{\text{п}}$	12,75%

http://moex.com/ru/marketdata/#/group=3&collection=189&boardgroup=7&data_type=history&mode=groups&sort=VALUE&order=desc&date=2017-01-17

<https://vik-ocenka.ru/userful-informat/ocenshik/ocenshik-2>

НДС 20% - 1,2.

Согласно техническому описанию объектов, и на основании выполненных укрупненных сметных расчетов определена стоимость затрат на воспроизводство.

№ п/п	Наименование	Источники	Стоимость ед. в ценах 1969г.	объем	Стоимость в ценах 1969г.	коэф.69-23	ПП	НДС	цена нового
1	хозяйственная постройка, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м.	сб. УПВС2. отдел 2, таб.103а	12,1	346,5	4 192,7	196,52	1,03	1,20	1018389
2	57/1000 долей в	сб.	12,8	4187,76	53 603,3	196,52	1,03	1,20	13020180

праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595.	УПВС18. отдел 1, таб.16								
---	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Наименование	Стоимость ед. в ценах 2016г.	Протяженность, по тех. Паспорту, м.	Кэф. Яр. Обл.	Стоимость в ценах 2016г.	Кэф. 2016-2023	ПП	НДС	Восстановит. Стоимость в ценах 2023г.
жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801: 15, площадь 27,2 кв.м.	3 736,1	27,2	0,828	84 143,4	1,388	1,1275	1,2	157 978,4

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ может быть вызван четырьмя группами факторов.

- Воздействие природных факторов
- Влияние технологических или функциональных факторов.
- Проявление дефектов проектирования.
- Условия эксплуатации.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа определяется в соответствии с техническим состоянием объектов. В данной работе оценка физического износа объектов недвижимости осуществлялась на расчета остаточного срока использования здания.. В настоящее время, собственником проведен ряд работ по улучшению физического состояния оцениваемых объектов

Следует отметить, что физический износ может быть устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустрашимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается. Физический износ считается неустрашимым, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустрашимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустрашимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К долговременным элементам здания относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Приведены основные фотометрические данные, включая таблицу.

Industrial 9

References

Конструктивный элемент	Вклад элемента в %	Процент износа по таблице	Стоимость элемента	Износ элемента в руб.	Остаточная стоимость элемента
фундаменты	21	20%	73723,27	14744,7	58978,6
стены	24	40%	84255,17	33702,1	50553,1
перегородки	2	100%	0	0,0	0,0
перекрытия и покрытия	6	100%	0	0,0	0,0
кровли	12	100%	0	0,0	0,0
проемы	6	100%	0	0,0	0,0
полы	7	100%	0	0,0	0,0
внутренняя отделка	14	100%	0	0,0	0,0
прочие конструкции	1	100%	0	0,0	0,0
отопление	3	100%	0	0,0	0,0
водоснабжение и канализация	0,7	100%	0	0,0	0,0
электроснабжение	0,3	100%	0	0,0	0,0
слаботочные системы	1	100%	0	0,0	0,0
прочие системы	2	100%	0	0,0	0,0
	100		157978,4	48446,7	110000,0

хозяйственная постройка, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м.

Конструктивный элемент	Вклад элемента в %	Процент износа по таблице	Износ,%
Фундаменты	16	75	12
Стены и перегородки	37	60	22,2
Перекрытия и покрытия	8	20	1,6
Кровля	13	20	2,6
Проемы	10	20	2
Полы	3	20	0,6
Отделочные работы	2	20	0,4
Электроосвещение	5	20	1
Прочие работы	6	20	1,2
Итого	100		43,6
Фундаменты	16	75	12
Стены и перегородки	37	60	22,2
Перекрытия и покрытия	8	20	1,6

Кровля	13	20	2,6
Проемы	10	20	2

57/1000 долей в праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595.

.Конструктивный элемент	Вклад элемента в %	Процент износа по таблице	Износ, %
Фундаменты	12	60	7,2
Стены, перегородки и колонны	30	60	18
Перекрытия и покрытия	16	40	6,4
Кровля	7	40	2,8
Полы	9	50	4,5
Проемы	8	60	4,8
Отделочные работы	3	50	1,5
Внутренние сантехнические и электротехнические	13	50	6,5
Прочие работы	2	50	1
Итого	100		52,7
Фундаменты	12	60	7,2
Стены, перегородки и колонны	30	60	18
Перекрытия и покрытия	16	40	6,4
Кровля	7	40	2,8
Полы	9	50	4,5

РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 0,5 до 1,5% в год (принимается среднее значение 1%). До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия. В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = (1 - 1/(1 + i)) \times n$$

где: Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n – время эксплуатации объекта, в годах.

Функциональное (моральное) устаревание составляет:

Поскольку данных о годе ввода в эксплуатацию нежилых зданий не представлено, а возведены они до 1990г, функциональный износ принимаем равным физическому износу.

Для жилого незавершенного строительством дома, функциональный износ не применяется.

Экономическое устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. Проведенным исследованием признаков внешнего устаревания объекта оценки не обнаружено.

Объекты расположенные в небольших городах либо поселках, как правило стоят дешевле, что обусловлено более низкой активностью в отличие от областного центра и более негативной социально-экономической ситуацией. В связи с этими на стоимость объектов расположенных на периферии и удалении от областного центра оказывает влияние экономическое устаревание, обусловленное экономическими факторами характерными для данного места.

Экономическое устаревание рассчитывался на основании корректировки по данным «Справочника оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г. Том 3., (стр. 75):

Отношение цен однотипных помещений по районам области по	Значения	
	Среднее	Доверительный интервал

отношению к областному центру			
Областной центр		1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,80	0,79
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,75	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,57	0,54
Прочие населенные пункты		0,50	0,47

Таким образом, для хозяйственной постройки, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м., внешний износ составляет 50%, а для здания, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595, внешний износ составляет 43%.

Сводная таблица расчета рыночной стоимости имущества затратным подходом.

№ п/п	Наименование	Стоимость строительства, руб.	Физ. Износ, %	Внешний, износ, %	Функциональный, износ, %	Общий износ, %	Общий износ, руб.	Рыночная ст-сть, руб. (округленно)
1	хозяйственная постройка, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м.	1018389	43,60%	43,60 %	50,00 %	84,10%	856 417	162 000
2	жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801: 15, площадь 27,2 кв.м.	157 978,4					48446,7	110000,0
3	57/1000 долей в праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595.	13020180	52,70%	52,70%	43,00%	87,25%	11 359 774	1 660 000
Стоимость 57/1000 доли в праве (округленно) 95 000 рублей.								

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, определенная затратным подходом, составляет на дату оценки, округленно:

№п/п	Наименование	Рыночная ст-сть, руб.
1	хозяйственная постройка, расположенная по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:19, площадь 49,3 кв.м.	162 000

2	жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801:15, площадь 27,2 кв.м.	110000,0
3	57/1000 долей в праве собственности в здании, расположенном по адресу: Ярославская обл., Борисоглебский р-н, п. Борисоглебский, ул. Красноармейская, д. 72. Кадастровый номер : 76:02:130101:595.	95 000

2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

2.3.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:
 путем анализа рынка купли-продажи или предложений на продажу объектов недвижимости, выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым;
 производится сбор и проверка информации по объектам-аналогам и каждому объекту;
 затем вносятся поправки в цены продаж или предложений сопоставимых объектов;
 в заключении согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- права на недвижимость
- условия финансирования
- условия и время продажи
- местоположение
- физические характеристики.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за сотку;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

ПОПРАВКИ
 / \
 ПРОЦЕНТНЫЕ СТОИМОСТНЫЕ (денежные)

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой с большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные долларовые поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удастся относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

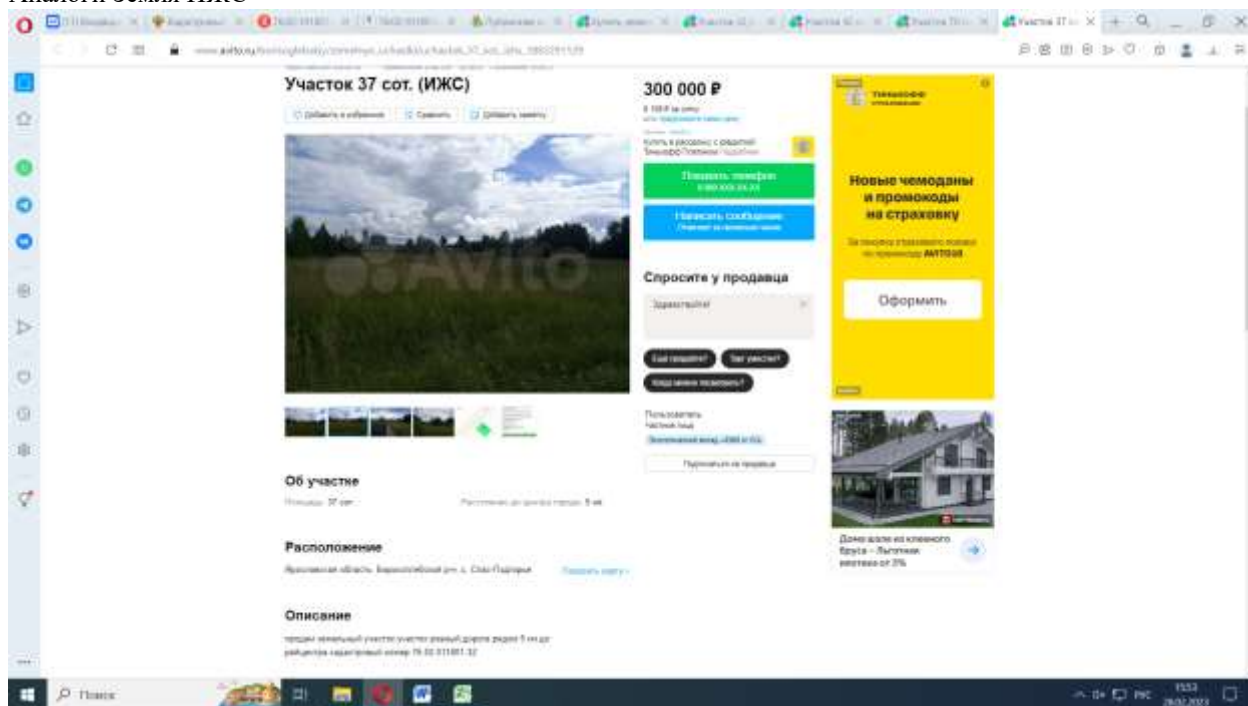
Для проведения оценки объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщиками был выбран метод сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемых объектов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи или предложениям к продаже аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

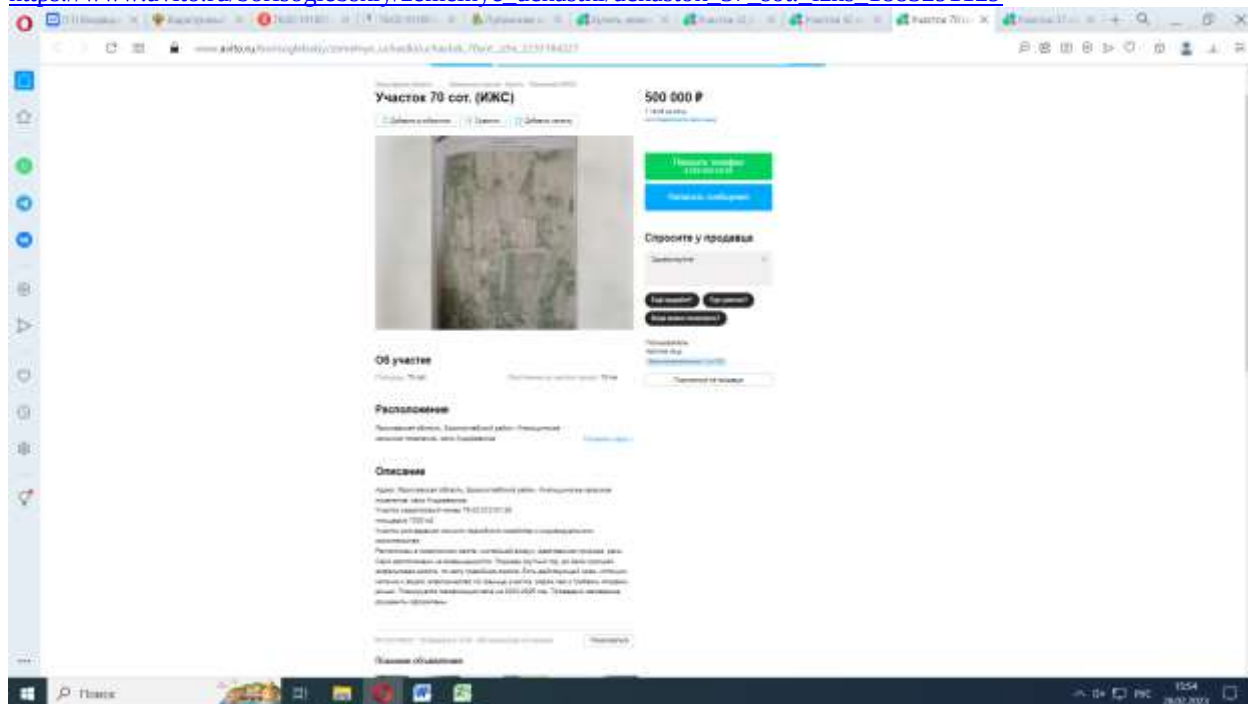
Для объектов-аналогов оценщиками были определены цены продажи за 1 кв. м, в которые далее вносились поправки с тем, чтобы учесть характеристики объектов оценки и их отличия от объектов-аналогов.

Описание объектов аналогов и результаты расчетов рыночной стоимости для оцениваемых участков представлены в таблице.

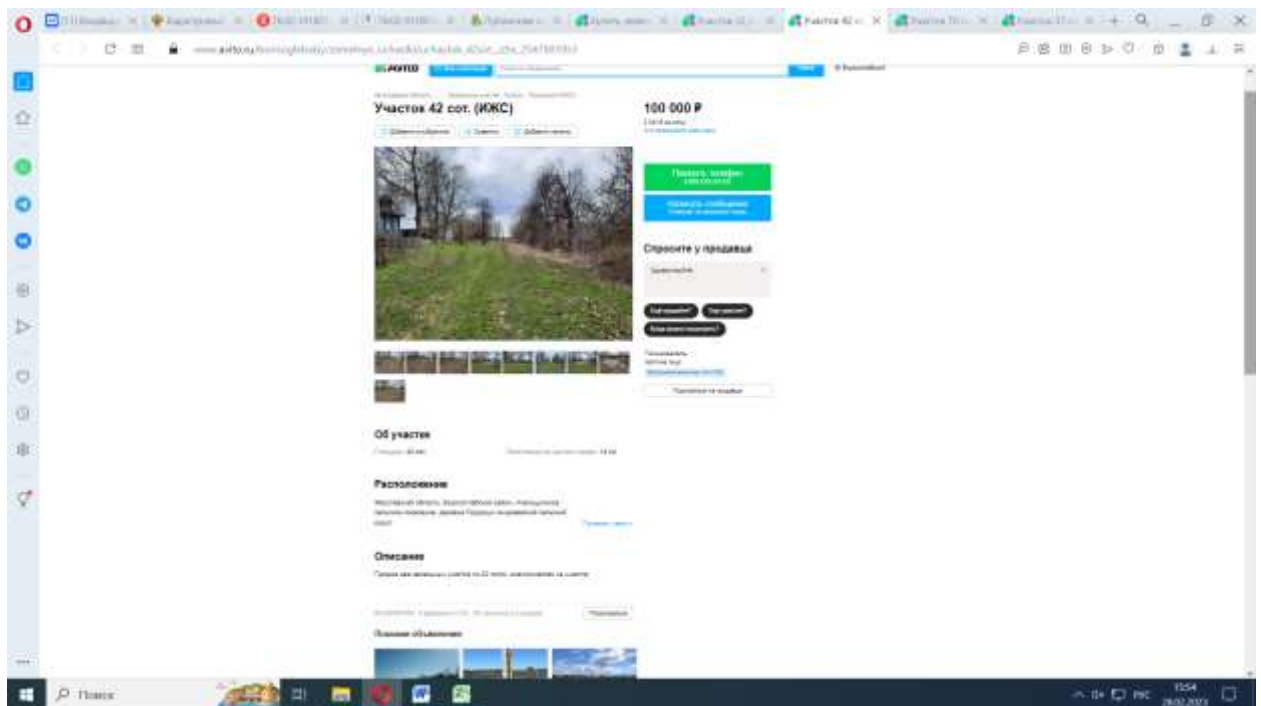
Аналоги Земля ИЖС



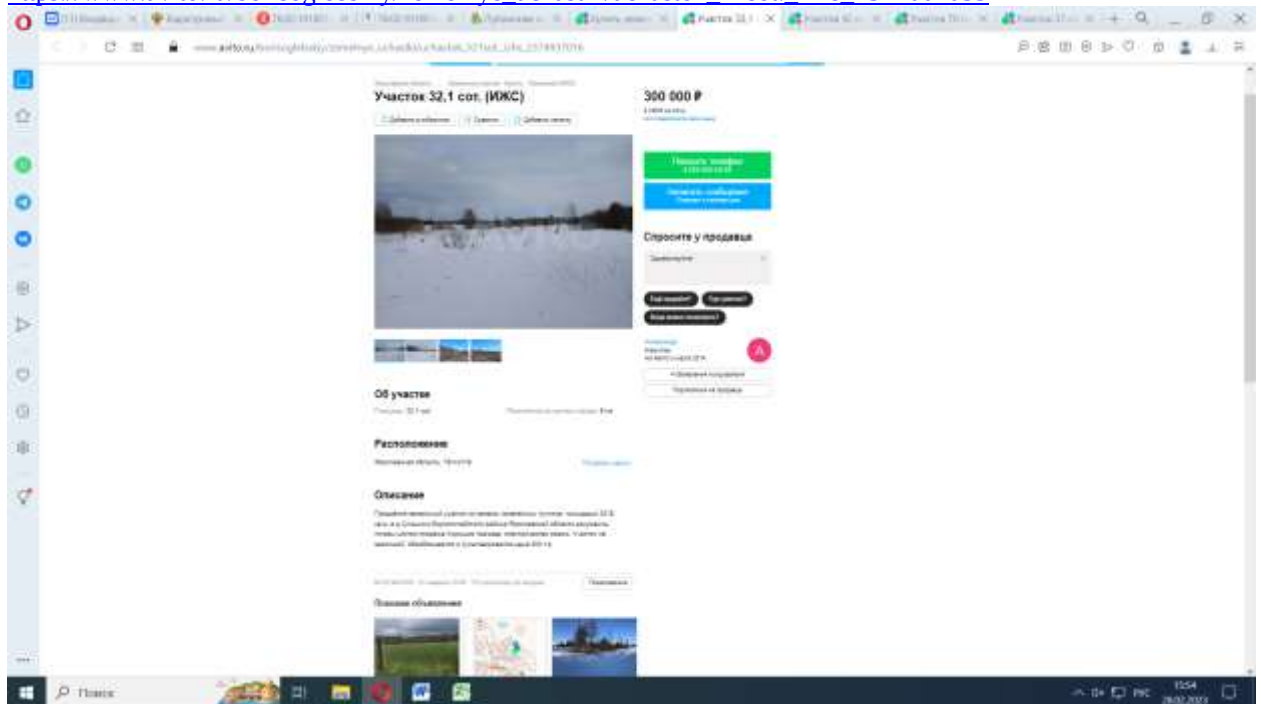
https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_izhs_1883291129



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot_izhs_2233184227

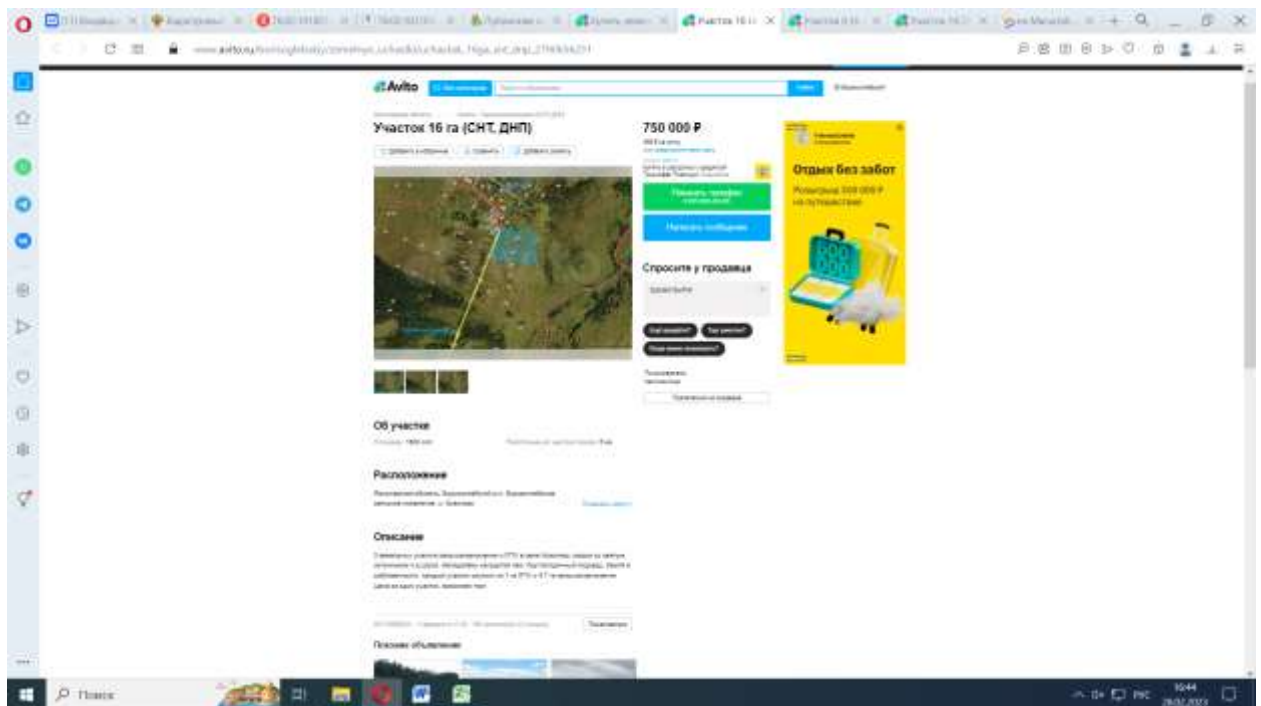


https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_2547001053

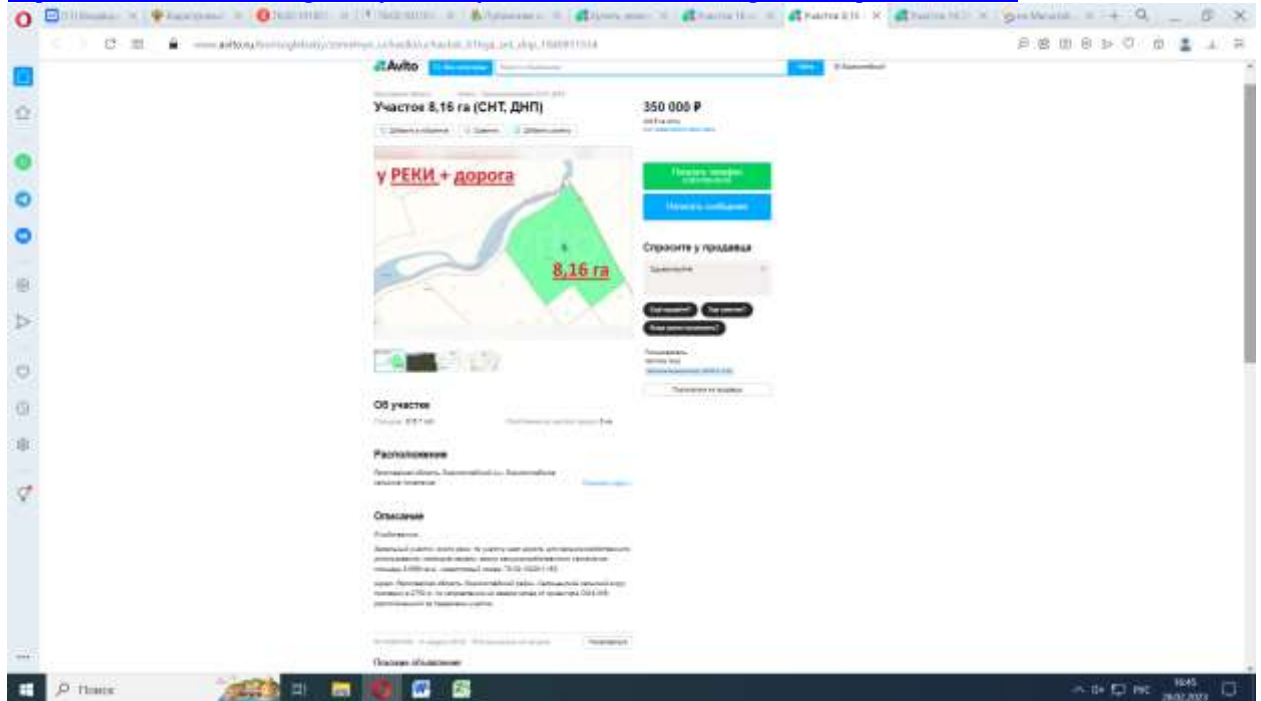


https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot_izhs_2374937016

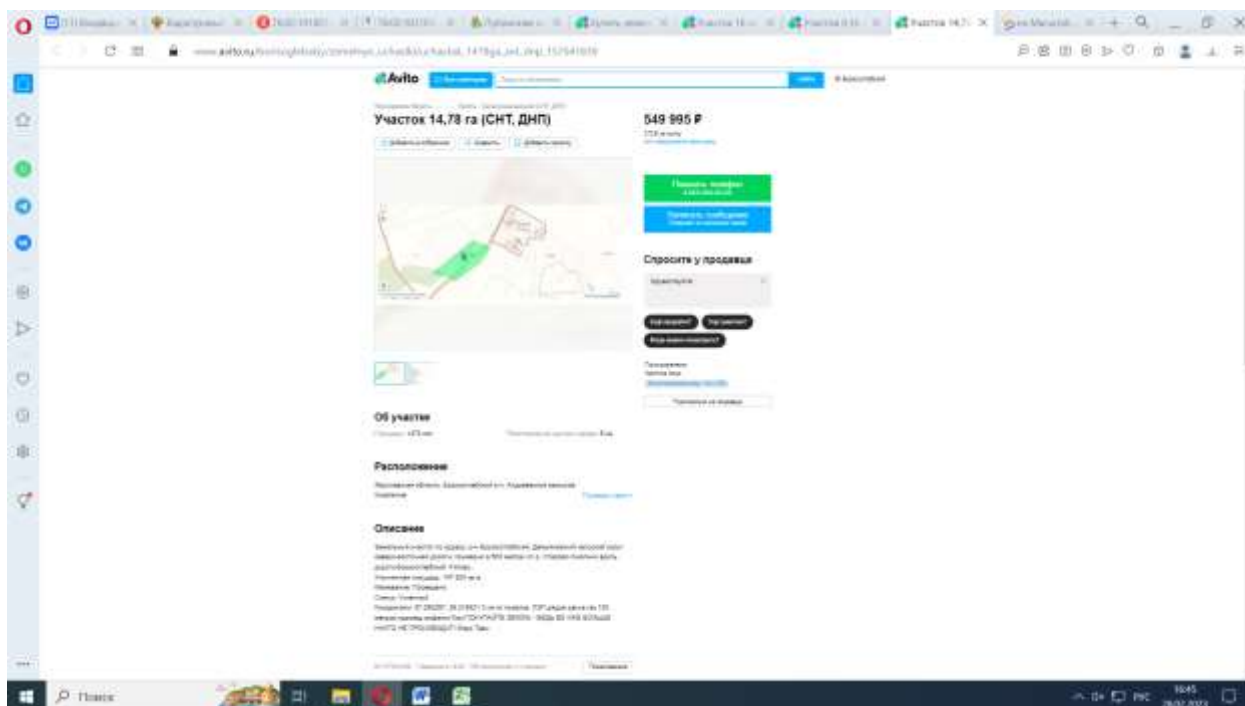
Земля С/Х назначения



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_2790656231



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_816ga_snt_dnp_1840951554



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1478ga_snt_dnp_157041839

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:8, площадь 78 кв.м,

Источник	76:02:101801:8	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot_izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot_izhs_2233184227	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_1883291129
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудитцы	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	78	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи,		0%	0%	0%	0%

%						
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Корректировка на местоположение , %		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		153%	171%	208%	162%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		208,32	56,76	193,47	187,23	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		208,32	56,76	193,47	187,23	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		208,32	56,76	193,47	187,23	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		208,32	56,76	193,47	187,23	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		208,32	56,76	193,47	187,23	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		165,30%	182,90%	219,80%	174,40%	7,42
Вес аналога		0,78	0,75	0,70	0,77	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,26	0,25	0,23	0,26	1,00
Средневзвешен ная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	161,38					
Средневзвешен ная стоимость	12 588					

объекта оценки, руб.	
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	13 000

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:36, площадь 1508 кв.м.

Источник	76:02:101801:36	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot.izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot.izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot.izhs_22331842	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot.izhs_1883291
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудити	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	1 508	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		21%	29%	47%	25%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,35	27,07	92,27	89,33	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,35	27,07	92,27	89,33	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,35	27,07	92,27	89,33	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,35	27,07	92,27	89,33	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,35	27,07	92,27	89,33	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		32,80%	41,20%	58,80%	37,20%	1,70
Вес аналога		0,81	0,76	0,65	0,78	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,27	0,25	0,22	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	76,94					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	116 032					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	116 000					

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:10, площадь 2500 кв.м.

Источник	76:02:101801:10	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot_izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot_izhs_22331842	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_1883291
----------	-----------------	---	---	---	---

				<u>27</u>	<u>129</u>
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудичи	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	2 500	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		6%	14%	29%	10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		87,51	23,84	81,34	78,70
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		87,51	23,84	81,34	78,70
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,		87,51	23,84	81,34	78,70

руб./кв.м						
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		87,51	23,84	81,34	78,70	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		87,51	23,84	81,34	78,70	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		18,40%	25,80%	41,40%	22,30%	1,08
Вес аналога		0,83	0,76	0,62	0,79	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,28	0,25	0,21	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	67,76					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	169 409					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	169 000					

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:11, площадь 1742 кв.м.

Источник	76:02:101801:11	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot_izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot_izhs_22331842_27	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhs_1883291_129
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудищи	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	1 742	3210	4200	7000	3700
Цена	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000

предложения, руб.						
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08	
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23	
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		17%	25%	42%	21%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		95,81	26,11	89,01	86,12	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		95,81	26,11	89,01	86,12	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		95,81	26,11	89,01	86,12	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		95,81	26,11	89,01	86,12	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		95,81	26,11	89,01	86,12	
Абсолютная величина валовой		28,50%	36,60%	53,60%	32,70%	1,51

корректировки, %						
Вес аналога		0,81	0,76	0,65	0,78	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,27	0,25	0,22	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	74,20					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	129 249					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	129 000					

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 3, кадастровый номер 76:02:101801:4, площадь 1613 кв.м.

Источник	76:02:101801:4	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot_izhsok_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot_izhsok_001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot_izhsok_s_2233184227	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_izhsok_1883291129
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудичи	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	1 613	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректирован		82,24	20,95	62,86	71,35

ная стоимость, руб./кв.м						
Корректировка на местоположение , %		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		19%	27%	44%	23%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		97,70	26,61	90,70	87,83	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		97,70	26,61	90,70	87,83	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		97,70	26,61	90,70	87,83	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		97,70	26,61	90,70	87,83	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректирован ная стоимость, руб./кв.м		97,70	26,61	90,70	87,83	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		30,80%	39,00%	56,30%	35,10%	1,61
Вес аналога		0,81	0,76	0,65	0,78	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,27	0,25	0,22	0,26	1,00
Средневзвешен ная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	75,65					
Средневзвешен ная стоимость объекта оценки, руб.	122 019					

Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	122 000
--	---------

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 2, кадастровый номер 76:02:101801:2, площадь 1500 кв.м.

Источник	76:02:101801:2	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot.izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot.izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot.izhs_22331842	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot.izhs_1883291
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудити	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	1 500	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		21%	29%	47%	25%
Скорректированная стоимость,		99,43	27,11	92,40	89,40

руб./кв.м						
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,43	27,11	92,40	89,40	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,43	27,11	92,40	89,40	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,43	27,11	92,40	89,40	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		99,43	27,11	92,40	89,40	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		32,90%	41,40%	59,00%	37,30%	1,71
Вес аналога		0,81	0,76	0,65	0,78	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,27	0,25	0,22	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	77,03					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	115 545					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	116 000					

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801:5, площадь 1597 кв.м.

Источник	76:02:101801:5	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_321sot.izhs_2374937016	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_42sot.izhs_2547001053	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot.izhs_223318427	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot.izhs_188329129
----------	----------------	---	---	---	---

Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения личного подсобного хозяйства	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС	Земельный участок ИЖС
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о д. Комарово	Ярославская область, д.Сильники Борисоглебского района	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, деревня Прудичи	Ярославская область, Борисоглебский район, Инальцинское сельское поселение, село Андреевское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, с. Спас-Подгорье
Площадь, кв.м	1 597	3210	4200	7000	3700
Цена предложения, руб.	определяется	300 000	100 000	500 000	300 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	93,46	23,81	71,43	81,08
Корректировка на торг, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		82,24	20,95	62,86	71,35
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		19%	27%	45%	23%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97,95	26,67	90,95	88,05
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97,95	26,67	90,95	88,05
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97,95	26,67	90,95	88,05

Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97,95	26,67	90,95	88,05	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		97,95	26,67	90,95	88,05	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		31,10%	39,30%	56,70%	35,40%	1,63
Вес аналога		0,81	0,76	0,65	0,78	3,00
Весовой коэффициент аналога		0,27	0,25	0,22	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	75,84					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	121 112					
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	121 000					

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, на юго-восток от д. Комарово и прилегающий к автодороге Комарова-Теперское Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:42, площадь 72000 кв.м.

Источник	76:02:102101:42	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_279_0656231	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_816ga_snt_dnp_18_40951554	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1478ga_snt_dnp_1_57041839
Функциональное назначение	Земельный участок Для сельскохозяйственного производства	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищенский с/о	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение, с. Красново	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Андреевское сельское поселение
Площадь, кв.м	72 000	47000	81566	147800
Цена предложения, руб.	определяется	750 000	350 000	549 995
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	15,96	4,29	3,72

Корректировка на торг, %		-26%	-26%	-26%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		-13%	4%	26%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		38,80%	30,10%	51,90%	1,21
Вес аналога		0,68	0,75	0,57	2,00
Весовой коэффициент аналога		0,34	0,38	0,29	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	5,72				

Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	412 163
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	412 000

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область. Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:112, площадь 320805 кв.м. кв.м.

Источник	76:02:102101:112	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_279_0656231	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye_uchastki/uchastok_816ga_snt_dnp_18_40951554	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye_uchastki/uchastok_1478ga_snt_dnp_1_57041839
Функциональное назначение	Земельный участок Для дачного строительства	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение, с. Красново	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Андреевское сельское поселение
Площадь, кв.м	320 805	47000	81566	147800
Цена предложения, руб.	определяется	750 000	350 000	549 995
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	15,96	4,29	3,72
Корректировка на торг, %		-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		-46%	-36%	-22%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,42	2,38	2,50
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,42	2,38	2,50
Корректировка на		0%	0%	0%

Благоустройство и дорожную инфраструктуру					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,42	2,38	2,50	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,42	2,38	2,50	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,42	2,38	2,50	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		59,90%	49,50%	36,00%	1,45
Вес аналога		0,59	0,66	0,75	2,00
Весовой коэффициент аналога		0,29	0,33	0,38	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	3,91				
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	1 253 356				
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	1 253 000				

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:113, площадь 52795 кв.м.

Источник	76:02:102101:113	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye-uchastki/uchastok-16ga-snt-dnp-279-0656231	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye-uchastki/uchastok-816ga-snt-dnp-18-40951554	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelye-uchastki/uchastok-1478ga-snt-dnp-1-57041839
Функциональное назначение	Земельный участок хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищенский с/о	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение, с. Красново	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Андреевское сельское поселение
Площадь, кв.м	52 795	47000	81566	147800
Цена предложения, руб.	определяется	750 000	350 000	549 995

Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	15,96	4,29	3,72	
Корректировка на торг, %		-26%	-26%	-26%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		-4%	15%	39%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,37	3,65	3,83	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,37	3,65	3,83	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,37	3,65	3,83	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,37	3,65	3,83	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,37	3,65	3,83	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		29,70%	40,90%	65,00%	1,36
Вес аналога		0,78	0,70	0,52	2,00
Весовой коэффициент аналога		0,39	0,35	0,26	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв.	6,71				

м объекта оценки округленно, руб.	
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	354 301
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	354 000

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, относительно ориентира д. Акулово , кадастровый номер 76:02:102101:43, площадь 360000 кв.м.

Источник	76:02:102101:43	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_279_0656231	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_816ga_snt_dnp_18_40951554	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1478ga_snt_dnp_1_57041839
Функциональное назначение	Земельный участок Для ведения гражданами садоводства и огородничеств	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение, с. Красново	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Андреевское сельское поселение
Площадь, кв.м	360 000	47000	81566	147800
Цена предложения, руб.	определяется	750 000	350 000	549 995
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	15,96	4,29	3,72
Корректировка на торг, %		-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13,72	3,69	3,20
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на площадь		-48%	-38%	-25%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,15	2,30	2,41
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,15	2,30	2,41	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,15	2,30	2,41	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,15	2,30	2,41	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7,15	2,30	2,41	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		61,90%	51,80%	38,80%	1,53
Вес аналога		0,59	0,66	0,75	2,00
Весовой коэффициент аналога		0,30	0,33	0,37	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	3,78				
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	1 360 387				
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	1 360 000				

Таблица расчета рыночной стоимости: земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, кадастровый номер 76:02:102101:114, площадь 72285 кв.м.

Источник	76:02:102101:114	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_2790656231	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_816ga_snt_dnp_1840951554	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1478ga_snt_dnp_157041839
Функциональное назначение	Земельный участок Для сельскохозяйственного производства	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
Местонахождение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Селищинский с/о	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение, с.	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Борисоглебское сельское поселение	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Андреевское сельское поселение

		Красново			
Площадь, кв.м	72285	47000	81566	147800	
Цена предложения, руб.	определяется	750 000	350 000	549 995	
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	определяется	15,96	4,29	3,72	
Корректировка на торг, %		-26%	-26%	-26%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Дата предложения		фев.23	фев.23	фев.23	
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11,81	3,18	2,75	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		-13%	4%	26%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Корректировка на "Красную линию"		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10,30	3,31	3,47	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		38,80%	30,10%	51,90%	1,21
Вес аналога		0,68	0,75	0,57	2,00
Весовой		0,34	0,38	0,29	1,00

коэффициент аналога				
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	5,72			
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	413 795			
Средневзвешенная стоимость объекта оценки округленно, руб.	414 000			

1. Корректировка на торг.

При сравнении использована цена предложения к продаже. Величина корректировки в размере -12% определена для земельных участков ИЖС, для земельных участков с/с назначения, в размере -26%, по данным сайта StatRielt.ru среднее по России, (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>).

Ассоциация
СтатРиелт
независимые эксперты

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Коэффициент Скидка на торг - отношение средневзвешенных рыночных цен к цене предложения земельных участков, опубликованных на федеральном и региональных сайтах Недвижимости

Определять на основе данных участников рынка (убавление общего надоевности, инвестора или не предоставляется), приведенных по источникам данных на сайте StatRielt

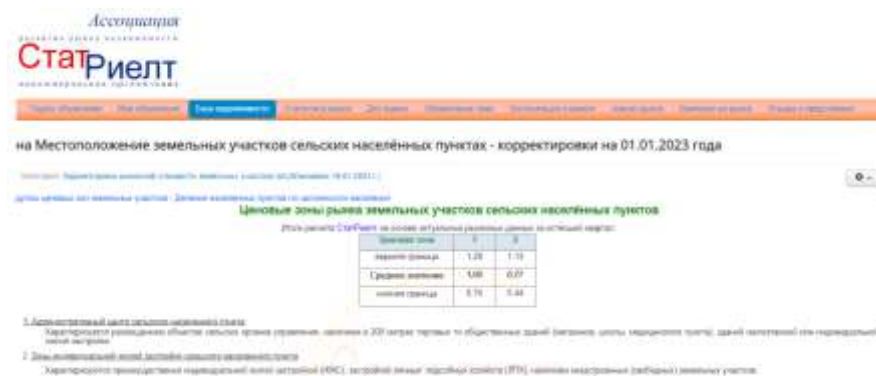
№	При продаже объектов	Полная скидка	Частичная скидка	Среднее значение по РФ	По регионам		
					4 субъекты	5 субъекты	6 субъекты
1	Земельный участок для размещения коммерческой недвижимости, торговых, складских, производственных и иных объектов - в зависимости от количества объектов и территории участка: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,07	0,06	0,02	0,04	0,02	0,00
2	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,05	0,03	0,04	0,05	0,04	0,02
3	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,05	0,07	0,01	0,03	0,01	0,00
4	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,02	0,01	0,01	0,02	0,01	0,00
5	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,13	0,04	0,04	0,06	0,04	0,01
6	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,14	0,04	0,00	0,01	0,00	0,04
7	Земельный участок для размещения объектов недвижимости: территории для размещения объектов, расположенные в транспортном потоке, общей площадью менее 100 кв. м, расположенные вблизи объектов инфраструктуры	0,05	0,03	0,07	0,00	0,07	0,03

2. Корректировка на дату продажи (предложения).

Введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставившиеся на продажу в декабре-феврале 2022-2023 г. Поправка не требуется.

3. Корректировка на местоположение.

Корректировка рассчитана на основании данных свйта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2898-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>



Корректировку не вводим, поскольку объекты равноудалены от поселка городского типа.

4. Корректировка на площадь.

Значение корректировки принималось данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>



Корректировка составит:

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:8.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	78	78	78	78
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	2,533	2,709	3,078	2,624
Корректировка	153%	171%	208%	162%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:36

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	1 508	1 508	1 508	1 508
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,208	1,292	1,468	1,252
Корректировка	21%	29%	47%	25%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:10

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	2 500	2 500	2 500	2 500
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,064	1,138	1,294	1,103
Корректировка	6%	14%	29%	10%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:11

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
--	----------	----------	----------	----------

Площадь об.оц.	1 742	1 742	1 742	1 742
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,165	1,246	1,416	1,207
Корректировка	17%	25%	42%	21%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:4

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	1 613	1 613	1 613	1 613
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,188	1,27	1,443	1,231
Корректировка	19%	27%	44%	23%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:2

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	1 500	1 500	1 500	1 500
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,209	1,294	1,47	1,253
Корректировка	21%	29%	47%	25%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:101801:5

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь об.оц.	1 597	1 597	1 597	1 597
Площадь аналога	3210	4200	7000	3700
Коэф.	1,191	1,273	1,447	1,234
Корректировка	19%	27%	45%	23%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:102101:42

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	72 000	72 000	72 000
Площадь аналога	47000	81566	147800
Коэф.	0,872	1,041	1,259
Корректировка	-13%	4%	26%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:102101:112

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	320 805	320 805	320 805
Площадь аналога	47000	81566	147800
Коэф.	0,541	0,645	0,78
Корректировка	-46%	-36%	-22%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:102101:113

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	52 795	52 795	52 795
Площадь аналога	47000	81566	147800
Коэф.	0,963	1,149	1,39
Корректировка	-4%	15%	39%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:102101:43

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	360 000	360 000	360 000
Площадь аналога	47000	81566	147800
Коэф.	0,521	0,622	0,752
Корректировка	-48%	-38%	-25%

Земельный участок с кадастровым номером 76:02:102101:114

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь об.оц.	72285	72285	72285
Площадь аналога	47000	81566	147800
Коэф.	0,872	1,041	1,259
Корректировка	-13%	4%	26%

5. Корректировка на назначение.

Значение корректировки не принималось т.к все объекты имеют одинаковое назначение.

6. Корректировка на объем прав.

Так как оценивается права собственности поправку на объем прав в праве собственности не вводим.

7. Корректировка на доступность.

Рассчитана на основании сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

№	Описание объекта недвижимости (тип объекта, категория земель, вид разрешенного использования)	Величина рыночной стоимости	Величина стоимости после корректировки	Средний коэффициент
1	Все объекты недвижимости (общий итог)			1,00
2	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями			
3	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью менее 0,5 га	1,00	1,10	1,10
4	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 0,5 до 1 га	1,00	1,10	1,10
5	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 1 до 5 га	1,00	1,05	1,05
6	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 5 до 10 га	1,00	1,05	1,05
7	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 10 до 50 га	1,00	1,10	1,10
8	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 50 га и более	1,00	1,05	1,05

Все объекты обеспечены подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием, корректировку не вводим.

8. Корректировка на коммуникации

Корректировка на коммуникации проводилась по данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

№	Описание объекта недвижимости (тип объекта, категория земель, вид разрешенного использования)	Величина рыночной стоимости	Величина стоимости после корректировки	Средний коэффициент
1	Все объекты недвижимости (общий итог)			1,00
2	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями			
3	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью менее 0,5 га	1,00	1,10	1,10
4	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 0,5 до 1 га	1,00	1,10	1,10
5	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 1 до 5 га	1,00	1,10	1,10
6	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 5 до 10 га	1,00	1,10	1,10
7	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 10 до 50 га	1,00	1,10	1,10
8	Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов, застроенных или предназначенных для застройки жилыми зданиями, площадью от 50 га и более	1,00	1,10	1,10

Участки ИЖС обеспечены электричеством, корректировку не вводим.

Весовые коэффициенты для аналогов рассчитаны на основе «Метода согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода». Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте [www.anf-ocenka.narod.ru](http://anf-ocenka.narod.ru) под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода»³.

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости по доходному подходу принимается в размере 11%⁴, (среднее значение).

Наименование	Мин. Стоимость, руб.	Макс. Стоимость, руб.
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:8, площадь 78 кв.м,	11700	14300
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:36, площадь 1508 кв.м.	104400	127600
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:10, площадь 2500 кв.м.	152100	185900
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:11, площадь 1742 кв.м.	116100	141900
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 3, кадастровый номер 76:02:101801:4, площадь 1613 кв.м.	109800	134200
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 2, кадастровый номер 76:02:101801:2, площадь 1500 кв.м.	104400	127600
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801:5, площадь 1597 кв.м.	108900	133100
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, на юго-восток от д. Комарово и прилегающий к автодороге Комарова-Теперское Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:42, площадь 72000 кв.м.	370800	453200
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область. Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:112, площадь 320805 кв.м.	1127700	1378300
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:113, площадь 52795 кв.м.	318600	389400
земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, кадастровый номер 76:02:102101:114, площадь 72285 кв.м.	372600	455400

³ <http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>

⁴ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7)» Часть I, Нижний Новгород - 2015г., стр. 19-20

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки, округленно:

№п/п	Наименование	Рыночная ст-сть, руб.
1.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:8, площадь 78 кв.м,	13 000
2.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:36, площадь 1508 кв.м.	116 000
3.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:10, площадь 2500 кв.м.	169 000
4.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, кадастровый номер 76:02:101801:11, площадь 1742 кв.м.	129 000
5.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 3, кадастровый номер 76:02:101801:4, площадь 1613 кв.м.	122 000
6.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 2, кадастровый номер 76:02:101801:2, площадь 1500 кв.м.	116 000
7.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801:5, площадь 1597 кв.м.	121 000
8.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, на юго-восток от д. Комарово и прилегающий к автодороге Комарова-Теперское Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:42, площадь 72000 кв.м.	412 000
9.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область. Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:112, площадь 320805 кв.м.	1 253 000
10.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, кадастровый номер 76:02:102101:113, площадь 52795 кв.м.	354 000
11.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, относительно ориентира д. Акулово , кадастровый номер 76:02:102101:43, площадь 360000 кв.м.	1 360 000
12.	земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, кадастровый номер 76:02:102101:114, площадь 72285 кв.м.	414 000

2.3.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

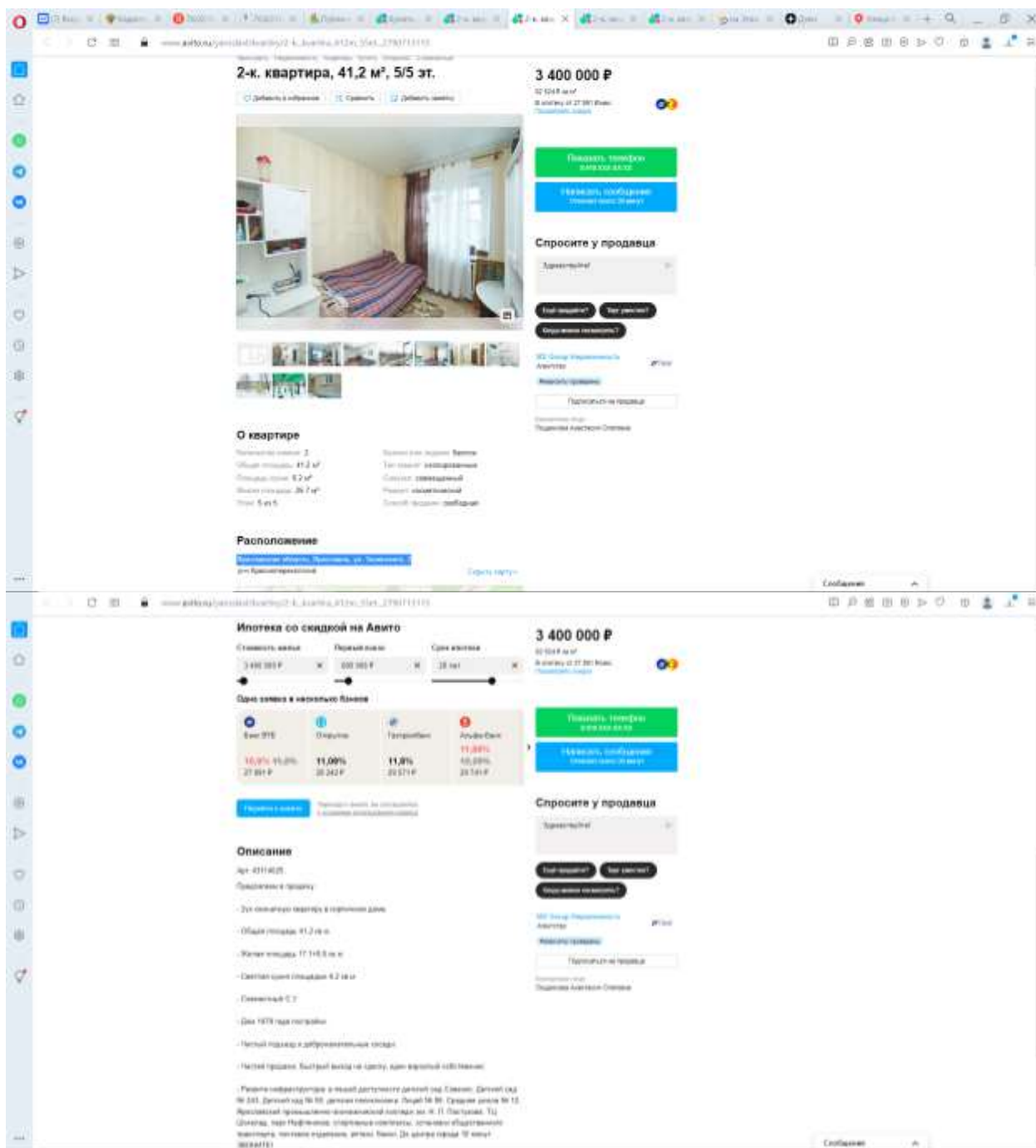
- При подборе единиц сравнения был осуществлен поиск информации о продажах и предложениях аналогичных квартир в Краснопереконском районе города Ярославля. Источник сайт [http:// www.avito.ru](http://www.avito.ru). При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены-предложения объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

Аналоги квартиры

74

[illegible]

https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_41m_55et_2742054397



https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_412m_55et_2790713115

Таблица расчета стоимости.

2-комнатная квартира, расположенная по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Курчатова, д. 6, кв. 18, кадастровый номер 76:23:040906:154, площадь 54 кв.м.

Источник		https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_41m_25et_2743253669	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_41m_55et_2742054397	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_412m_55et_2790713115
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Местонахождение	Ярославская	Ярославская	Ярославль,	Ярославская

ие	область, г. Ярославль, ул. Курчатова, д. 6	область, Ярославль, ул. Павлова, 5	улица Зелинского, 3А	область, Ярославль, ул. Зелинского, 2
Этаж	3/4	2/5	5/5	5/5
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Износ (ремонт) от-делки и инженерных коммуникаций квартиры	есть	есть	есть	есть
Класс отделки	улучшенная	простая	простая	простая
Транспортная доступность	рядом с узлом общественного транспорта	рядом с узлом общественного транспорта	рядом с узлом общественного транспорта	рядом с узлом общественного транспорта
Благоустройств о придомовой территории	благоустроенная	благоустроенная	благоустроенная	благоустроенная
Сан. узел	раздельный	совмещен	совмещен	совмещен
Наличие балкона/лоджи и	нет	балкон	балкон	балкон
Высота потолка, м	2,7	2,7	2,5	2,5
Условия продажи		Открытый рынок. Предложение.	Открытый рынок. Предложение.	Открытый рынок. Предложение.
Дата предложения		фев 2023	фев 2023	фев 2023
Площадь, кв.м	54	41,00	41,00	41,20
Цена предложения, руб.		2 850 000	3 250 000,00	3 400 000,00
Цена предложения за 1 кв.м, руб		69 512	79 268	82 524
Корректировка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на долевую собственность		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на состояние дома		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		65 341,46	74 512,20	77 572,82
Корректировка на износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры		6,0%	6,0%	6,0%
Скорректированная стоимость,		69 261,95	78 982,93	82 227,18

Корректировка на Долевою собственность квартиры

Корректировка не применялась в связи с тем, что оценка объекта производится целиком.

Корректировка на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира

Корректировка применялась согласно данных сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2990-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Ассоциация
СтатРиелт
многоквартирная оценка

Популярные услуги: Оценка объектов, Оценка недвижимости, Оценка земельных участков, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости

на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - корректировки на 01.01.2023 года

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отражающее состояние здания и его частей, расположенных в доме с равной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений, при анализе данных по параметрам объекта недвижимости: тип, этажность и материал дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, площадь лоджии / балкона, влияющих на состояние многоквартирного дома

Итого расчете StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Параметр корректировки	Характеристика параметра корректировки	начальное значение	конечное значение	Среднее значение
Состояние и класс здания	Новый или почти новый (без признаков износа)			1,06
Лифты	Без признаков износа и с автоматизированным контролем и обслуживанием (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	0,91	1,06	0,98
Средств коммуникации	Без признаков износа и с автоматизированным контролем (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	0,91	0,96	0,93
Полы, потолки, перегородки	С признаками износа и с автоматизированным контролем (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	0,76	0,96	0,86
Влага	Действующие системы в соответствии с требованиями (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	0,87	0,97	0,94

Корректировка не проводилась, поскольку квартиры расположены в домах с похожим состоянием.

Корректировка на класс отделки

Корректировка применялась согласно сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Ассоциация
СтатРиелт
многоквартирная оценка

Популярные услуги: Оценка объектов, Оценка недвижимости, Оценка земельных участков, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости, Оценка объектов недвижимости

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2023 года

Корректировка удельной рыночной стоимости на класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений, при анализе данных по параметрам объекта недвижимости: тип, этажность, состояние и материал дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, площадь лоджии / балкона, влияющих на состояние квартиры

Итого расчете StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Параметр корректировки	Характеристика параметра корректировки	начальное значение	конечное значение	Среднее значение
Высококачественная	Полностью отделанная и с качественными коммуникациями (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	1,00	1,06	1,03
Средняя (стандартная)	Полностью отделанная и с качественными коммуникациями (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	1,00	1,06	1,03
Простая (стандартная)	Полностью отделанная и с качественными коммуникациями (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)			1,00
Без отделки	Без отделки и с качественными коммуникациями (частичное обслуживание лифта и лифтовой шахты в лифтовой шахте)	0,91	0,96	0,93

Примечание:
При достаточном уровне отделки и оборудования (качественные материалы, современные коммуникации и оборудование) можно быть зафиксирован "премиум" в традиционном и рыночном значениях, влияющих на стоимость объекта недвижимости

Качество ОО	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Качество ОА	простая	простая	простая
Коэф ОА	1,06	1,06	1,06
Коэф ОА	1	1	1
Корректировка	6%	6,0%	6,0%

Корректировка на материал стен


 Ассоциация
 СТАТРИЕЛЛ
 Ассоциация юристов и архитекторов

[Помощь пользователям](#)
[Мои объявления](#)
[Платить за материалы](#)
[Заказывать работы](#)
[О нас](#)
[Контакты](#)
[Платформа юристов](#)
[Платформа архитекторов](#)
[Платформа дизайнеров](#)
[Платформа инженеров](#)
[Платформа строителей](#)
[Платформа ландшафтных дизайнеров](#)
[Платформа садоводов](#)
[Платформа флористов](#)
[Платформа фотографов](#)
[Платформа видеографов](#)
[Платформа стилистов](#)
[Платформа декораторов](#)
[Платформа организаторов мероприятий](#)
[Платформа переводчиков](#)
[Платформа репетиторов](#)
[Платформа тренеров](#)
[Платформа психологов](#)
[Платформа коучей](#)
[Платформа консультантов](#)
[Платформа экспертов](#)
[Платформа блогеров](#)
[Платформа инфлюенсеров](#)
[Платформа лидеров мнений](#)
[Платформа создателей контента](#)
[Платформа разработчиков](#)
[Платформа программистов](#)
[Платформа дизайнеров интерьеров](#)
[Платформа дизайнеров одежды](#)
[Платформа дизайнеров мебели](#)
[Платформа дизайнеров обуви](#)
[Платформа дизайнеров аксессуаров](#)
[Платформа дизайнеров косметики](#)
[Платформа дизайнеров парфюмерии](#)
[Платформа дизайнеров ювелирных изделий](#)
[Платформа дизайнеров часов](#)
[Платформа дизайнеров сумок](#)
[Платформа дизайнеров обуви](#)
[Платформа дизайнеров аксессуаров](#)
[Платформа дизайнеров косметики](#)
[Платформа дизайнеров парфюмерии](#)
[Платформа дизайнеров ювелирных изделий](#)
[Платформа дизайнеров часов](#)
[Платформа дизайнеров сумок](#)

На Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2023 года

Источник: Корректировки стен многоквартирного жилого дома

Корректировки стен многоквартирного жилого дома на 01.01.2023 года - это документ, который содержит информацию о состоянии стен многоквартирного жилого дома, а также о результатах обследования стен многоквартирного жилого дома.

Исследования «Сбербанк» в сфере «Экономика развития страны» в «Исследования»				
Тип исследования/методы	Задачи/вопросы/результаты	Методы/инструменты	Время/ресурсы	Средняя стоимость
Экономический анализ	Выявление тенденций в развитии экономики, анализ влияния различных факторов.	Анализ данных, статистические методы.	1,00	1,00
Социологические исследования	Изучение общественного мнения, выявление потребностей населения.	Опросы, интервью, фокус-группы.	1,00	1,00
Правовые исследования	Анализ законодательства, выявление проблем в правовой сфере.	Анализ документов, консультации юристов.	0,50	0,50
Экономическое моделирование	Создание моделей для прогнозирования экономических процессов.	Математическое моделирование, статистические методы.	0,50	0,50
Экономическое прогнозирование	Оценки будущего состояния экономики, выявление тенденций.	Анализ данных, статистические методы.	0,50	0,50
Экономическое консультирование	Консультации по различным вопросам экономики, правовым вопросам.	Консультации, анализ документов.	0,50	0,50
Экономическое обучение	Обучение различным аспектам экономики, правовым вопросам.	Лекции, семинары, курсы.	0,50	0,50
Экономическое сотрудничество	Сотрудничество с различными организациями, компаниями.	Партнерство, совместные проекты.	0,50	0,50

Материал стен ОО	кирпич	кирпич	кирпич
Материал стен ОА	кирпич	кирпич	кирпич
Коэф ОА	1	1	1
Коэф ОА	1	1	1
Корректировка	0%	0%	0%

Корректировка не применялась в связи с тем, что объекты расположены в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка применялась согласно сайта <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3004-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

[illegible]

площадь ОО	54	54	54
площадь ОА	41,00	41,00	41,20
Коэф	0,97	0,97	0,97
Корректировка	0%	0%	0%

Корректировка на этаж

Корректировка применялась согласно сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3000-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Этаж	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент
Этаж ОО	3/4	3/4	3/4
Этаж ОА	2/5	5/5	5/5
Коэф ОА	1	1	1
Коэф ОА	1	0,94	0,94
Корректировка	0%	6,4%	6,4%

Корректировка на балкон/лоджию

Корректировка не применялась в связи с тем, что у всех объектов отсутствует лоджия или балкон.

Корректировка высоты потолков

Корректировка применялась согласно сайта <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3003-na-vysotu-potolkov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Этаж ОО	Выше 2,5м	Выше 2,5м	Выше 2,5м
Этаж ОА	Выше 2,5м	2,5	2,5
Коэф ОА	1,02	1,02	1,02
Коэф ОА	1,02	1	1
Корректировка	0%	2%	2%

Корректировка на транспортную доступность

Корректировка не применялась в связи с тем, что объекты имеют схожее местоположение.

Весовые коэффициенты для аналогов рассчитаны на основе «Метода согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода». Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте [www.anf-ocenka.narod.ru](http://anf-ocenka.narod.ru) под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода»⁵.

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{j=1}^n K_j}$$

где:

$$B_i - \text{вес } i\text{-го объекта-аналога;}$$
$$K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|$$
$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

⁵ <http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;
 K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;
 BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 m – количество корректировок.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу принимается в размере 10%⁶, (среднее значение). Соответственно интервал неопределенности для объекта оценки составляет:

таб.8

№ п/п	Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница
1	2-комнатная квартира , расположенная по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Курчатова, д. 6, кв. 18, кадастровый номер 76:23:040906:154, площадь 54 кв.м.	3 901 500	4 768 500

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	2-комнатная квартира , расположенная по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Курчатова, д. 6, кв. 18, кадастровый номер 76:23:040906:154, площадь 54 кв.м.	4 335 000

2.3.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

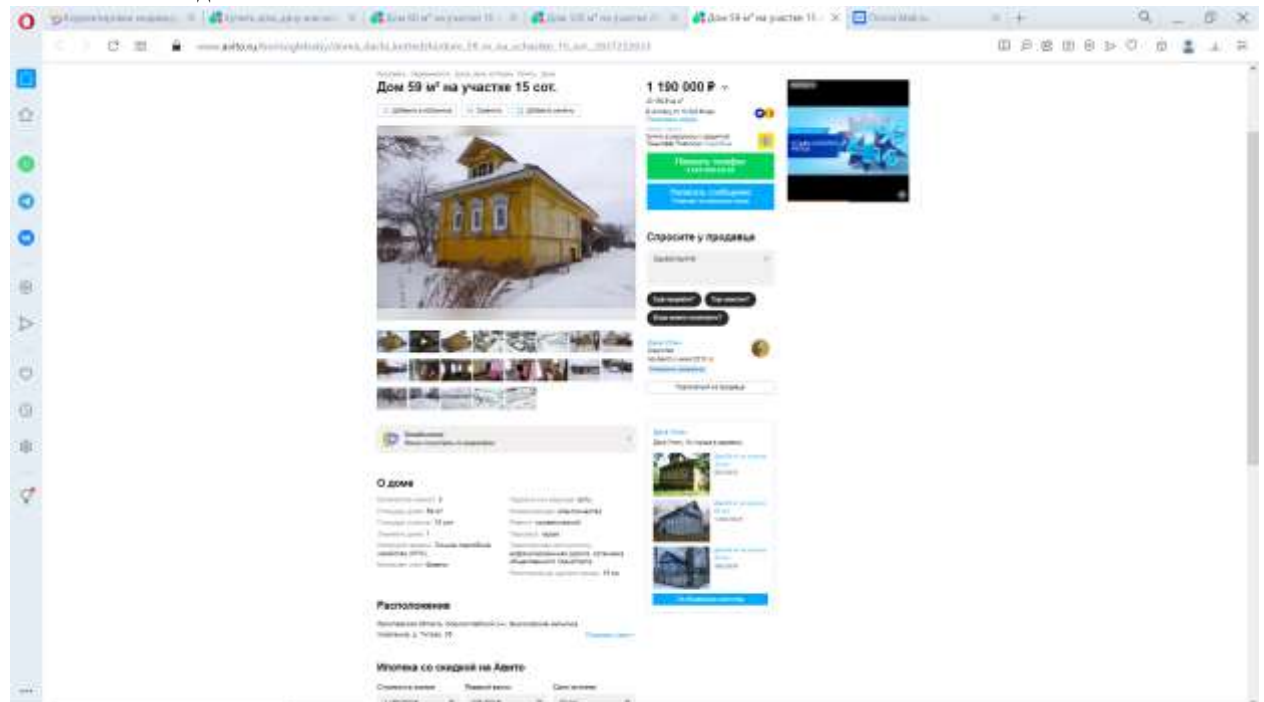
1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

При подборе единиц сравнения был осуществлен поиск информации о продажах и предложениях аналогичных домов в Борисоглебском районе Ярославской области. Источник сайт [http:// www.avito.ru](http://www.avito.ru). При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены-предложения объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

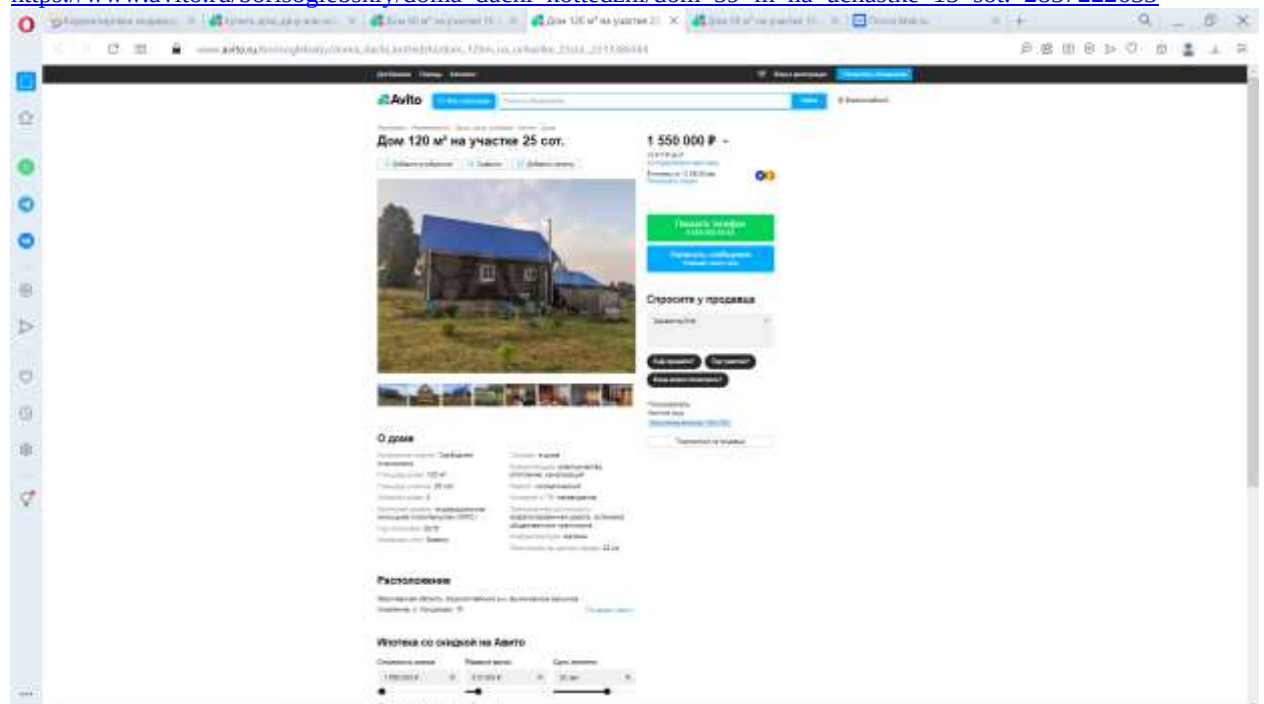
На этапе сбора исходной информации были отобраны три объекта, аналогичных оцениваемому. Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены ниже.

⁶ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7)» Часть I, Нижний Новгород - 2015г., стр. 19-20

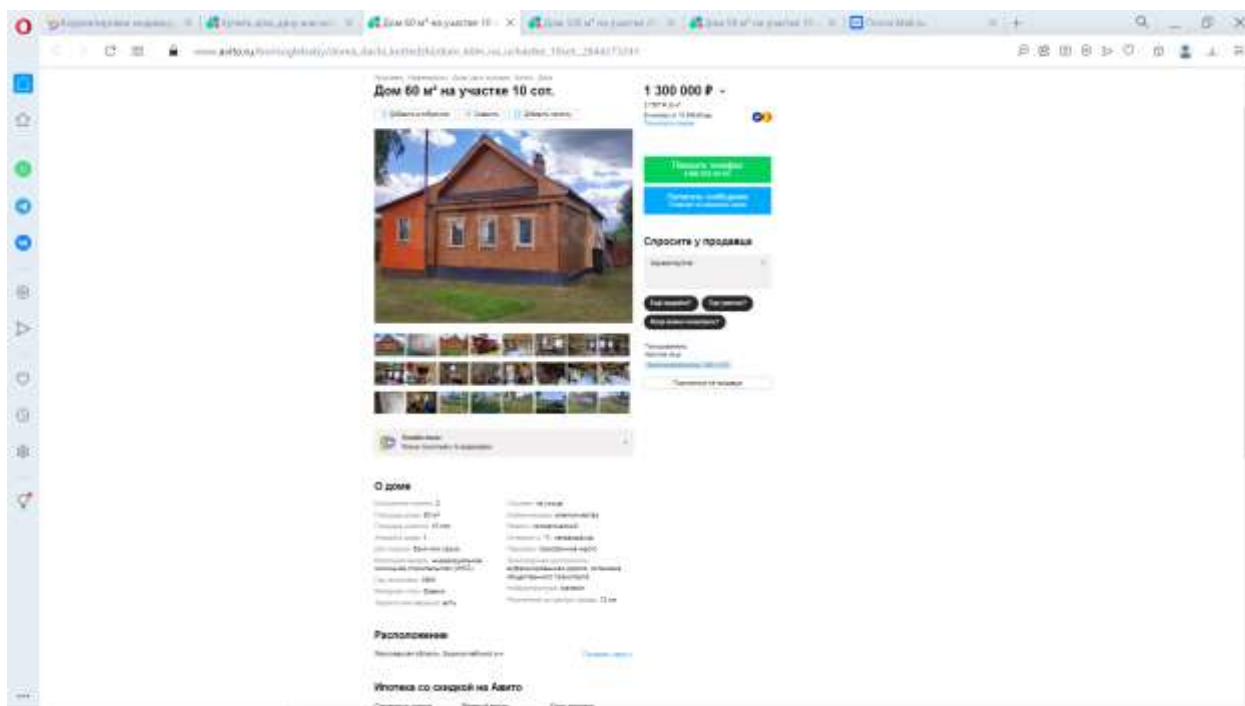
Аналоги жилые дома



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_59_m_na_uchastke_15_sot._2837222633



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_25sot._2513386584



https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_10sot._2844273241

Таблица расчета стоимости.

жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, Селищенский сельский округ, д. Комарово, д. 2, кадастровый номер 76:02:101801:17, площадь 43,9 кв.м.

Источник		https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_10sot._2844273241	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120m_na_uchastke_25sot._2513386584	https://www.avito.ru/borisoglebskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_59m_na_uchastke_15sot._2837222633
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Местонахождение	жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, Борисоглебский район, д. Комарово, д. 5, кадастровый номер 76:02:101801:15, площадь 27,2 кв.м.	Ярославская область, Борисоглебский р-н. с Покровское	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Высоковское сельское поселение, с. Кондаково, 15	Ярославская область, Борисоглебский р-н, Высоковское сельское поселение, д. Титово, 35
Площадь, кв.м	53,5+32,0+39,4 124,9	60	120	59
Цена предложения, руб.	определяется	1 300 000	1 550 000	1 190 000
Площадь земельного участка	1500	1 000	2 500	1 500
Стоимость земельного участка, руб.		77 030,0	192 575,1	115 545,0
Стоимость строения		1 222 970,0	1 357 424,9	1 074 455,0
Цена за 1 кв.м.		20 382,8	11 311,9	18 211,1
Корректировка на торг, %		-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	16 207,88
Дата предложения		Март 2023	Март 2023	Март 2023

Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	16 207,88	
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	16 207,88	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	16 207,88	
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	16 207,88	
Корректировка на состояние		0%	0%	21%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	10 067,57	19 532,57	
Корректировка на внутреннюю отделку		0%	38%	38%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	13 909,14	26 985,79	
Корректировка местоположение		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 140,72	13 909,14	26 985,79	
Абсолютная величина валовой корректировки, %		11%	49%	49%	109%
Вес аналога		0,90	0,55	0,55	2,00
Весовой коэффициент аналога		0,45	0,28	0,28	1,00
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта оценки округленно, руб.	19 410,15				
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.	2 424 000				

Стоимость земельного участка под домом составляет 116 000 рублей (77,03 руб. за кв.м.), рассчитана в п.2.3.1. исходя их стоимости одного кв.м. производим расчет стоимости земельных участков для аналогов.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка	1 000	2 500	1 500
Стоимость кв.м., руб.	77,03	77,03	77,03
Стоимость участка, руб.	77 030	192 575	115 545

1. Корректировка на торг.

При сравнении использована цена предложения к аренде. Величина корректировки в размере -11% определена по данным сайта Satrielt.ru <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/288-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2023-g/3018-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2023-goda>, группа В.

на Общую площадь индивидуального дома на 01.01.2023 года

[illegible]

Коэффициент для объекта-оценки	1	1	1
Коэффициент аналога	1	1	1
Корректировка на площадь	0%	0%	0%

5. Корректировка на материал стен

<https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/288-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2023-g/3017-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

[illegible]

Коэффициент для объекта-оценки	0,7	0,7	0,7
Коэффициент аналога	0,7	0,7	0,7
Корректировка на материал стен	0%	0%	0%

6. Корректировка на внутреннюю отделку.

Величина корректировки определена по данным сайта Statist.ru, (<https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/288-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-16-01-2023-g/3024-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

