



**ООО Агентство
«Вита-Гарант»**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
№ 64.78 / 26 – СЭ
от 27 марта 2026 года**

об оценке рыночной стоимости имущества:

Земельный участок, площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер 76:11:031502:3146) с расположенными на нем одиннадцатью зданиями, находящимися по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, по состоянию на 27 марта 2026 года

**Орган (лицо), назначивший
экспертизу:**

**Арбитражный суд
Челябинской области
Судья Булатова П.П.**

Исполнитель:

**ООО Агентство «Вита-Гарант»,
Эксперты Д.В. Филиппов, О.И. Пожилова**

**Основание производства
судебной экспертизы:**

**Определение Арбитражного суда
Челябинской области от 11 ноября 2025 г.
по Делу №А76-26756/2017**

Челябинск 2026 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА	3
ВЫВОДЫ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	8
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	17
2.1. Последовательность проведения экспертизы.....	17
2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки).....	17
2.3. Заявление о качестве экспертизы	18
2.4. Обоснование применяемых в оценке стандартов	19
2.5. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений	20
2.6. Пределы применения результатов экспертизы	23
3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	24
3.1. Обстоятельства дела и исходная информация	24
3.2. Описание объектов экспертизы	30
3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование	61
3.4. Анализ рынка.....	67
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	108
4.1. Расчетная часть для объектов недвижимого имущества.....	108
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	192
5.1. Согласование результатов	192
5.2. Выводы по результатам экспертизы.....	194
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Копии документов, предоставленные Судом.....	195
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Фотоматериалы.....	330
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Информационные материалы.....	414
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Документы эксперта	497

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту ООО Агентство «Вита-Гарант», Филиппову Дмитрию Валерьевичу, имеющему высшее юридическое, высшее экономическое образование, профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», а также профессиональную переподготовку по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», в связи с назначением судебной экспертизы по делу №А76-26756/2017 были разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст. 55 АПК РФ, а также содержание ст. 307 УК РФ, предусматривающую уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, о чем и даю настоящую подписку.

Филиппов Д.В.

19 декабря 2025 года

Мне, эксперту ООО Агентство «Вита-Гарант», Пожиловой Ольге Игоревне, имеющей высшее экономическое образование, профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», в связи с назначением судебной экспертизы по делу №А76-26756/2017 были разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст. 55 АПК РФ, а также содержание ст. 307 УК РФ, предусматривающую уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, о чем и даю настоящую подписку.

Пожилова О.И.

19 декабря 2025 года

ВЫВОДЫ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ

Заключение Эксперта № 64.78 / 26 – СЭ от 27 марта 2026 года было выполнено на основании Определения Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017 (далее Определение суда).

Судом на разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

Определить рыночную стоимость залогового имущества, принадлежащего Ефименко С.Г. на праве собственности (в совокупности как комплекс и по каждому объекту в отдельности):

1.1. Административный корпус, назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1536 общая площадь 269,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-110 от 11.04.2014,

1.2. Музей «Кваса», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1540, общая площадь: 133,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-526 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-104 от 14.04.2014

1.3. Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1539, общая площадь: 90 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, от 14.04.2014 запись регистрации № 76-76-06/015/2014-528 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-107 от 14.04.2014,

1.4. Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, кадастровый номер 6:11:031502:1538 общая площадь 94,5 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский рн, с. Ям, ул.Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-76-06/015/2014-529 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-113 от 14.04.2014,

1.5. Музей «Чая», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1537 общая площадь 133,3 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-530 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-116 от 14.04.2014,

1.6. Нежилое здание Музей «Что придумали Русские» кадастровый номер 76:11:031502:1548 общая площадь 247,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014,

1.7. Нежилое здание Расписной дом «Уральский дом», кадастровый номер 76:11:031502:1547, общая площадь 78,1 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1,8 запись регистрации № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014,

1.8. Жилой дом, назначение: жилое, кадастровый номер 76:11:031502:1599 общая площадь 89,9 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014,

1.9. Кафе назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1600 общая площадь 490,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014,

1.10. Гостиница, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2233 общая площадь 1302,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1. запись регистрации № 76:11:031502:2233-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2233-76/006/2017-3 от 07.02.2017,

1.11. Котельная на твердом топливе, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2232 общая площадь 48,4 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76:11:031502:2232-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2232-76/023/2017-2 от 07.02.2017.

1.12. Определить рыночную стоимость незалогового имущества:

1.13. права аренды земельного участка площадью 124390 кв.м., кадастровый номер 76:011:031502:3146, расположенного по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям сроком на 49 лет, предоставленного в аренду на основании Постановления Администрации Переславль -Залесского муниципального округа Ярославской области от 20.05.2025 № ПОС 03-1225/25 по договору № 24/2025 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 27.05.2025 г., зарегистрирован 09.06.2025, номер государственной регистрации: 76:11:031502:3146-76/062/2025-2?

Осмотр указанных объектов недвижимого имущества, подлежащих оценке в рамках настоящего Заключения был назначен Экспертом на 13.03.2026 г. на 12:00 часов по московскому времени по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. О времени и месте начала проведения осмотра стороны дела были заблаговременно уведомлены (копии уведомлений см. в Приложении № 2 Заключения). В соответствии с вопросами, поставленными перед экспертом в Определении по Делу №А76-26756/2017, какая-либо определенная дата, на которую необходимо установить рыночную стоимость не установлена, в связи с чем рыночная стоимость имущества определялась по состоянию на момент проведения экспертизы – 27 марта 2026 года. Качественные и количественные характеристики объектов экспертизы устанавливаются на основании предоставленных судом материалов дела, информации, содержащейся в открытых источниках информации, а также на основании данных проведенного осмотра с учетом допущений, описанных в разделе 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки) настоящего Заключения.

Таблица 1. Результаты экспертизы, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объекты права	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость объекта, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	<i>Коэффициент согласования</i>	<i>Не применялся</i>	<i>1,00</i>	<i>Не применялся</i>	
1	Комплекс объектов недвижимого имущества в составе Земельного участка (право аренды), площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер 76:11:031502:3146) с расположенными на нем 11 (одиннадцатью) зданиями, находящийся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, в том числе:	---	135 395 834	---	135 395 834
1.1	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям (без учёта стоимости строений, расположенных на нем)	---	83 590 080	---	83 590 080
1.2	Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними)	---	51 805 754	---	51 805 754

Таблица 2. Распределение рыночной стоимости объектов капитального строительства

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость руб.
1	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	3 440 138
2	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	2 235 273
3	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 340 956
4	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 346 178
5	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	2 236 951
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	5 880 111
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	1 857 754
8	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	12 021 721
9	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	19 304 562
10	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	661 670
11	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 480 440
Итого рыночная стоимость объектов экспертизы – Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними)		51 805 754

Примечание к таблицам:

- В соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ от 01 февраля 2019 г. № Д22и-2849, величина рыночной стоимости объекта недвижимости не должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Таким образом, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается и не подлежит выделению отдельно в составе итоговой стоимости..

Рассмотрев представленные судом материалы, проведя соответствующие развернутые исследования и выполнив необходимые расчеты, эксперт пришел к следующему выводу:

Ответ на поставленные перед экспертом вопросы:

Рыночная стоимость объектов экспертизы - Земельный участок (право аренды), площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер 76:11:031502:3146) с расположенными на нем 11 (одиннадцатью) зданиями, общей площадью 2 977,0 кв.м, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, по состоянию на 27 марта 2026 года, составляет:

135 395 834 (Сто тридцать пять миллионов триста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать четыре) руб.

в том числе:

- рыночная стоимость объектов экспертизы – Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними), по состоянию на 27 марта 2026 года, в совокупности составляет:

51 805 754 (Пятьдесят один миллион восемьсот пять тысяч семьсот пятьдесят четыре) руб.

- рыночная стоимость каждого объекта экспертизы (в отдельности) представлена в текущем разделе Заключения в таблице 2 – Распределение рыночной стоимости объектов капитального строительства.

- рыночная стоимость объекта экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям (без учёта стоимости строений, расположенных на нем), по состоянию на 27 марта 2026 года, составляет:

83 590 080 (Восемьдесят три миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьдесят) руб.

Эксперт _____ Д.В. Филиппов

Эксперт _____ О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант»

_____ Д.В. Филиппов

М.П.

Настоящее Заключение Эксперта достоверно в полном объёме лишь в указанных в нём целях. Отдельные части настоящего Заключения не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведённый нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Эксперты не имели личной заинтересованности в результатах оценки.

Настоящая экспертиза была проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также основывалась на данных Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартах оценки и нормативных актах по оценочной деятельности.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Время производства экспертизы и составления заключения: с 19 декабря 2025 года по 27 марта 2026 года.

Место производства Экспертного заключения: офис ООО Агентства «Вита-Гарант», 454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41.

Основания производства экспертизы: Определение Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017.

Экспертная организация-исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Агентство «Вита-Гарант», Свидетельство о государственной регистрации № 18039 от 13.11.2000 года; ИНН 7453066919; ОГРН 1027403864730, дата присвоения - 25.10.2002 года.

Реквизиты экспертной организации: 454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41; Расчетный счет № 40702810672210010988 в Челябинском ОСБ № 8597 город Челябинск. Корреспондентский счет № 30101810700000000602, БИК № 047501602; тел. (351) 270-88-14. тел./факс (351) 265-02-05; E-mail: ooo-vita-garant@mail.ru, Web-сайт: www.vita-garant.ru.

Таблица 3. Реквизиты экспертной организации

Реквизит	Значение
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью Агентство «Вита-Гарант»
Местонахождение:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Адрес юридического лица:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Телефон, факс:	(351) 265-02-05, 270-88-14
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Сайт в сети Интернет:	www.vita-garant.ru
Номер и дата регистрации МРП	№ 18039 от 13.11.2000 года
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7453066919, КПП 745301001
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1027403864730
Дата присвоения ОГРН	25.10.2002 года
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810672210010988 в Челябинском отделении № 8597 город Челябинск. Корреспондентский счет № 30101810700000000602, БИК 047501602
Сведения о страховом полисе оценочной организации	Полис № 922/2782345159 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, выдан САО «РЕСО-Гарантия» от 21.03.2025 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 21.04.2025 г. по 24 часа 00 минут 20.04.2026 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 100'000'000 (Сто миллионов) рублей..
Штатные оценщики юридического лица, члены СРО	Филиппов Дмитрий Валерьевич - Свидетельство №3448-24 о членстве в НП «АРМО» от 16.07.2024 года, № в реестре 1928. Адрес СРО: 125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. - Полис № 922/2831868646 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 11.06.2025 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2026 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039903-1 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.;

Реквизит	Значение
	· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 039946-2 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 039960-3 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г. Пожилова Ольга Игоревна · Свидетельство № 3447-24 о членстве в НП «АРМО» от 16.07.2024 года, № по реестру 2082. Адрес СРО: 125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. · Полис № 922/2748606363 к договору страхования ответственности оценщика, выданный CAO «РЕСО-Гарантия» от 20.01.2025 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2026 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб. · Полис № 922/2951077134 к договору страхования ответственности оценщика, выданный CAO «РЕСО-Гарантия» от 26.01.2026 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2027 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб. · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039904-1 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 039947-2 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 039961-3 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.

Эксперты: производство экспертизы поручено экспертам ООО Агентство «Вита-Гарант» Филиппову Д.В., Пожиловой О.И., специальные знания которых приобретены в процессе обучения, профессиональной деятельности и подтверждены документами, соответствующими установленным требованиям законодательства на соответствие компетентности для оказания услуг в области «Оценки рыночной стоимости имущества».

Сведения о независимости юридического лица, с которым эксперт-оценщик заключил трудовой договор, и эксперта-оценщика:

- Эксперт-оценщик и юридическое лицо, с которым эксперт-оценщик заключил трудовые договора, полностью соответствуют требованиям ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор», ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Эксперт-оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Эксперт-оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Эксперт-оценщик не имеет в отношении объекта экспертизы вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение экспертизы не зависит от итоговой величины стоимости объекта экспертизы, указанной в настоящем Заключение.

Информация обо всех привлеченных к проведению экспертизы и подготовке заключения об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта экспертизы:

- Непосредственно к проведению оценки и подготовке Заключения никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Заключении (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Таблица 4. Эксперты, проводящие экспертизу

Филиппов Дмитрий Валерьевич	
Должность	Ведущий эксперт-оценщик, Директор
Образование	- Диплом ВСА 0715405 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 17.06.2009 года. Регистрационный номер – 084/955 от 17.06.2009 года. Специальность – «экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)». Квалификация – экономист-менеджер. - Диплом ОК № 28640 с отличием, выданный ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ». Дата выдачи – 12.07.2012 г. Регистрационный номер – 00498/167/2012 от 16.06.2012 года. Специальность – юриспруденция. Квалификация – юрист. - Диплом ПП-I № 724226, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата выдачи – 25.06.2010 года. Регистрационный номер – 08-120-125. Специальность – Оценка стоимости предприятий (бизнеса). - Диплом 372409654884, выданный ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости. Дата выдачи – 26.07.2019 года. Регистрационный номер – 1413-2019. Квалификация – судебный эксперт. - Свидетельство о повышении квалификации рег. номер 80-120-13-686 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданное ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский Государственный университет» (НИУ) 24.06.2013 года
Сертификация деятельности экспертов	Сертификат соответствия № PS005995, выданный Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов». Действителен с 12.11.2024 года по 12.11.2027 г. Подтверждает право самостоятельного производства судебных экспертиз по следующим специальностям: 16.1 Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории, функционально связанной с ними; 16.2. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения рыночной и иной стоимости; 16.3. Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела;

	16.4. Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частично; 16.5. Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий; 16.6. Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта.
Членство в СРО	Действительный член, эксперт экспертного совета саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство №3448-24 о членстве в НП «АРМО» от 16.07.2024 года, № в реестре 1928
Сведения о СРО	· Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». · Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002. · Адрес местонахождения: 125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. · Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54. · Интернет-сайт: www.sroarmo.ru
Реквизиты квалификационных аттестатов	· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039903-1 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 039946-2 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 039960-3 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.
Реквизиты страхового полиса оценщика:	Полис № 922/2831868646 страхования гражданской ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 11.06.2025 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 04.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 03.07.2026 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.
Почтовый адрес / Место нахождения оценщика:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Контактный телефон:	(351) 265-02-05, 270-88-14
Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Стаж работы	- стаж оценочной деятельности с 2007 года - 19 лет - стаж экспертной деятельности с 2013 года - 13 лет
Пожилова Ольга Игоревна	
Должность	Ведущий эксперт-оценщик
Образование	· Диплом АБВ 0119311 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 05.06.2009 года. Регистрационный номер – 084/1038 от 05.06.2009 года. Степень – бакалавр экономики. · Диплом ВСА 1062337 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 11.06.2010 года. Регистрационный номер – 084/1181 от 11.06.2010 года. Специальность –

	«экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)». Квалификация – экономист-менеджер. · Диплом ВМА 0008634 с отличием, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет». Дата выдачи – 28.06.2011 года. Регистрационный номер – 184/249 от 28.06.2011 года. Степень – магистр экономики. · Диплом ПП-I № 319154, выданный ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата выдачи – 26.10.2009 года. Регистрационный номер – 09-120-90. Специальность – Оценка стоимости предприятий (бизнеса). · Диплом 372409654883, выданный ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости. Дата выдачи – 26.07.2019 года. Регистрационный номер – 1412-2019. Квалификация – судебный эксперт.
Членство СРО	в Действительный член, эксперт экспертного совета саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство № 3447-24 о членстве в НП «АРМО» от 16.07.2024 года, № по реестру 2082.
Сведения СРО	о · Название СРО - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». · Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002. · Адрес местонахождения: 125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, почтовый адрес: 115184, город Москва, а/я 10. · Телефон (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54. · Интернет-сайт: www.sroarmo.ru
Реквизиты квалификационных аттестатов	· Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039904-1 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 039947-2 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.; · Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 039961-3 от 27.06.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 27.06.2027 г.
Реквизиты страхового полиса оценщика:	Полис № 922/2748606363 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 20.01.2025 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2026 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб. Полис № 922/2951077134 к договору страхования ответственности оценщика, выданный САО «РЕСО-Гарантия» от 26.01.2026 г., сроком действия с 00 часов 00 минут 01.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 28.02.2027 г., с лимитом ответственности по одному страховому случаю 30'000'000 (Тридцать миллионов) руб.
Почтовый адрес / Место нахождения оценщика:	454080, город Челябинск, улица Энгельса, дом 41
Контактный телефон:	(351) 265-02-05, 270-88-14

Электронная почта:	ooo-vita-garant@mail.ru
Стаж работы	- стаж оценочной деятельности с 2009 года - 17 лет - стаж экспертной деятельности с 2018 года - 8 лет

Документы, подтверждающие специальные знания экспертов в области оценки, приведены в Приложении № 4 данного Заключения Эксперта.

Объекты экспертизы, согласно материалам арбитражного дела №А76-26756/2017 (далее материалы Дела):

- Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям;

- Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»);

- Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1.

Вопросы, поставленные перед экспертами:

Определить рыночную стоимость залогового имущества, принадлежащего Ефименко С.Г. на праве собственности (в совокупности как комплекс и по каждому объекту в отдельности):

1.1. Административный корпус, назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1536 общая площадь 269,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-110 от 11.04.2014,

1.2. Музей «Кваса», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1540, общая площадь: 133,2 кв.м. , расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям,

ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-526 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-104 от 14.04.2014

1.3. Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1539, общая площадь: 90 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, от 14.04.2014 запись регистрации № 76-76-06/015/2014-528 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-107 от 14.04.2014,

1.4. Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, кадастровый номер 6:11:031502:1538 общая площадь 94,5 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский рн, с. Ям, ул.Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-76-06/015/2014-529 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-113 от 14.04.2014,

1.5. Музей «Чая», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1537 общая площадь 133,3 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-530 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-116 от 14.04.2014,

1.6. Нежилое здание Музей «Что придумали Русские» кадастровый номер 76:11:031502:1548 общая площадь 247,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014,

1.7. Нежилое здание Расписной дом «Уральский дом», кадастровый номер 76:11:031502:1547, общая площадь 78,1 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1,8 запись регистрации № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014,

1.8. Жилой дом, назначение: жилое, кадастровый номер 76:11:031502:1599 общая площадь 89,9 кв.м, расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014,

1.9. Кафе назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1600 общая площадь 490,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014,

1.10. Гостиница, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2233 общая площадь 1302,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1. запись регистрации № 76:11:031502:2233-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2233-76/006/2017-3 от 07.02.2017,

1.11. Котельная на твердом топливе, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2232 общая площадь 48,4 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д 1, запись регистрации № 76:11:031502:2232-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2232-76/023/2017-2 от 07.02.2017.

1.12. Определить рыночную стоимость незалогового имущества:

1.13. права аренды земельного участка площадью 124390 кв.м., кадастровый номер 76:011:031502:3146, расположенного по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям сроком на 49 лет, предоставленного в аренду на основании Постановления Администрации Переславль -Залесского муниципального округа Ярославской области от 20.05.2025 № ПОС 03-1225/25 по договору № 24/2025 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 27.05.2025 г., зарегистрирован 09.06.2025, номер государственной регистрации: 76:11:031502:3146-76/062/2025-2?

Дата осмотра объектов экспертизы: Осмотр указанных объектов недвижимого имущества, подлежащих оценке в рамках настоящего Заключение был назначен Экспертом на 13.03.2026 г. на 12:00 часов по московскому времени по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. (см. раздел Заключение 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки)).

Лица, присутствующие при проведении осмотра объектов экспертизы:

- эксперт ООО Агентство «Вита-Гарант» - Филиппов Дмитрий Валерьевич;
- представитель кредитора – старший помощник представителя конкурсного управляющего ПАО АКМТЭБ «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» Куликов Сергей Сергеевич;
- третьи лица – Казанкова Таисия Сергеевна.

Дата, на которую определяется рыночная стоимость объектов экспертизы: по состоянию на дату проведения экспертизы - 27 марта 2026 года.

Методы исследования:

1. Эмпирические – обследование, измерение, фотофиксация;
2. Логические – анализ, синтез;
3. Расчетные – на основе методик, установленных Стандартами оценки, методик, утвержденных соответствующими органами государственной власти и нормативными актами по оценочной деятельности.

Приборы, используемые при обследовании объектов экспертизы:

- фиксирующие инструменты – смартфон iPhone 15 Pro Max, серийный номер C6V3M7V2KN
- материалы – планшет, бумага, авторучка.

Материалы, предоставленные эксперту для производства судебной экспертизы (исходные данные):

1. Определение Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017;
2. Материалы арбитражного дела №А76-26756/2017;

Направленные в суд ходатайства эксперта об истребовании дополнительных материалов:

Ходатайство	Удовлетворение ходатайства	Присланные / полученные документы
Ходатайство эксперта (о предоставлении дополнительных материалов и продлении установленного Определением суда срока производства экспертизы), Иск. № 623 от 22.12.2025 г.	Удовлетворено частично	Перечень документов согласно Ходатайству Финансового управляющего № 165-26756 от 09.02.2026 г.
Ходатайство эксперта (о предоставлении ограниченного доступа к материалам дела в электронном виде для ознакомления с предоставленными по ходатайству эксперта документами и продлении установленного Определением суда срока производства экспертизы), Иск. № 85 от 17.02.2026 г.	Удовлетворено	
Ходатайство эксперта (об организации осмотра объекта экспертизы), Иск. № 136 от 06.03.2026 г.	Без ответа	-

Литература, монографии, нормативные источники:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ.
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ;
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. №95-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
7. Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // "Российская газета", N 106, 05.06.2001.
8. Федеральные стандарты оценки: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом

Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 (до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI).

9. Стандарт НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости»).
10. Приказ Минюста РФ от 19.05.2006 года № 198 «Об утверждении перечня видов (родов) экспертиз, обязательных для производства в государственном учреждении Российском федеральном центре судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, и перечня видов (родов) экспертиз и экспертных исследований, проводимых в государственном учреждении Российском федеральном центре судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации на договорной основе» // "Бюллетень Минюста РФ", N 7, 2006.
11. Тематические сайты сети Интернет.
12. Другие источники (ссылки на источники приведены в соответствующих разделах Заключения).

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. Последовательность проведения экспертизы

1. Изучение материалов, представленных судом, имеющих отношение к предмету экспертных исследований.
2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта.
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации связанной с Объектом.
3. Анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект.
4. Применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
6. Формирование выводов по поставленным судом вопросам.
7. Составление Заключения эксперта и передача его в суд.

2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки)

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Заключения Эксперта:

1. Настоящее Заключение Эксперта достоверно только в полном объеме.
2. В тексте заключения понятия «Эксперт» и «Эксперты» тождественны.
3. Эксперт не проводит правовой проверки документов, имеющих в Деле №А76-26756/2017, и не несет ответственности за недостоверность сведений, указанных в данных документах. Право собственности на объекты устанавливается по представленным документам, а также сведениям, содержащимся в открытых источниках информации.
4. В соответствии с п. 2 ФСО №III «Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита». Всю информацию, представленную заказчиком оценки (судом) в виде документов и справочных материалов, эксперт-оценщик признает как достоверную, надежную и существенную.
5. На основании изучения материалов дела, а также в соответствии с результатами произведенного анализа общедоступной информации, представленной на сайте Росреестр, было установлено, что в отношении оцениваемых объектов капитального строительства зарегистрированы обременения в виде ипотеки. Кроме того, имеется запрещение на совершение регистрационных действий в отношении объекта – Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; и аренда в отношении объекта – Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. Принимая во внимание цель производства настоящей экспертизы – установление начальной цены реализации имущества должника, обременения объектов в виде ипотеки и ограничение в виде запрета на совершение регистрационных действий, не подлежат учету. В материалах дела отсутствуют сведения, позволяющие установить фактическое наличие и существенные условия договора аренды здания кафе, в связи с чем наличие данного обременения не может быть учтено при определении стоимости объекта. Кроме того, ввиду существенной ретроспективной даты регистрации описанного обременения, предполагается, что в данные реестра не внесены сведения, погашающие указанную запись. В соответствии с п.7 ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении

оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Таким образом, в случае, если в распоряжение Эксперта будут предоставлены документы и информация, позволяющие определить существенные условия договора аренды, заключенного в отношении здания кафе, а также произвести оценку степени их влияния на рыночную стоимость указанного объекта, может потребоваться назначение дополнительной экспертизы.

6. На основании изучения материалов дела, а также в соответствии с результатами произведенного анализа общедоступной информации, представленной на ресурсе «Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru/>) установлено, что в отношении оцениваемого земельного участка установлены ограничения использования, обусловленные его нахождением в границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). Описание соответствующих ЗООИТ представлено в разделе Заключения 3.2.2. Описание состояния, качественных и количественных характеристик объектов экспертизы. Анализ степени влияния нахождения оцениваемого земельного участка в границах ЗООИТ на его рыночную стоимость произведено в разделе Заключения 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода.
7. Осмотр указанных объектов недвижимого имущества, подлежащих оценке в рамках настоящего Заключения был назначен Экспертом на 13.03.2026 г. на 12:00 часов по московскому времени по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. Оценка рыночной стоимости объектов экспертизы производится по состоянию на 27 марта 2026 года с учетом качественных и количественных характеристик объектов экспертизы, зафиксированных по состоянию на дату проведения осмотра, из предположения, что в период времени, прошедший с даты осмотра до даты экспертизы, какие-либо характеристики объектов экспертизы не изменились. Эксперт не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами экспертизы в период проведения экспертизы (период составления настоящего Заключения).
8. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Эксперт исходит из того, что сведения, полученные им и использованные в настоящем Заключении, добыты из источников, заслуживающих доверия. Во всех случаях делаются ссылки на источник информации.
10. Проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Эксперт не имел личной заинтересованности в результатах экспертизы (оценки).
11. Рыночные и справочные данные, использованные экспертом при подготовке экспертизы, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Во всех случаях делаются ссылки на источник информации.
12. Заключение о рыночной стоимости объектов экспертизы содержит независимое профессиональное мнение Эксперта и не является гарантией того, что объекты экспертизы будут проданы или иным образом реализованы на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объектов, указанной в данном Заключении.
13. Указанная в Заключении Эксперта итоговая стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Заключения до даты совершения сделки с объектами или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2.3. Заявление о качестве экспертизы

Подписавшие данное Экспертное заключение эксперты, настоящим утверждают, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Эксперты, а также оценочная фирма и ее сотрудники, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 ФЗ от 29.07.1997 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Заключении верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте экспертов-оценщиков.
3. Проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и не являются предвзятыми.
4. Эксперты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим в деле сторонам.
5. Вознаграждение Экспертов-оценщиков, равно, как и фирмы – исполнителя по определению суда на проведение экспертизы ни в коей степени не связано со стоимостью оцениваемых объектов или событиями, которые могут наступить в результате использования судом выводов, содержащихся в заключении.
6. Оценка объектов экспертизы была проведена, в соответствии с действующим законодательством, Федеральными стандартами оценки: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611; стандартами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, и кодексом этики.
7. Эксперты-оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в заключении, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Экспертного заключения.
9. Образование и квалификация экспертов-оценщиков, участвовавших в выполнении работ, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ и действующим на дату составления заключения требованиям.

2.4. Обоснование применяемых в оценке стандартов

Стандарты оценки - нормативный документ, в котором формулируются методические требования к процедурам оценки. От правильности понимания профессиональных терминов зачастую зависят не только все оценочные процедуры, но и, в конечном счёте, получаемые результаты (в денежном выражении).

Стандарты оценки являются одной из форм регулирования оценочной деятельности, так как устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и формулируют основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Данная оценка была выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами оценочной деятельности СРО:

«Федеральные стандарты оценки» - "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,

утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 (далее Стандарты), являются основными нормативными документами, которые в своей деятельности обязаны применять оценщики.

Согласно требованиям Стандартов ФСО при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об объекте как документа, содержащего сведения доказательного значения.

В Стандартах оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки.

В Стандартах дается определение трех основных подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Согласно требованиям Стандартов, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) данные подходы к оценке. При этом оценщик вправе самостоятельно определить в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки, определяемые в Стандартах как последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов результатов определяет итоговую величину объекта оценки, при этом согласно требованиям стандартов итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ устанавливает шестимесячный срок действительности итоговой величины стоимости объекта оценки для целей совершения сделок, что является дополнительным фактором защиты прав государства и гарантий соблюдения его интересов как хозяйствующего субъекта при отчуждении им своего имущества.

Стандарт СТО АРМО 1.01-2008 используется в данной оценке в связи с тем, что оценщики, выполняющие данную работу, являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки» и обязаны в своей профессиональной деятельности соблюдать и следовать стандартам и правилам оценочной деятельности, разработанным данной саморегулируемой организацией.

2.5. Перечень терминов, сокращений и условных обозначений

2.5.1. Основные понятия и определения

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.

Общие понятия оценки

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

Цена объекта представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки	представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Доходный подход	представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Сравнительный подход	представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
Затратный подход	представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны

	другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.
Недвижимое имущество (недвижимость)	Относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта.
Здание	Это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида. Наземные сооружения, в которых размещаются помещения различного назначения, необходимые для многосторонней деятельности человека. Здания в зависимости от их назначения подразделяются на: · <i>гражданские</i>, предназначенные для жилья и обслуживания бытовых и общественно-культурных потребностей людей (жилые и общественные); нежилые гражданские здания по своему назначению разнообразны, наиболее часто встречаются: торговые, административные, лечебно-санитарные, школьные, общественного питания и др. · <i>промышленные</i>, обслуживающие нужды производства (в том числе энергетические, транспортные, складские); · <i>сельскохозяйственные</i>, к ним относятся животноводческие постройки
Помещение	Единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований. Нежилые помещения подразделяются на такие вид, как: · <i>коммерческая недвижимость</i> (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл)); · <i>промышленная недвижимость</i> (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.); · <i>гостиничные комплексы</i> (мотели, гостиницы различных уровней комфортности); · <i>виды недвижимости целевого назначения</i> (больницы, детские сады и др.)
Цокольный этаж	Это этаж, отметка пола которого ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. Также этаж является цокольным, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 м.
Этаж подвальный	этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений

Рынок

Представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний

2.5.2. Сокращения и условные обозначения, принятые в Заключении

СРО – саморегулируемая организация оценщиков;	л.д. – лист дела №А76-26756/2017;
ФСО – Федеральные стандарты оценки	кв.м, м ² – квадратный метр;
ООО – общество с ограниченной ответственностью;	м ³ – метр кубический;
НДС – налог на добавленную стоимость;	руб. – рубль;
гос. – государственный;	тыс. руб. – тысяч рублей;
г. – год;	кВт – киловатт;
т.д. – так далее;	км – километр;
т.п. – тому подобное;	

2.6. Пределы применения результатов экспертизы

В соответствии с назначением проводимой экспертизы результат оценки предполагается использовать в целях установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия судебного решения.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследование проводилось на основании представленных судом документов, указанных в Определении Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017, а также проведенного осмотра объектов экспертизы (с учетом допущений, описанных в разделе Заключение 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки)).

3.1. Обстоятельства дела и исходная информация

В соответствии с Определением Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017 была назначена экспертиза в ООО Агентство «Вита-Гарант», для чего 19 декабря 2025 года экспертам были переданы для рассмотрения материалы арбитражного дела №А76-26756/2017, находящиеся в производстве Арбитражного суда Челябинской области и перед Экспертами поставлены следующие вопросы:

Определить рыночную стоимость залогового имущества, принадлежащего Ефименко С.Г. на праве собственности (в совокупности как комплекс и по каждому объекту в отдельности):

1.1. Административный корпус, назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1536 общая площадь 269,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-110 от 11.04.2014,

1.2. Музей «Кваса», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1540, общая площадь: 133,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-526 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-104 от 14.04.2014

1.3. Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1539, общая площадь: 90 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, от 14.04.2014 запись регистрации № 76-76-06/015/2014-528 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-107 от 14.04.2014,

1.4. Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, кадастровый номер 6:11:031502:1538 общая площадь 94,5 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский рн, с. Ям, ул.Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-76-06/015/2014-529 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-113 от 14.04.2014,

1.5. Музей «Чая», назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1537 общая площадь 133,3 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/015/2014-530 от 14.04.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/020/2014-116 от 14.04.2014,

1.6. Нежилое здание Музей «Что придумали Русские» кадастровый номер 76:11:031502:1548 общая площадь 247,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-359 08.05.2014,

1.7. Нежилое здание Расписной дом «Уральский дом», кадастровый номер 76:11:031502:1547, общая площадь 78,1 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1,8 запись регистрации № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014,

1.8. Жилой дом, назначение: жилое, кадастровый номер 76:11:031502:1599 общая площадь 89,9 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014,

1.9. Кафе назначение: нежилое, кадастровый номер 76:11:031502:1600 общая площадь 490,2 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1., запись регистрации № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014, запись о регистрации залога 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014,

1.10. Гостиница, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2233

общая площадь 1302,6 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1. запись регистрации № 76:11:031502:2233-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2233-76/006/2017-3 от 07.02.2017,

1.11. Котельная на твердом топливе, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 76:11:031502:2232 общая площадь 48,4 кв.м., расположенный по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1, запись регистрации № 76:11:031502:2232-76/023/2017-1 от 07.02.2017, запись о регистрации залога 76:11:031502:2232-76/023/2017-2 от 07.02.2017.

1.12. Определить рыночную стоимость незалогового имущества:

1.13. права аренды земельного участка площадью 124390 кв.м., кадастровый номер 76:011:031502:3146, расположенного по адресу Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям сроком на 49 лет, предоставленного в аренду на основании Постановления Администрации Переславль -Залесского муниципального округа Ярославской области от 20.05.2025 № ПОС 03-1225/25 по договору № 24/2025 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 27.05.2025 г., зарегистрирован 09.06.2025, номер государственной регистрации: 76:11:031502:3146-76/062/2025-2?

В соответствии с материалами Дела №А76-26756/2017 и поставленными перед Экспертом вопросами об определении рыночной стоимости имущества, объектами экспертизы выступают:

- Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям;

- Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»);

- Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1.

В соответствии со ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Экспертами ООО Агентство «Вита-Гарант» выступают специалисты, обладающие профессиональными знаниями в области оценки – Филиппов Дмитрий Валерьевич, Пожилова Ольга Игоревна.

Исследование проводится на основании данных, имеющихся в материалах дела №А76-26756/2017, данных полученных в результате проведения визуального осмотра объектов экспертизы, а также данных, содержащихся в открытых источниках информации, с учетом допущений, описанных в разделе 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки) настоящего Заключение.

Из следующих нижеперечисленных (имеющихся в Деле №А76-26756/2017) документов, Эксперт установил правовые, количественные, качественные и технические характеристики объекта экспертизы, на основании которых была произведена экспертиза.

Таблица 5. Опись документов, использованных для проведения экспертизы

Наименование, вид документа			Номер и дата документа
1.	Определения о назначении судебной экспертизы	Копия документа	Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017
2.	Материалы арбитражного дела	Оригинал документа	Дело №А76-26756/2017 по заявлению финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества (комплекс «Русский парк»)
Земельный участок, площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер: 76:11:031502:3146)			
3.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-001/2025-79480660 от 28.03.2025 года
4.	Договор аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка	Копия документа	№24/2025 от 27.05.2025 г.
5.	Договор об осуществлении технологического присоединения	Копия документа	№40971523/ТП-14 от 13.11.2014 г.
Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
6.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951530 от 18.07.2014 года
7.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-256-12-13 от 30.12.2013 г.
8.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-11-03-14 от 04.03.2014 г.
9.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-69814 от 27.03.2014 г.
Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
10.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951529 от 18.07.2014 года
11.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-254-12-13 от 30.12.2013 г.

Наименование, вид документа			Номер и дата документа
12.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-14-03-14 от 04.03.2014 г.
13.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-71402 от 28.03.2014 г.
Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
14.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951528 от 18.07.2014 года
15.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-258-12-13 от 30.12.2013 г.
16.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-09-03-14 от 04.03.2014 г.
17.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-70140 от 27.03.2014 г.
Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
18.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951531 от 18.07.2014 года
19.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-259-12-13 от 30.12.2013 г.
20.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-10-03-14 от 04.03.2014 г.
21.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-69942 от 27.03.2014 г.
Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
22.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951532 от 18.07.2014 года
23.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-252-12-13 от 30.12.2013 г.
24.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-12-03-14 от 04.03.2014 г.
25.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-69921 от 27.03.2014 г.
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
26.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 912598 от 14.05.2014 года
27.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501303-33-02-14 от 04.03.2014 г.
28.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-18-03-14 от 18.03.2014 г.
29.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-90908 от 21.04.2014 г.

Наименование, вид документа		Номер и дата документа	
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)			
30.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 905123 от 08.05.2014 года
31.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-257-12-13 от 30.12.2013 г.
32.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-13-03-14 от 04.03.2014 г.
33.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-87814 от 17.04.2014 г.
Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
34.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951502 от 04.07.2014 года
35.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-255-12-13 от 30.12.2013 г.
36.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-31-06-14 от 11.06.2014 г.
37.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-150832 от 30.06.2014 г.
Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Вельковский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1			
38.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№76/ИСХ/2017-57854 от 07.02.2017 года
39.	Разрешение на строительство	Копия документа	№ 76-501301-69-2016 от 07.07.2016 г.
40.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№ 76-501301-2-2017 от 12.01.2017 г.
41.	Технический план здания	Копия документа	Составлен кадастровым инженером: Иванова Валентина Павловна (№ квал. аттестата: 76-11-158). Дата подготовки: 12.12.2016 г.
Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
42.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№76/ИСХ/2017-57954 от 07.02.2017 года
43.	Разрешение на строительство	Копия документа	№ 76-501301-174-2016 от 05.12.2016 г.
44.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№ 76-501301-3-2017 от 12.01.2017 г.
45.	Технический план здания	Копия документа	Составлен кадастровым инженером: Иванова Валентина Павловна (№ квал. аттестата: 76-11-158). Дата подготовки: 12.12.2016 г.

Наименование, вид документа			Номер и дата документа
Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1			
46.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 76-АБ № 951503 от 07.07.2014 года
47.	Разрешение на строительство	Копия документа	№RU 76501301-99-06-14 от 02.06.2014 г.
48.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Копия документа	№RU 76501301-30-06-14 от 11.06.2014 г.
49.	Кадастровый паспорт	Копия документа	№7600/301/2014-150688 от 30.06.2014 г.

Анализ представленных в материалах Дела документов показал, что содержащихся в вышеуказанных документах сведений можно признать достаточным для определения правовых, качественных и количественных характеристик объектов экспертизы, необходимых для определения их рыночной стоимости, однако необходимо учитывать ограничения и допущения описанные в разделе Заключение 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки).

Копии документов прилагаются к Заключению (Приложение № 1 «Копии документов, предоставленные Судом»).

3.2. Описание объектов экспертизы

3.2.1. Состав оцениваемых прав

Объектами экспертизы в рамках настоящего Заключение являются:

- Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям;

- Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»);

- Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Вельковский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1;

- Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1.

По состоянию на 27 марта 2026 года права на оцениваемое имущество зарегистрировано за следующими лицами (установлено на основании материалов дела):

- Ефименко Сергей Геннадьевич, 17.04.1969 г.р. (Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 13 № 426481, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска, 28.04.2014 г.).

№	Объект права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	№ записи регистрации в Едином гос. реестре	Кадастровый номер
1	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям	Арендатор – Ефименко Сергей Геннадьевич	Договор аренды №24/2025 от 27.05.2025 г.	Собственность № 76:11:031502:3146-76/060/2024-1 от 10.10.2024 Аренда № 76:11:031502:3146-76/062/2025-2 от 09.06.2025 № 76:11:031502:3146-	76:11:031502:3146

№	Объект права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	№ записи регистрации в Едином гос. реестре	Кадастровый номер
				76/062/2025-3 от 09.06.2025 Ипотека в силу закона № 76:11:031502:3146-76/097/2025-4 от 02.12.2025	
2	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос. регистрации Серия 76-АБ № 951530 от 18.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-110 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1536-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 Запрещение регистрации № 76:11:031502:1536-76/052/2025-15 от 17.02.2025	76:11:031502:1536
3	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос. регистрации Серия 76-АБ № 951529 от 18.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/015/2014-526 от 14.04.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-104 от 18.07.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1540-76/023/2017-1 от 26.04.2017	76:11:031502:1540
4	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос. регистрации Серия 76-АБ № 951528 от 18.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/015/2014-528 от 14.04.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-107 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1539-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015	76:11:031502:1539
5	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос. регистрации Серия 76-АБ № 951531 от 18.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/015/2014-529 от 14.04.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-113 от 18.07.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1538-76/023/2017-1 от 26.04.2017	76:11:031502:1538

№	Объект права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	№ записи регистрации в Едином гос. реестре	Кадастровый номер
6	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос.регистрации Серия 76-АБ № 951532 от 18.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/015/2014-530 от 14.04.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-116 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1537-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2016-2549/1 от 26.12.2016 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015	76:11:031502:1537
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос.регистрации Серия 76-АБ № 912598 от 14.05.2014 года	Собственность № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1548-76/023/2017-1 от 26.04.2017	76:11:031502:1548
8	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос.регистрации Серия 76-АБ № 905123 от 08.05.2014 года	Собственность № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014 Ипотека в силу закона № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014 № 76:11:031502:1547-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015	76:11:031502:1547
9	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос.регистрации Серия 76-АБ № 951502 от 04.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014 Ипотека № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014 № 76-76-06/027/2014-364 от 26.11.2014 № 76-76-06/026/2014-626 от 10.11.2014 № 76:11:031502:1600-76/023/2017-1 от 26.04.2017 Аренда № 76-76-06/027/2014-364 от 26.11.2014 Аренда № 76-76-06/026/2014-626 от 10.11.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015	76:11:031502:1600

№	Объект права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	№ записи регистрации в Едином гос. реестре	Кадастровый номер
10	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Вельковский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Выписка из ЕГРН №76/ИСХ/2017-57854 от 07.02.2017 года	Собственность № 76:11:031502:2233-76/023/2017-1 от 07.02.2017 Ипотека в силу закона № 76:11:031502:2233-76/006/2017-3 от 07.02.2017 № 76:11:031502:2233-76/023/2017-4 от 26.04.2017	76:11:031502:2233
11	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Выписка из ЕГРН №76/ИСХ/2017-57954 от 07.02.2017 года	Собственность № 76:11:031502:2232-76/023/2017-1 от 07.02.2017 Ипотека № 76:11:031502:2232-76/023/2017-2 от 07.02.2017 № 76:11:031502:2232-76/023/2017-3 от 26.04.2017	76:11:031502:2232
12	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Ефименко Сергей Геннадьевич	Свидетельство о гос. регистрации Серия 76-АБ № 951503 от 07.07.2014 года	Собственность № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014 Ипотека № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014 № 76:11:031502:1599-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015	76:11:031502:1599

Право собственности в отношении объектов недвижимого имущества, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В отношении земельного участка, находящегося на праве собственности, действуют следующие нормы: по законодательству (ст. 35 Земельного кодекса РФ) - «Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком» за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка».

На основании изучения материалов дела, а также в соответствии с результатами произведенного анализа общедоступной информации, представленной на сайте Росреестр, было установлено, что в отношении оцениваемых объектов капитального строительства зарегистрированы обременения в виде ипотеки. Кроме того, имеется запрещение на совершение регистрационных действий в отношении объекта – Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; и аренда в отношении объекта – Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:3146
Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2024
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, Переславский район, село Ям
Площадь, кв. м	124390
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Культурное развитие. Код 3.6

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	26743850.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.10.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76:11:031502:3146-76/060/2024-1 от 10.10.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 76:11:031502:3146-76/062/2025-2 от 09.06.2025 № 76:11:031502:3146-76/062/2025-3 от 09.06.2025 Ипотека в силу закона № 76:11:031502:3146-76/097/2025-4 от 02.12.2025

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

The screenshot displays a web browser window with the URL ikrosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online/ref::destra-blog. The page title is "Сведения об объекте" (Object Information). The main content area shows details for a building (Здание) with a last update date of 10.10.2024. The "Общая информация" (General Information) section lists: Вид объекта недвижимости (Object type) as Здание (Building), Статус объекта (Object status) as Актуально (Actual), Кадастровый номер (Cadastral number) as 76:11:031502:1536, Дата присвоения кадастрового номера (Date of assignment of cadastral number) as 27.03.2014, and Форма собственности (Form of ownership) as Частная (Private). The "Характеристики объекта" (Object Characteristics) section lists: Адрес (местоположение) (Address (location)) as 152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (152021, Russia, Yaroslavl region, Pereslavlsky district, s. Yam, ul. Parkovaya, 1), Площадь, кв. м (Area, sq. m) as 269.6, Назначение (Designation) as Нежилое (Non-residential), Количество этажей (Number of floors) as 1, and Материал наружных стен (Material of external walls) as Деревянные (Wooden). The "Сведения о кадастровой стоимости" (Information on cadastral value) section lists: Год ввода в эксплуатацию (Year of commissioning) as 2014, Кадастровая стоимость (руб) (Cadastral value (rub)) as 4223715.36, Дата определения (Date of determination) as 01.01.2023, and Дата внесения (Date of entry) as 17.11.2023. The "Ранее присвоенные номера" (Previously assigned numbers) section lists: Инвентарный номер (Inventory number) as нет (none). The "Сведения о правах и ограничениях (обременениях)" (Information on rights and restrictions (encumbrances)) section lists: Вид, номер и дата государственной регистрации права (Type, number and date of state registration of the right) as Собственность № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014 (Ownership № 76-76-06/015/2014-527 from 11.04.2014), and Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (Restriction of rights and encumbrance of the real estate object) as Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-110 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1536-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 Запрещение регистрации № 76:11:031502:1536-76/052/2025-15 от 17.02.2025 (Mortgage by law № 76-76-06/020/2014-110 from 18.07.2014 № 76:11:031502:1536-76/023/2017-1 from 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 from 10.02.2015 Prohibition of registration № 76:11:031502:1536-76/052/2025-15 from 17.02.2025).

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1536
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
Площадь, кв. м	269.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные

Год ввода в эксплуатацию: 2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4223715.36
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/015/2014-527 от 11.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-110 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1536-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 Запрещение регистрации № 76:11:031502:1536-76/052/2025-15 от 17.02.2025

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1540
Дата присвоения кадастрового номера	28.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский район, с. Ям, ул. Парковая, д. 1
Площадь, кв.м	133.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2628996.37
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/015/2014-526 от 14.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-104 от 18.07.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1540-76/023/2017-1 от 26.04.2017

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1539
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
Площадь, кв.м	90
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные

Год ввода в эксплуатацию 2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1776348.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/015/2014-528 от 14.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-107 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1539-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

The screenshot displays a web browser window with the URL ik.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destra-blog. The page title is "Сведения об объекте" (Object Information). The main content area is divided into several sections:

- Здание** (Building): Includes a date of information update (18.11.2023) and a "ДЕЙСТВИЯ ..." button.
- Общая информация** (General Information):

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1538
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2014
Форма собственности	Частная
- Характеристики объекта** (Object Characteristics):

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1
Площадь, кв.м	94,5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
- Год ввода в эксплуатацию** (Year of commissioning): 2014
- Сведения о кадастровой стоимости** (Information on cadastral value):

Кадастровая стоимость (руб)	1865166.35
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023
- Ранее присвоенные номера** (Previously assigned numbers):

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** (Information on rights and restrictions (encumbrances)):

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/015/2014-529 от 14.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-113 от 18.07.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1538-76/023/2017-1 от 26.04.2017

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1537
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
Площадь, кв.м	133.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2630970.09
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/015/2014-530 от 14.04.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/020/2014-116 от 18.07.2014 № 76:11:031502:1537-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2016-2549/1 от 26.12.2016 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015

The screenshot displays the 'Сведения об объекте' (Object Information) page on the official website of the Federal Service for Technical Regulation (Rosreestr). The page is viewed in a web browser with multiple tabs open, including 'Дзен', 'справочная инфо', 'Личный кабинет', and 'Русский парк'. The URL in the address bar is 'ik.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destra-blog'. The page content is organized into several sections:

- Здание** (Building): Includes a date of information update (10.10.2024) and a 'ДЕЙСТВИЯ' (Actions) button.
- Общая информация** (General Information): A table listing basic details.

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1548
Дата присвоения кадастрового номера	21.04.2014
Форма собственности	Частная
- Характеристики объекта** (Object Characteristics): A table listing physical attributes.

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский район, с. Ям, ул. Парковая, д. 1
Площадь, кв.м	247.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных	0
- Сведения о кадастровой стоимости** (Cadastral Value Information): A table listing valuation details.

Кадастровая стоимость (руб)	4879038.31
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** (Rights and Restrictions Information): A table listing legal details.

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/016/2014-359 от 08.05.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015 № 76:11:031502:1548-76/023/2017-1 от 26.04.2017

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#) (← Return to search results).

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1547
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, д. 1
Площадь, кв.м	78.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных	0

этажей

Материал наружных стен: Деревянные

Год ввода в эксплуатацию: 2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1541476.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76-76-06/016/2014-360 от 08.05.2014 № 76:11:031502:1547-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 21.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1600
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, р-н Переславский, с Ям, ул Парковая, д 1
Площадь, кв. м	490.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9631655.48
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 76-76-06/019/2014-726 от 04.07.2014 № 76-76-06/027/2014-364 от 26.11.2014 № 76-76-06/026/2014-626 от 10.11.2014 № 76:11:031502:1600-76/023/2017-1 от 26.04.2017 Аренда № 76-76-06/027/2014-364 от 26.11.2014 Аренда № 76-76-06/026/2014-626 от 10.11.2014 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Сведения об объекте

Здание Дата обновления информации: 10.10.2024 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:2233
Дата присвоения кадастрового номера	07.02.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с Ям, ул Парковая, д 1
Площадь, кв. м	1302.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения	2016

Материал наружных стен Из прочих материалов

Год завершения строительства 2016

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	30564089.17
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76:11:031502:2233-76/023/2017-1 от 07.02.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 76:11:031502:2233-76/006/2017-3 от 07.02.2017 № 76:11:031502:2233-76/023/2017-4 от 26.04.2017

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

The screenshot displays the 'Сведения об объекте' (Object Information) page on the official website of the Federal Service for Technical Regulation (Rosreestr). The page is viewed in a web browser with multiple tabs open. The main content is organized into several sections:

- Здание (Building):** Includes a date of information update (10.10.2024) and a 'ДЕЙСТВИЯ' (Actions) button.
- Общая информация (General Information):**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:2232
Дата присвоения кадастрового номера	07.02.2017
Форма собственности	Частная
- Характеристики объекта (Object Characteristics):**

Адрес (местоположение)	Ярославская область, р-н Переславский, с Ям, ул Парковая, д 1
Площадь, кв.м	48,4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
- Сведения о кадастровой стоимости (Cadastral Value Information):**

Кадастровая стоимость (руб)	726389.62
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.11.2023
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях) (Rights and Restrictions Information):**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76:11:031502:2232-76/023/2017-1 от 07.02.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 76:11:031502:2232-76/023/2017-2 от 07.02.2017 № 76:11:031502:2232-76/023/2017-3 от 26.04.2017

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#) (← Return to search results).

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 10.10.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:11:031502:1599
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	152021, Россия, Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
Площадь, кв.м	89.9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1069442.31
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	17.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	нет
-------------------	-----

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 76-76-06/019/2014-728 от 07.07.2014 № 76:11:031502:1599-76/023/2017-1 от 26.04.2017 № 76-76/006-76/006/001/2015-754/1 от 10.02.2015

3.2.2. Описание состояния, качественных и количественных характеристик объектов экспертизы

В данном разделе описаны основные характеристики объектов Экспертизы, установленные на основании материалов дела, визуального обследования объектов экспертизы, а также на основании данных, содержащихся в открытых источниках информации, с учетом допущений, описанных в разделе 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки) настоящего Заключения.

В совокупности оцениваемые объекты составляют комплекс историко-культурного центра «Русский парк». На территории комплекса располагается несколько музейных объектов, экспозиции на открытом воздухе, здание гостиницы, кафе, объекты вспомогательного назначения и благоустройства.

Музейные комплексы располагаются в отдельных зданиях или в нескольких зданиях:

- Музей русской забавы «Петрушка» (расположен на территории объекта Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1) собрал в себе образцы кукольного театра, кукольных мультфильмов, вертепа с главными героями народных представлений. Сооруженные витрины с героями представляют собой сцены из пословиц и поговорок, многие из которых должны быть знакомы посетителям;

- Музейная композиция «Что русские изобрели первыми в мире» (расположена на территории объекта Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1) собрала 200 изобретений. В витринах представлены описания этих предметов с информацией об их создателях, о которых расскажет экскурсовод. Экспозиция представлена изобретениями, связанными с транспортом, техникой, а также бытовыми и военными: кукольная анимация, двигатели, цветная фотография, технология 3D, Мишка Тедди, тетрис, лампочка, смайлик и другие открытия русских;

- Музей кваса и чая (расположены на территории объектов Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 и Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1) с деревянными бочонками для древнего напитка и красивыми самоварами на ажурных скатертях;

- Музей русской моды (расположен на территории объекта Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1) с образцами нарядов и аксессуаров дам разного статуса периода до XIX века. Тут собраны самые нарядные и богатые, а также простые платья, шляпки и зонтики, украшения;

- Музей «Уральская изба и русские народные инструменты» (расположены на территории объектов Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 и Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)). Сюда входит 2 здания: Уральская изба и Алешкин дом. Изба — это копия деревянной избы жителя Урала. Интерьер и внешний вид полностью идентичен настоящему дому. Поражают воображение расписные элементы на стенах, потолке, окнах, дверях. В Алешкином доме посетителям доступна интерактивная программа «Посиделки в Уральской избе» с мастер-классом игры на инструменте балалайка, участием в оркестре, конкурсами частушек, игровой сценкой «Селезень»;

- Архангельская изба «Алешкин дом» (расположен на территории объекта Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1), где демонстрируется выставка лубка и прялки.

Уличные экспозиции комплекса представлены:

- Поляна русских народных сказок: фигуры Колобка, Богатыря, Василисы Премудрой, Кощея, Ивана-Царевича, Змея Горыныча, Емели, Маши и 3 медведей, Водяного и других героев народных и авторских сказок. Фигурки выполнены из дерева, а самая любимая среди посетителей — Кощей. Их высота достигает 3 метров.
- Аллея торжеств, представленная флагами России с IX столетия.
- Выставка скворечников с удивительными и яркими образцами, напоминающими избы бабы Яги.
- Аллея русских наличников с резными образцами из различных регионов страны.
- Русские шрифты, представленные 24 образцами, собранными из рукописей, начиная с IX столетия.
- Аллея русской росписи (собраны 30 образцов из всей России).

На территории комплекса обустроены детские площадки и игровые зоны. Карта-схема с перечнем и расположением объектов представлена ниже:



Однако по состоянию на дату проведения экспертизы часть объектов уличной экспозиции утрачена, либо находится в неудовлетворительном физическом состоянии.

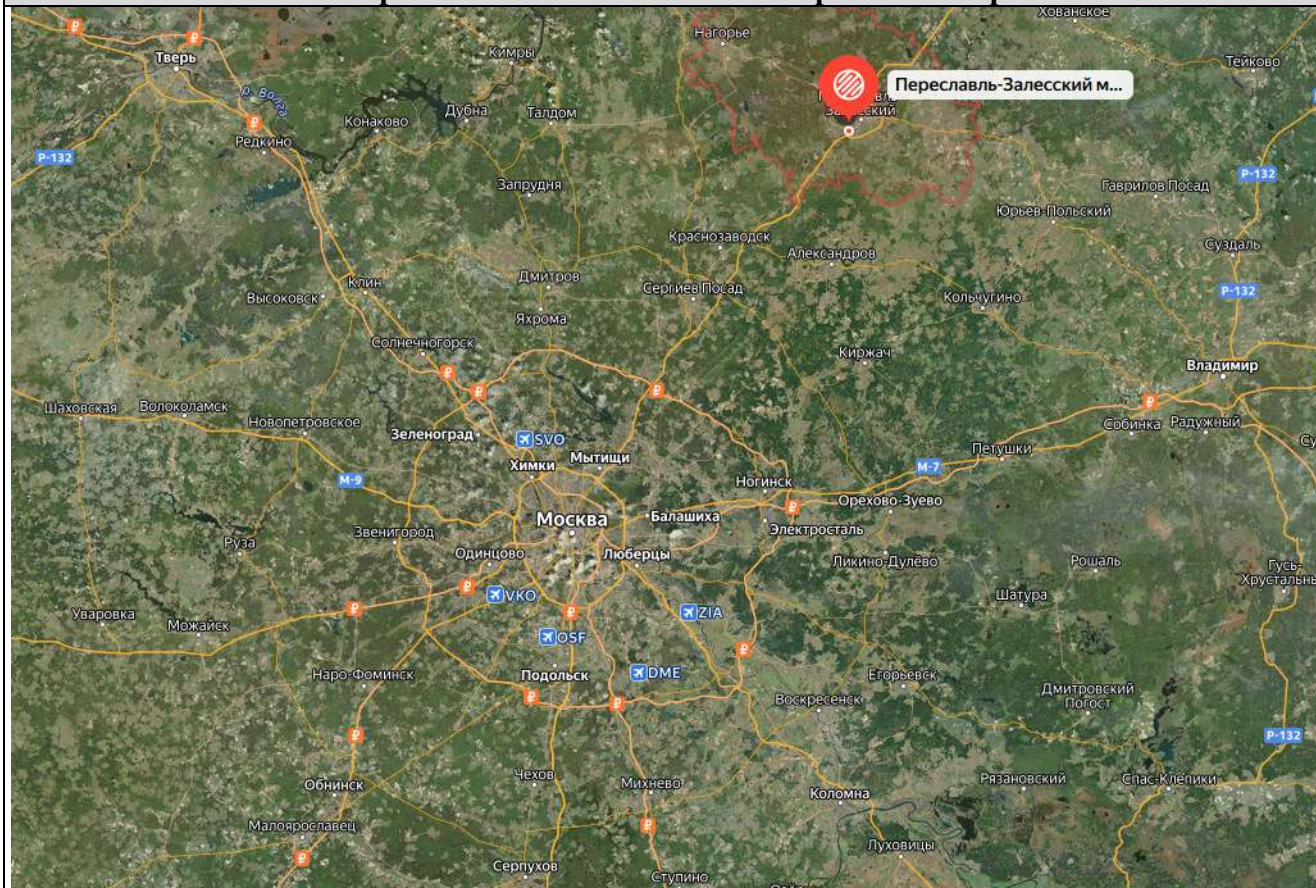
При проведении осмотра объектов экспертизы экспертом были выявлены строения и сооружения, не входящие в число объектов экспертизы, которые составляют благоустройство территории оцениваемого земельного участка:

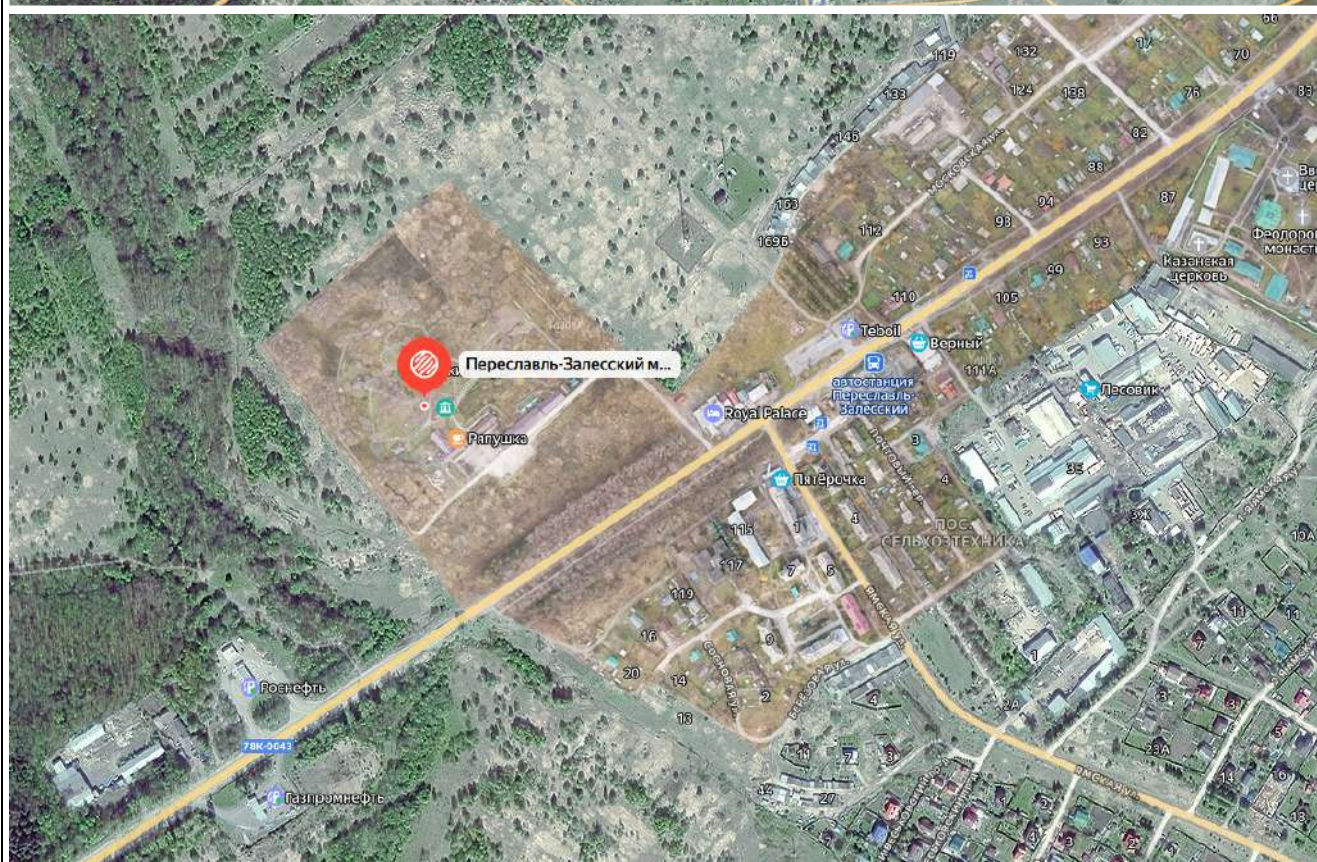
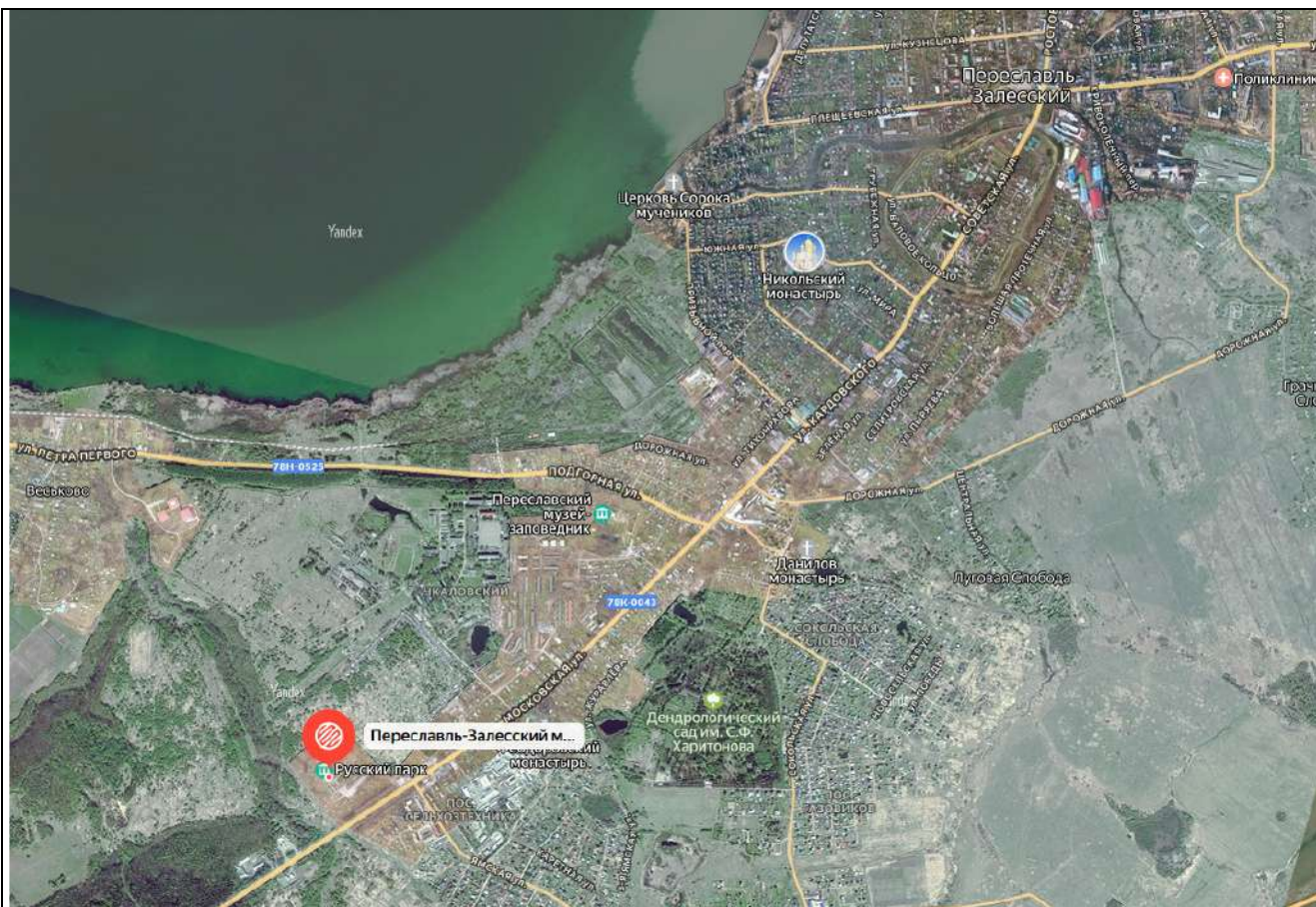
- несколько дощатых сараев подсобного назначения, в том числе один, закрывающий скважину;
- уличный туалет;
- каркасное здание тира;
- открытая терраса рядом с кафе;
- здание охраны (расположено рядом с котельной);
- чаша бассейна (неэксплуатируемое состояние) со зданием для размещения специального бассейнового оборудования;
- частично сохранившиеся уличные экспозиции: казачий двор, аллея и поляна сказок, аллея шрифтов, аллея росписей, аллея истории и архитектуры, аллея наличников.

Таблица 6. Описание местоположения объектов экспертизы, расположенных по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1

Местоположение	
Адрес объектов	Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
Особенности локального местоположения	Оцениваемый в рамках настоящего Заключение имущественный комплекс (земельный участок с расположенными на нем строениями) расположен в ближайшем пригороде г. Переславль-Залесский Ярославской области в с. Ям (участок располагается по границе г. Переславль-Залесский). Город Переславль-Залесский относится к наиболее экономически развитым городам Ярославской области, через город Переславль-Залесский проходит знаменитый маршрут «Золотое кольцо России» (см. например https://www.yarregion.ru/Pages/about/history/history_11.aspx). Объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены преимущественно в кварталах сформированной жилой застройки г. Переславль-Залесский на расстоянии около 1,5 км от объектов экспертизы. <i>Транспортная инфраструктура:</i> Подъезд к территории комплекса осуществляется по внутриквартальной грунтовой дороге, ведущей от Московской улицы, по которой осуществляется выезд на трассу федерального значения М-8 «Холмогоры». Ближайшие остановки общественного транспорта и городской автовокзал находятся на ул. Московская на удалении примерно 550-600 м от комплекса.

План расположения объектов экспертизы на карте





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

План расположения объектов экспертизы на территории земельного участка



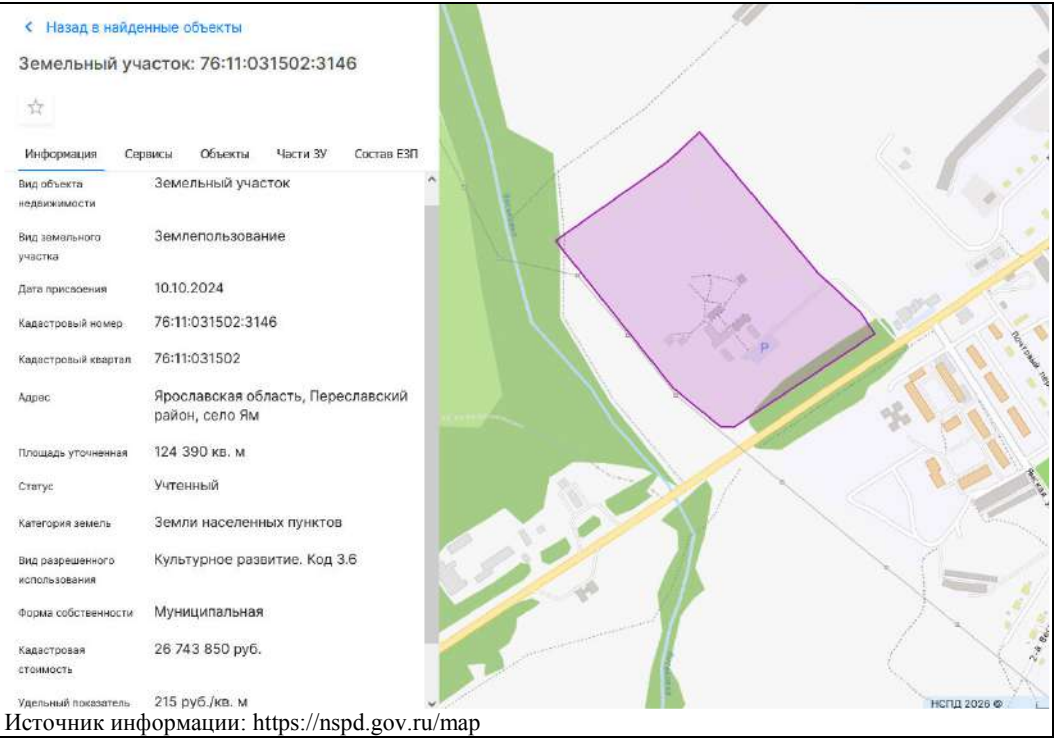
1	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
2	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
3	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
4	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
5	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)

8	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
9	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Вельковский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1
10	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1
11	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1

Таблица 7. Описание характеристик объекта экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям

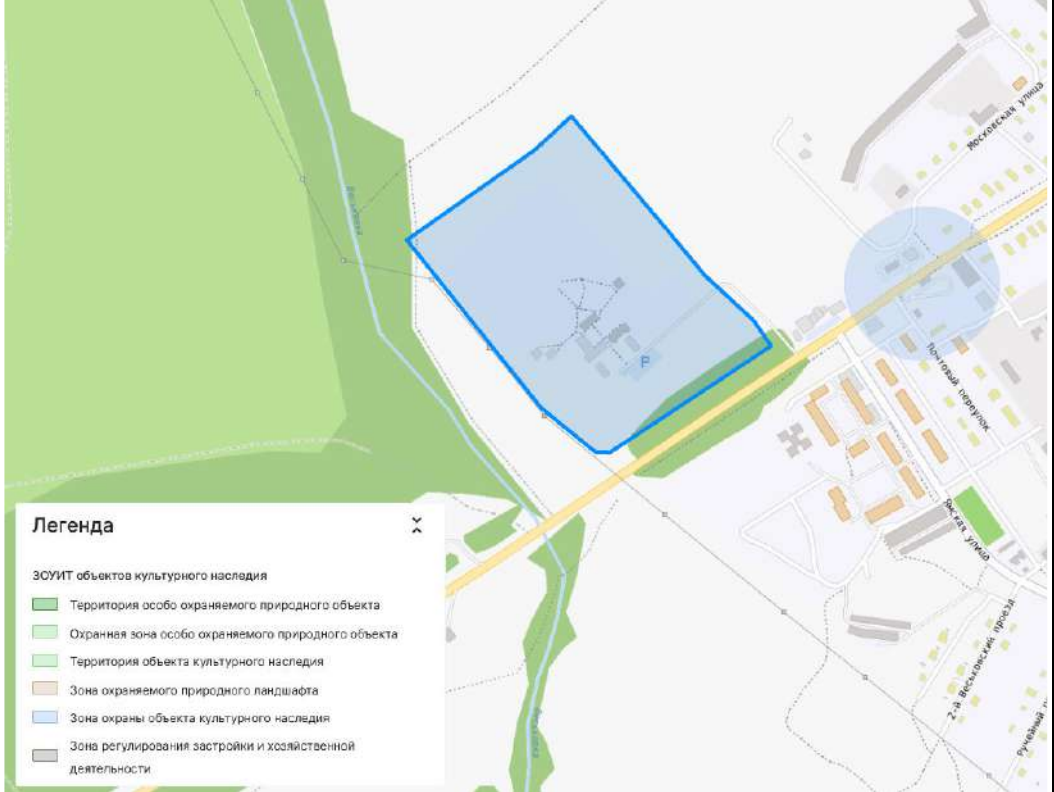
Характеристики прав на земельный участок:	
Объект права	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям
Адрес участка	Ярославская область, Переславский район, село Ям
Вид права	Муниципальная собственность Аренда
Арендатор	Ефименко Сергей Геннадьевич
Правоподтверждающий документ	Договор аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка №24/2025 от 27.05.2025 г.
Срок аренды	С 27.05.2025 года по 26.05.2074 года
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	76:11:031502:3146
Разрешенное использование	Культурное развитие. Код 3.6
Кадастровая стоимость	26 743 850 руб. (по данным кадастровой карты https://nspd.gov.ru/map)
Технические характеристики земельного участка	
Площадь	124 390 +/- 123,44 кв. м
Рельеф и почвы	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории населенного пункта нет почв и грунтов, опасных для проживания и возделывания сельскохозяйственных культур или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

План
расположения
земельного
участка

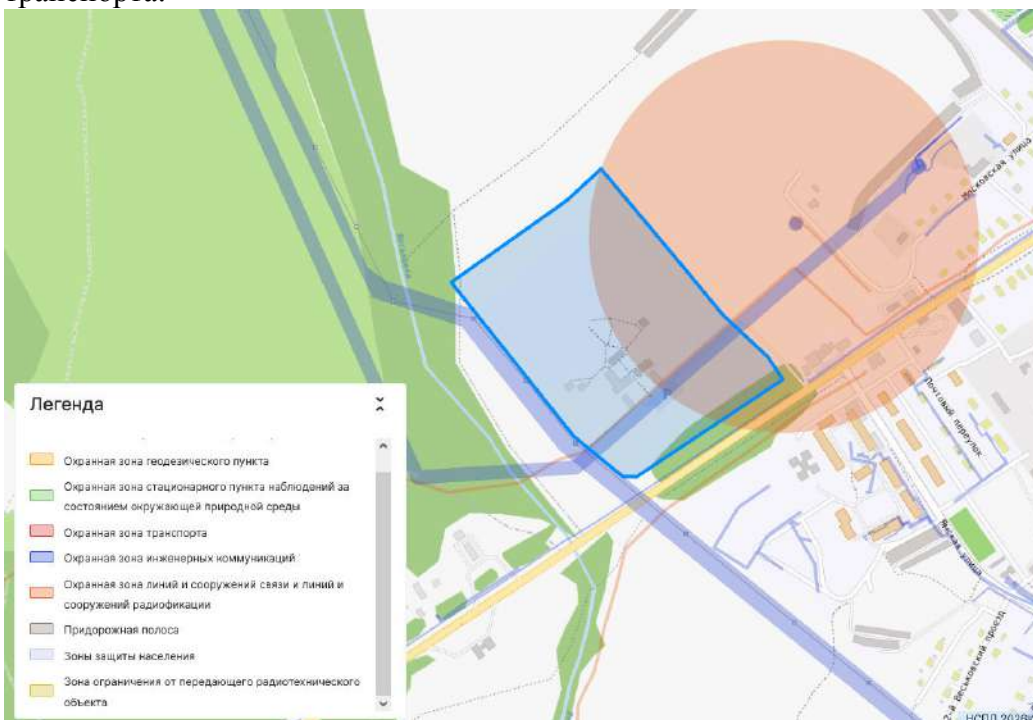


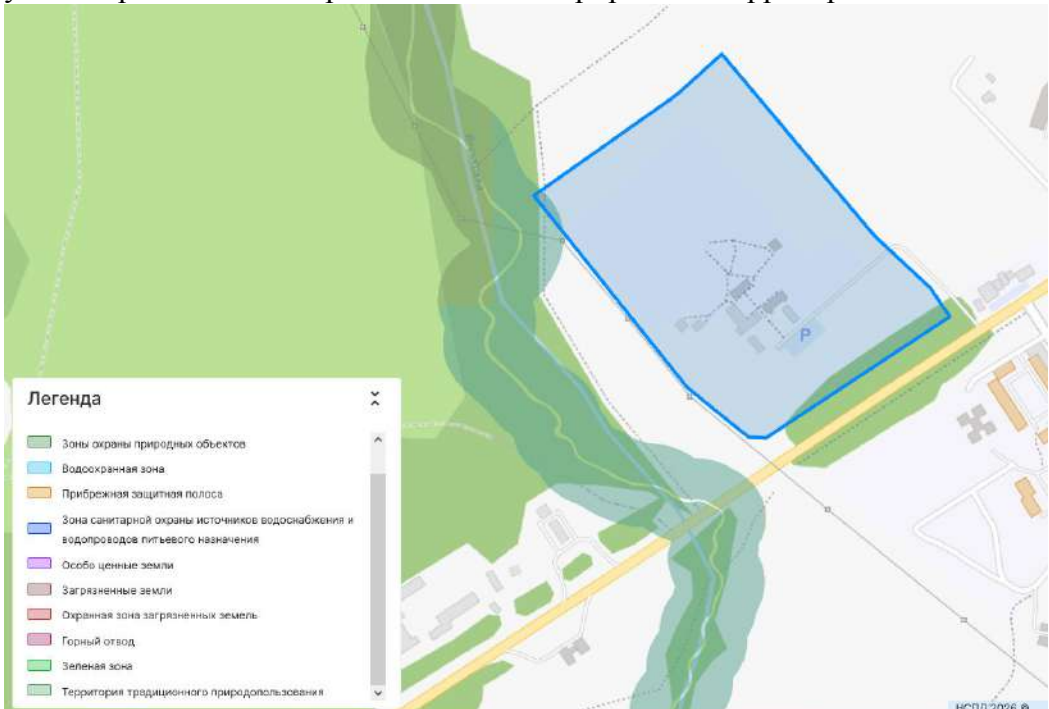
Расположение
участка в
границах ЗОУИТ
объектов
культурного
наследия

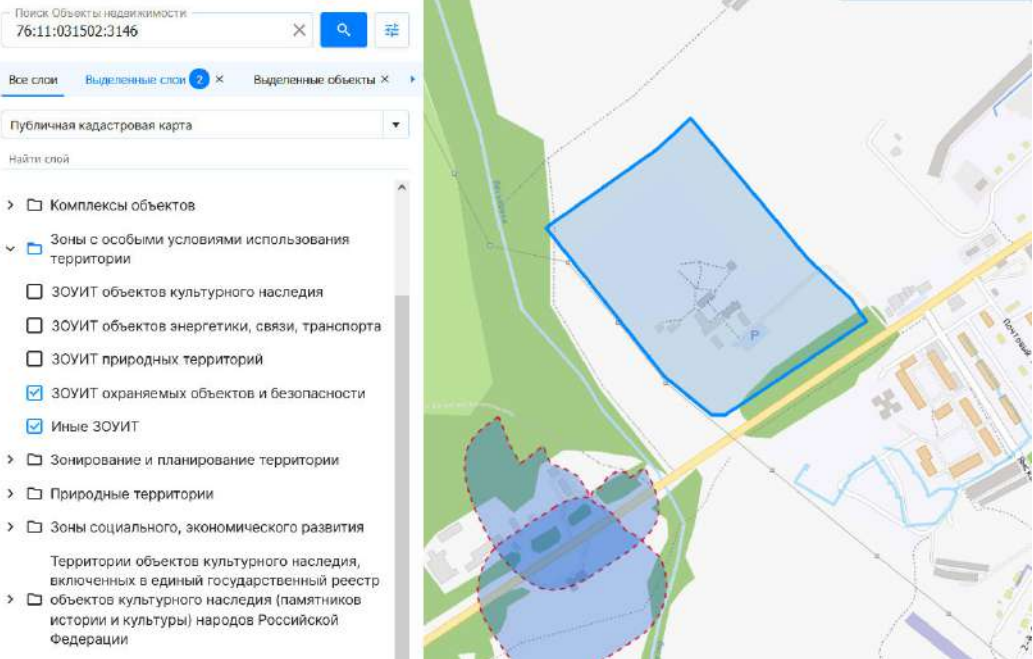
Согласно данным Публичной кадастровой карты оцениваемый земельный участок расположен вне границ ЗОУИТ объектов культурного наследия:



Однако в соответствии с п. 1.5. Договора аренды, при осуществлении на земельном участке изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон), подпунктом ж) пункта 8, пунктом 10 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, необходимо провести государственную историко-культурную экспертизу земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем

	археологической разведки, в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона, с учетом особенностей, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 №2418 «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ».
Расположение участка в границах ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта	Согласно данным Публичной кадастровой карты оцениваемый земельный участок расположен в границах ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта:  В соответствии с Договором аренды земельного участка в отношении земельного участка имеются следующие ограничения использования, обусловленные его нахождением в ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта (см. п. 1.4. Договора): - на площади 51861 кв.м. особые условия использования земель в границах зоны ограничения передающего радиотехнического объекта (ПРТО) АМС РТС «Ям», являющего объектом капитального строительства; - на площади 1185 кв.м. особые условия использования земель в границах охранной зоны волоконно-оптической связи ВОЛС «Ярославское кольцо» на территории Переславского района Ярославской области; - на площади 6215 кв.м. особые условия использования земель в границах охранной зоны ВЛ 10кВ №4 ПС Кибернетик (3004621), расположенная на территории Переславского района Ярославской области, установленной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; - на площади 8 кв.м. особые условия использования земель в границах охранной зоны ВЛ-35кВ «Переславль-Кибернетик», Ярославская область, Переславский район, установленной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №1 60 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых

	условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
Расположение участка в границах ЗОУИТ природных территорий	Согласно данным Публичной кадастровой карты оцениваемый земельный участок расположен в границах ЗОУИТ природных территорий:  В соответствии с Договором аренды земельного участка в отношении земельного участка имеются следующие ограничения использования, обусловленные его нахождением в ЗОУИТ природных территорий (см. п. 1.4. Договора): - особые условия использования земель в границах охранной зоны национального парка «Плещеево озеро», установленной постановлением Губернатора Ярославской области от 14.08.2002 №551 «О создании охранной зоны национального парка «Плещеево озеро»; - на площади 543 кв.м. особые условия использования земель в границах прибрежной защитной полосы реки Веськовка на территории Ярославской области; - на площади 543 кв.м. особые условия использования земель в границах водоохранной зоны реки Веськовка на территории Ярославской области

Расположение участка в границах ЗОУИТ охраняемых объектов и безопасности и иных ЗОУИТ	Согласно данным Публичной кадастровой карты оцениваемый земельный участок расположен вне границ ЗОУИТ охраняемых объектов и безопасности и иных ЗОУИТ: 
Ограждение и благоустройство	Ограждение участка по фасадной части представлено имеющимися строениями и распашными воротами на территорию. С боковых и задних сторон ограждение представлено забором из деревянного теса и штакетника, состояние ограждение – требуется проведения ремонта с частичным восстановлением. Произведена планировка участка: выделены дорожки и площадки, газонная зона и зона зеленых насаждений.
Улучшения на участке	
Здания и сооружения на участке	По состоянию на дату экспертизы на участке располагаются следующие объекты капитального строительства: - Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»); - Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область,

	Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1; - Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. В результате произведенного визуального осмотра (см. раздел Заключение 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки) и Приложение №2 Заключения) было установлено, что в границах исследуемого земельного участка располагаются также иные строения (преимущественно некапитальные), не являющиеся объектами экспертизы в рамках настоящего Заключения. Указанные строения входят в состав комплекса «Русский парк», используются совместно с объектами экспертизы и составляют благоустройство территории.
Коммуникационные сети и инженерное оснащение	На основании данных проведенного осмотра, а также документов, имеющихся в материалах дела: имеется подключение к централизованным сетям электроснабжения. Автономные системы водоснабжения (скважина) и водоотведения (септик). Теплоснабжение автономное от электрических и твердотопливных котлов, смонтированных в некоторых зданиях.

Таблица 8. Описание характеристик объектов экспертизы – объектов капитального строительства, расположенных в границах оцениваемого земельного участка

№	Наименование объекта	Документ, устанавливающий технический характеристики	Площадь общая, кв.м	Конструктивное исполнение, описание отделки	Коммуникационная оснащенность	Назначение / Фактическое использование	Год постройки / Физическое состояние
1	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № 76:11:031502:1536. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-11-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-69814 от 27.03.2014 г.	269,6	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – требует проведения косметического ремонта Внешняя отделка – частичная (только с фасадной части здания) простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	Электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, отопление фактически отсутствует (произведен демонтаж приборов отопления и отопительного котла)	Административный корпус / Фактически не используется	2014 г. / Здание не эксплуатируется, локально следы протечки кровельного покрытия. Внутренняя отделка нуждается в проведении ремонта (наблюдаются многочисленные следы поражения плесенью (грибком))
2	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-14-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-71402 от 28.03.2014 г.	133,2	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	Электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная	Музейный корпус / Фактически не используется	2014 г. / Здание не эксплуатируется, физическое состояние здания в целом хорошее
3	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-09-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-70140 от 27.03.2014 г.	90	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	Электроснабжение. Произведен монтаж приборов отопления (радиаторы), фактически отопление здания отсутствует	Музейный корпус / По назначению	2014 г. / Физическое состояние здания в целом хорошее

№	Наименование объекта	Документ, устанавливающий технический характеристики	Площадь общая, кв.м	Конструктивное исполнение, описание отделки	Коммуникационная оснащенность	Назначение / Фактическое использование	Год постройки / Физическое состояние
4	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-10-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-69942 от 27.03.2014 г.	94,5	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	Электроснабжение. Произведен монтаж приборов отопления (радиаторы), фактически отопление здания отсутствует	Музейный корпус / По назначению	2014 г. / Локально следы протечки кровельного покрытия
5	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-12-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-69921 от 27.03.2014 г.	133,3	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	Электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, отопление от котла, установленного в кафе	Музейный корпус / По назначению	2014 г. / Физическое состояние здания в целом хорошее
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-18-03-14 от 18.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-90908 от 21.04.2014 г.	247,2	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	Электроснабжение, отопление автономное (смонтирован котел и приборы отопления – радиаторы)	Музейный корпус / По назначению	2014 г. / Физическое состояние здания в целом хорошее
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	Разрешение на ввод №RU 76501301-13-03-14 от 04.03.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-87814 от 17.04.2014 г.	78,1	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	Электроснабжение, отопление автономное (смонтирован котел и приборы отопления – радиаторы)	Музейный корпус / По назначению	2014 г. / Физическое состояние здания в целом хорошее

№	Наименование объекта	Документ, устанавливающий технический характеристики	Площадь общая, кв.м	Конструктивное исполнение, описание отделки	Коммуникационная оснащенность	Назначение / Фактическое использование	Год постройки / Физическое состояние
8	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-31-06-14 от 11.06.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014-150832 от 30.06.2014 г.	490,2	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – частичная (только с фасадной части здания) простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	Электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, отопление автономное (от электрокотла и от твердотопливного котла, смонтированы отопительные приборы – радиаторы)	Объект общественного питания / По назначению	2014 г. / Локально следы протечки кровельного покрытия; местами проседания полового покрытия.
9	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод № 76-501301-2-2017 от 12.01.2017 г. Технический план Составлен кадастровым инженером: Иванова Валентина Павловна (№ квал. аттестата: 76-11-158). Дата подготовки: 12.12.2016 г.	1302,6	Количество этажей: 2 Материал стен: кирпич, пеноблок Группа капитальности: III Внутренняя отделка – требует проведения косметического ремонта Внешняя отделка – отсутствует	Электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, произведена развода системы отопления (радиаторы, теплы пол), отопительные котлы отсутствуют	Гостиничный корпус / Фактически не используется	2016 г. / Имеются существенные дефекты внутренней отделки. Локально трещины штукатурного слоя по внешним стенам.
10	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод № 76-501301-3-2017 от 12.01.2017 г. Технический план Составлен кадастровым инженером: Иванова Валентина Павловна (№ квал. аттестата: 76-11-158). Дата подготовки: 12.12.2016 г.	48,4	Количество этажей: 1 Материал стен: кирпич, пеноблок Группа капитальности: III Внутренняя отделка – требует проведения полного ремонта внутренней отделки Внешняя отделка – отсутствует	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Котельная / Фактически не используется	2016 г. / Доступ в здание обеспечен не был по причине отсутствия ключей. На основании внешнего визуального осмотра физическое состояние здания в целом хорошее

№	Наименование объекта	Документ, устанавливающий технический характеристики	Площадь общая, кв.м	Конструктивное исполнение, описание отделки	Коммуникационная оснащенность	Назначение / Фактическое использование	Год постройки / Физическое состояние
11	Жилой дом, назначение: жилое, 1- этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Разрешение на ввод №RU 76501301-30-06- 14 от 11.06.2014 г. Кадастровый паспорт №7600/301/2014- 150688 от 30.06.2014 г.	89,9	Количество этажей: 1 Материал стен: дерево Группа капитальности: IV Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	Электроснабжение	Музейный корпус (в соответствии с разрешенным использованием – объект жилого назначения) / В качестве музейного корпуса	2014 г. / Физическое состояние здания в целом хорошее

3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование

3.3.1. Общие положения

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

1) Физическая возможность – рассмотрение технологически реальных для данного участка способа использования.

2) Юридическая допустимость – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

3) Финансовая обоснованность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

4) Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и, отличное от него, оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или с участка с улучшениями) алгоритм анализа ННЭИ состоит из пяти этапов («Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С.; Санкт-Петербург, 2005г.):

Этап 1 - составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта.

Этап 2 - из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых, по данным анализа, может встретить непреодолимые препятствия вследствие *законодательных и нормативно-правовых ограничений* и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих

функций. Кроме того, при анализе допустимости реализаций функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3 - изучаются возможности *физической осуществимости* функций, остающихся в перечне после процедур предшествующего этапа. На этом этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;
- неудобная форма или мал размер участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- нет возможности подсоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения, ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а также обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

Этап 4 - юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их *экономической целесообразности*. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки времени и в заданных размерах.

На данном этапе необходимо также обеспечить условия *финансовой осуществимости функций*: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом. При этом имеется в виду, что в российских условиях дополнительно практикуются схемы финансирования с долевым участием в строительстве будущих собственников.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

Этап 5 - на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику *максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта* (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Важно, что на заключительном этапе анализа ННЭИ для участка с улучшениями рассматривается не одна единственная функция (как при анализе использования земли), а перечень всех экономически целесообразных и финансово осуществимых функций, реализация которых может быть осуществлена в разных частях объекта.

3.3.2. Наилучшее использование земельного участка как свободного

Оцениваемые нежилые здания находятся на земельном участке, предоставленном в аренду, и имеющему назначение «Культурное развитие. Код 3.6». Рассматриваемый земельный участок относится к урбанизированным землям, т.е. он является частью земель населенного пункта, имеющих определенный юридический статус, границу, конкретное целевое назначение,

которые должны использоваться в интересах города. Любое предполагаемое освоение рассматриваемых земельных участков повлечет за собой существенное изменение городской среды, затрагивающее не только ближайшие окрестности или район, в котором расположены эти земельные участки, а также условия жизни и работы горожан. При оценке городских земельных участков необходимо учитывать специфику процессов воспроизводства инфраструктуры в урбанизированной среде, созданной человеком, вложившим прямо и косвенно определенное количество труда и капитала в их освоение.

Анализ ННЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. При рассмотрении альтернативных вариантов застройки рассматриваемых земельных участков необходимо комплексно рассматривать Градостроительное законодательство, правила землепользования и застройки земельных участков, установленные ЗК РФ, строительными, санитарными и иными нормами и правилами, имеющими силу закона, не говоря уже о местном законодательстве, Генеральном плане развития города и градостроительном регламенте. Поэтому предположение о сносе существующих, достаточно больших по площади, находящихся в пригодном для эксплуатации состоянии зданий и помещений, и строительстве на их месте новых, может на практике оказаться только смелым предположением и не иметь под собой реальной почвы.

Мы считаем, что в данном случае не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам застройки земельных участков, на которых расположены объекты экспертизы, т.к. формально-логический анализ окружающей среды объектов, перспектив развития города, а также исследование свойств самих объектов, приводит к единственному выводу: ***предпосылок для сноса объектов, входящих в состав имущественного комплекса, нет никаких, к тому же при осуществлении купли-продажи данных объектов, их характеристики будут определяться участниками сделки при существующем, а не при идеально воображаемом их использовании.***

На основании вышеизложенного анализ наиболее эффективного использования земельных участков как свободного не производился.

3.3.3. Наилучшее использование участка с улучшениями

При анализе оптимального варианта использования улучшений, расположенных на участках, Оценщик производит качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих четырем вышеприведенным критериям: (допустимость с точки зрения законодательства, физическая возможность, финансовая оправданность, максимальная эффективность). Кроме этого, Оценщик учитывает такие немаловажные критерии, как потенциал местоположения и рыночный спрос:

- *потенциал местоположения* – рассматриваются такие характеристики, как зона города, в которой располагается объект (жилая, общественная, деловая, производственная и т.д.), удаленность участка от магистральных дорог и дорог с общественным транспортом, доступность участка (подъезд к нему), наличие парковки, качество и характер окружающей застройки.
- *рыночный спрос* – рассматривается насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности; анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения; анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентоспособность и недостатки.

Анализируя объекты оценки по указанным качественным параметрам, можно отметить следующее:

- В соответствии с разрешенным использованием, земельный участок под объектами экспертизы выделен на праве аренды и имеет назначение «Культурное развитие. Код 3.6». Таким образом, использование его в иных целях, не является юридически правомочным.
- Согласно условиям договора аренды земельного участка, единственно разрешенным его использованием является «Культурное развитие. Код 3.6». Вид использования участка «Культурное развитие. Код 3.6» предполагает размещение на его территории зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Кроме того, содержание

данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3:

- 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности: Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;
- 3.6.2 - Парки культуры и отдыха: Размещение парков культуры и отдыха;
- 3.6.3 - Цирки и зверинцы: Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе.

Объекты экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк». Рассматриваемый код ВРИ входит в группу вида разрешенного использования 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства». Таким образом, фактическое использование участка по состоянию на дату экспертизы полностью соответствует его разрешенному использованию.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. табл. 7 стр. 60 Справочника), земельные участки с видом разрешенного использования «Культурное развитие. Код 3.6» относятся к участкам коммерческого назначения:

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
		Земли промышленности	Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	

На основании данных Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, разработанного Евразийским союзом экспертов совместно с Комитетом по аналитике «Российская гильдия риэлторов» и «Аналитическим центром ассоциации «Русское общество оценщиков» (табл.

34 стр. 87), сегмент участков коммерческого использования может быть разделен на следующие подсегменты:

Таблица 34. Соотнесение подсегментов рынка в сегменте «Коммерческая»

Общественная	Дома отдыха, санатории	Дорожный автомобильный сервис	Коммерческая
0,500 (0,430-0,700)	0,751 (0,640-0,870)	0,822 (0,710-0,900)	1,000 (0,960-1,000)

Таким образом, на основании представленных классификаций, подлежащий оценке земельный участок может быть отнесен к сегменту земель коммерческого использования, подсегменту «общественного» назначения.

По состоянию на дату экспертизы в границах оцениваемого земельного участка располагаются объекты, не разрешенные к строительству в рамках ВРИ «Культурное развитие. Код 3.6»: Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1 и Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1. При этом указанные объекты по состоянию на дату экспертизы не эксплуатируются в соответствии с их зарегистрированным назначением: жилой дом фактически используется для размещения музейного корпуса (Музей пословиц и поговорок, Музей русской забавы «Петрушка») и не соответствует требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам в соответствии с Постановлением правительства РФ от 28.01.2006 №47; а здание гостиницы простаивает, нуждается в завершении и частичной замене внутренней отделки, диагностики работоспособности систем коммуникаций. Учитывая описанные выше обстоятельства требуется смена разрешенного использования указанных объектов на использование, допустимое в соответствии с видом использования участка.

Объекты экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк». В соответствии с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (табл. 7 стр. 65 Справочника) оцениваемый комплекс относится к подсегменту «недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса»:

4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

При этом отдельно стоит отметить, что наиболее близким по назначению, конструктивному исполнению, составу комплекса для оцениваемого комплекса объектов являются базы отдыха.

Таким образом, мы считаем, что в данном случае, не имеет смысла проводить расчеты по альтернативным вариантам использования оцениваемых объектов, т.к. формально-логический анализ конструктивных характеристик и свойств самих объектов, приводит к единственному выводу:

наилучшим использованием оцениваемых зданий является их текущее использование как объектов коммерческого назначения (подсегмент «недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»).

В соответствии с вышеизложенным, в данном Заключение не рассчитываются другие варианты наилучшего и наиболее эффективного использования объектов экспертизы, кроме как их использования в текущем состоянии. Предполагается, что продажа объектов именно в этом качестве принесет объектам экспертизы наивысшую стоимость.

3.4. Анализ рынка

3.4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта экспертизы

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2026 года ВВП составил -2,1% г/г. На динамику ВВП оказало влияние несколько факторов: высокая база прошлого года (+2,9% г/г в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

2. Индекс промышленного производства в январе 2026 года составил -0,8% г/г после ускорения темпов роста до +3,7% г/г в декабре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе составил -3,0% г/г после роста на +7,8% г/г в декабре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2026 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам января 2026 года составили -16,0% г/г после +4,8% г/г в прошлом месяце. Такая динамика в большей степени связана с погодным фактором – в январе 2026 года фиксировалась гораздо более низкая температура, чем в январе 2025 года (январь 2025 года в Центральной части России был аномально теплым, что сопровождалось высокими темпами роста отрасли: +6,0% г/г).

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +1,1% г/г после +15,5% г/г в декабре 2025 года. По предварительным данным Росстата, в январе 2026 года производство мяса составило -1,1% г/г после -2,6 % г/г в декабре 2025 года, молока – выросло на +1,1% г/г после -0,4% г/г в декабре 2025 года, яиц – выросло на +2,2% г/г после +1,8% г/г в декабре 2025 года.

6. В январе 2026 года грузооборот транспорта составил -5,8% г/г после -1,3% г/г в декабре 2025 года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +1,9% г/г в реальном выражении после +4,1% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +0,7% г/г в реальном выражении после +3,9% г/г в декабре. Платные услуги населению в январе продемонстрировали замедление роста до +2,7% г/г после +3,8% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в январе ускорил темпы роста – +15,1% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Инфляция в январе 2026 года составила 6,00% г/г после 5,59% г/г в декабре 2025 года. По состоянию на 2 марта 2026 года инфляция год к году замедлилась до 5,72% г/г (на 24 февраля 5,81%). С начала года по 2 марта индекс потребительских цен составил 2,22%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил -0,6% г/г после -0,3% г/г в декабре. В целом по промышленности цены снизились на -5,1% г/г после -3,3% г/г месяцем ранее.

9. На рынке труда положительный тренд сохраняется. Безработица в январе составила 2,2% от рабочей силы, как и в декабре прошлого года. В целом за 2025 год (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +13,5% г/г и составила 100 360 рублей, реальная – на +4,4% г/г. В декабре 2025 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат замедлились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +8,1% г/г против +12,8% г/г в ноябре и составила 139 727 рублей, реальная – выросла на +2,4% г/г после +5,8% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.26	2025	IV кв. 25	декабрь.25	ноябрь.25	октябрь.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	1,1	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-16,0	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-11,3	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,9	2,9	4,2	4,1	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,7	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,8	3,5	3,8	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	15,1	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,8	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-10,0	-1,3	-0,6	-2,2	-2,8	3,2	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-3,0	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0/5,7 ²	5,6	6,6	5,6	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-5,1	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-29,8	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.26	2025	IV кв. 25	декабрь.25	ноябрь.25	октябрь.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,4	4,3	2,4	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
рублей	-	100 360	112 583	139 727	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,5	11,2	8,1	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,5	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	74,5	74,5	74,6	74,5	74,6	74,5	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,2	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,3	61,5	61,5	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В январе 2026 г. / по состоянию на 2 марта 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.26	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,5	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-6,6	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,5	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-14,9	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,7	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-3,0	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-3,0	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-1,7	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,7	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-23,0	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-12,8	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	-9,9	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-5,7	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-13,5	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,0	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-13,3	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-34,5	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	-1,6	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,5	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	2,9	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-5,6	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,9	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-6,4	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.															
металлургия	-6,6	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-6,0	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.26	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	3,4	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	9,8	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,5	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,7	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-21,3	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие производства	24,5	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
в т.ч.															
мебель	-4,7	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
прочие готовые изделия	-8,0	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,1	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
оборудования	-5,2	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,5	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,0	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: Обзор Минэкономразвития от 04 марта 2026 г. «О текущей ситуации в российской экономике. Январь 2026 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

Основные показатели социально-экономического развития Ярославской области

Ярославская область является крупным индустриальным центром, имеющим многоотраслевую промышленность с высокотехнологичными производствами. Региональные производители автомобильных двигателей, автомобильных шин, лакокрасочной и химической продукции занимают ведущие позиции в России. Регион включен в число приоритетных для развития современной фармацевтической промышленности. Активно развивающейся сферой экономики Ярославской области является туризм.



Площадь

36,2 тыс. км²



Население на 01.01.2025 **-0,6%** г/г

1 180,2 тыс. человек

Доля региона в общероссийских основных показателях в 2024 г., %

Все данные за 2024 год (ВРП за 2023 год)

0,6% ↑

Валовой региональный продукт (ВРП)

0,4% ↑

Инвестиции в основной капитал

0,8% ↑

Продукция сельского хозяйства

0,8% ↑

Оборот розничной торговли

0,01% ↑

Добывающие производства

0,8% ↓

Обрабатывающие производства

0,7% ↓

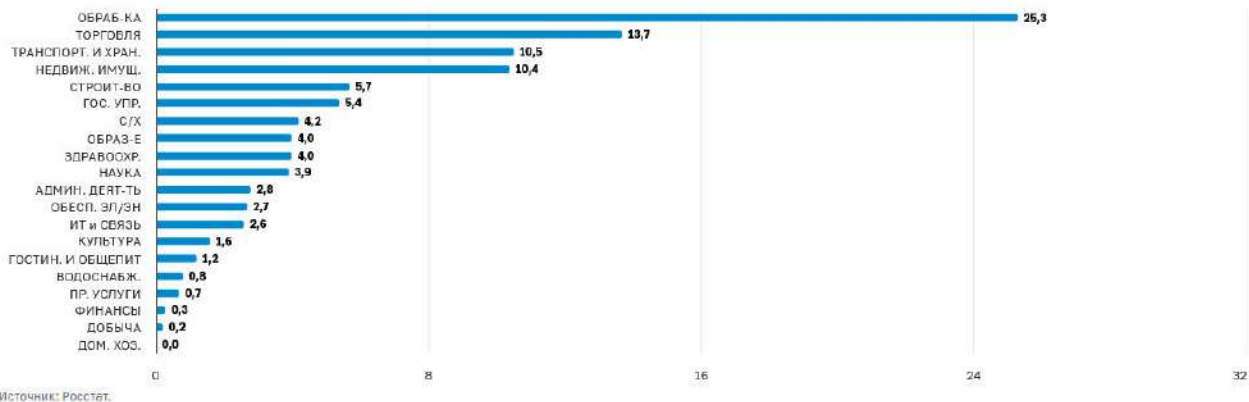
Обеспечение электроэнергией

0,7% ↑

Водоснабжение

В отраслевой структуре экономики Ярославской области доминирует обрабатывающая промышленность, которая формирует четверть валового регионального продукта (ВРП). Её ведущими отраслями являются производство прочих транспортных средств и оборудования, производство нефтепродуктов, а также резиновых и пластмассовых изделий.

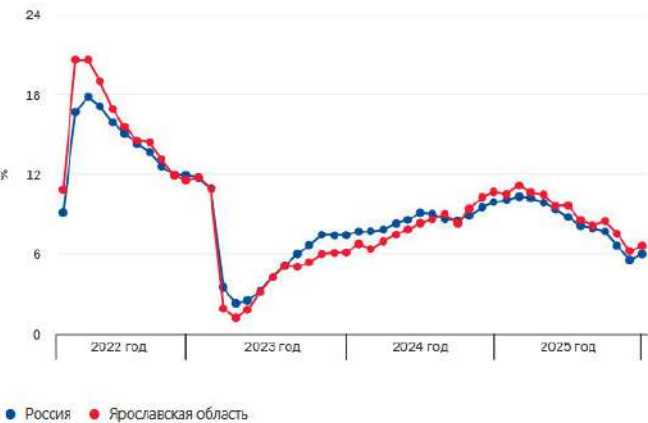
Структура ВРП за 2023 г., %



Инфляция

Годовая инфляция	Январь 2026 года
Регион	6,6 %
Россия	6,0 %

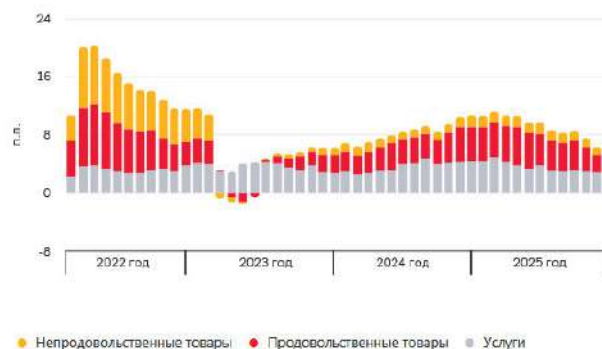
Годовая инфляция, %



Динамика компонентов годовой инфляции, %



Вклад в годовую инфляцию, п.п.



22,55 п. ↓

Ценовые ожидания бизнеса

Февраль 2026

116 256 руб. ↑

Цены на жилье по фактическим сделкам (первичный рынок)

Февраль 2026

84 288 руб. ↑

Цены на жилье по фактическим сделкам (вторичный рынок)

Февраль 2026

3,5 п. ↓

Индекс потребительской активности

на 15.02.2026

75,1% ↑

Доля безналичных платежей в торговом обороте

Январь 2026

Источник: Анализ составлен по материалам сайта Отделения Банка России по Ярославской области (https://cbr.ru/yaroslavl/ekonom_profil/).

Общий обзор муниципального образования «Переславль-Залесский муниципальный округ Ярославской области»

В 2018 году в соответствии с Законом Ярославской области от 13.06.2018 № 22-з произошло объединение Нагорьевского, Пригородного и Рязанцевского сельских поселений, входящих в состав Переславского муниципального района, с городским округом город Переславль-Залесский. В 2024 году в соответствии с Законом Ярославской области от 10.09.2024 № 46-з городской округ город Переславль-Залесский Ярославской области был наделен статусом муниципального округа.

В состав муниципального округа входит 310 населенных пунктов. Общая площадь муниципального округа – 3130,67 кв. км. Численность населения по состоянию на 01.01.2020 года составляет 56,5 тыс. человек. Граничит с Ростовским, Борисоглебским и Угличским муниципальными районами Ярославской области, Юрьев-Польским и Александровским районами Владимирской области, Калязинским районом Тверской области и Дмитровским районом Московской области.

Административным центром муниципального округа является один из древнейших городов центральной России – город Переславль-Залесский, который основан в 1152 году.

Экономическое развитие

По состоянию на 1 января 2025 года на территории Переславль-Залесского муниципального округа зарегистрированы 1079 предприятий и организаций, из которых 880 единиц – частной формы собственности.

В 2024 году крупными и средними предприятиями было отгружено продукции, выполнено работ и услуг на сумму 31,6 млрд рублей, что на 14,0% больше, чем в 2023 году. В среднем на одного жителя муниципального округа в 2024 году выпущено продукции на сумму 589,0 тыс. рублей (в 2023 году – 504,4 тыс. рублей, в 2022 году – 498,0 тыс. рублей). Основная доля – 94% – в общем объеме отгруженной продукции приходится на промышленные предприятия. В 2024 году произведено промышленной продукции на сумму 29,8 млрд рублей, что на 3,7 млрд рублей больше, чем в 2023 году.

Основными лидерами в выпуске промышленной продукции являются:

ООО «ПолиЭР», АО «Завод ЛИТ», ООО «Диазоний», ООО «НПК Протэкт», ООО «Готэк-Полипак Переславль».

Сельское хозяйство

В 2024 году в муниципальном округе осуществляли производственную деятельность 12 сельскохозяйственных предприятий и 15 крестьянско-фермерских хозяйств. По итогам прошлого года индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах) составил 89,42%.

В течение 2024 года на сельскохозяйственных предприятиях работали 195 человек. Средняя заработная плата работников составила 49,6 тыс. рублей, что на 2,7% больше, чем в 2023 году.

Посевная площадь в 2024 году составила 15,6 тыс. га или 17,3% от площади сельскохозяйственных угодий. В 2024 году было посеяно и убрано зерновых культур на площади 3,2 тыс. гектаров, валовой сбор составил 9 тонн. Урожайность зерновых культур составила 27,8 центнера с гектара.

По состоянию на 01.01.2025 поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных предприятиях составило 2,5 тыс. голов, в том числе коров – 1,2 тыс. голов. Валовое производство молока составило 9,8 тыс. тонн, что на 0,4 тыс. тонн меньше, чем за 2023 год. Сокращение производства молока связано с прекращением деятельности ООО «Нагорье» в 2023 году. Лидерами по производству молока являются АО «Имени В.И. Ленина» и СПК «Колхоз имени Мичурина».

Основным способом поддержки сельхозтоваропроизводителей муниципального округа является предоставление финансовой поддержки в виде субсидий из средств федерального и областного бюджета. В 2024 году сумма финансирования составила 14,4 млн рублей, из которых средства федерального бюджета – 10,5 млн рублей, областного бюджета – 3,9 млн рублей. Денежные средства были направлены на реализацию следующих мероприятий:

- на повышение продуктивности в молочном скотоводстве – 5,8 млн рублей (АО «Имени В.И. Ленина», ООО «Колокарево Агро»);
- на переработку молока – 201,3 тыс. рублей (ООО «Н-ГРУПП»);
- возмещение части затрат на производство и реализацию зерновых культур – 435,8 тыс. рублей (ООО «Смоленское»);
- на развитие агротуризма – 8,0 млн рублей (ООО «Эль Ранчо»).

Строительство

На 01.01.2025 общая площадь жилищного фонда муниципального округа составила 2208,46 тыс. кв. м.

Ввод жилья на территории муниципального округа в 2024 году составил 68,76 тыс. кв. м (в 2023 году – 60,2 тыс. кв. м). Такие объемы жилищного строительства связаны со строительством населением индивидуальных жилых домов за счет собственных и привлеченных средств.

За 2024 год поступило уведомлений о планируемом строительстве объектов индивидуального жилищного строительства – 288, уведомлений об окончании строительства объектов индивидуального жилищного строительства – 49, присвоено 838 адресов объектам адресации, подготовлены 930 градостроительных планов земельного участка, согласовано 25 перепланировок квартир в многоквартирных домах и выдано 14 актов о завершении перепланировки в многоквартирных домах.

Рассмотрено на градостроительном совете 13 заявлений о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов, проведено 7 публичных слушаний.

За период 2024 года Администрацией Переславль-Залесского муниципального округа предоставлено 8 разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, 9 разрешений на отклонение от параметров разрешенного строительства.

Предоставлено сведений из ГИСОГД – 1463.

Утверждены 17 документов по планировке территории, согласованы 31 вывеска.

Приняты решения о комплексном развитии двух незастроенных территорий (в границах земельных участков 76:18:011118:8, 76:18:011118:14 в городе Переславле-Залесском, ул.

Менделеева и территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Красноэховская города Переславля-Залесского).

В 2024 году начата работа по выявлению и демонтажу остаточных элементов фактически погибших объектов.

Инвестиционная и предпринимательская деятельность

В 2024 году общий объем инвестиционных вложений в экономику муниципального округа составил 2247,0 млн рублей, что на 40,8% больше, чем в 2023 году. Более 79% инвестиций были направлены на технологическую модернизацию промышленных предприятий: приобретение оборудования, транспортных средств и программных технологий. Основными промышленными инвесторами являются: ООО «ПолиЭР», ООО «Диазоний», АО «Завод ЛИТ», АО «Фирма «ВитаФарма».

С целью развития инвестиционной деятельности на официальном сайте органов местного самоуправления Переславль-Залесского муниципального округа размещается информация об объектах муниципальной и частной собственности. По состоянию на 1 января 2025 года размещена информация о 73 объектах муниципальной собственности (земельные участки, здания). Для возможности информирования инвесторов о неиспользуемых производственных объектах действуют 4 соглашения об информационном сотрудничестве в отношении 62 объектов частной собственности.

По данным Федеральной налоговой службы на 10 января 2025 года на территории муниципального округа зарегистрированы 2285 субъектов малого и среднего предпринимательства, из которых 1625 – индивидуальные предприниматели. По числу субъектов малого и среднего предпринимательства муниципальный округ занимает 3-е место среди 19 муниципальных образований Ярославской области (1-е место – город Ярославль, 2-е место – Ярославский район).

Один из основных видов деятельности субъектов малого и среднего бизнеса – потребительский рынок. В муниципальном округе функционируют 912 объектов потребительского рынка, из которых

- 604 объекта розничной торговли;
- 144 объекта общественного питания;
- 164 объекта бытового обслуживания.

Торговая площадь объектов розничной и оптовой торговли, а также объектов общественного питания, расположенных на территории муниципального округа, составляет более 73 тыс. кв. м.

Предприятия общественного питания представлены предприятиями общедоступной сети (кафе, рестораны, столовые), а также столовыми при учебных заведениях и промышленных предприятиях. Общее количество посадочных мест в объектах общественного питания составляет 6615 единиц.

В течение 2024 года в сфере потребительского рынка было занято 3130 человек.

Приказом департамента агропромышленного комплекса и потребительского рынка Ярославской области от 14.08.2023 № 171 утверждены новые нормативы минимальной обеспеченности населения Ярославской области площадью торговых объектов.

В результате реализации государственной политики, направленной на регулирование торговой деятельности, в 2024 году на территории муниципального округа было обеспечено выполнение следующих нормативов:

- количество стационарных торговых объектов составляет 540 единиц, что в 3,0 раза превышает установленный норматив (161 единица);
- количество стационарных торговых объектов, в которых осуществляется продажа продовольственных товаров, составляет 247 единиц, что в 3,0 раза превышает установленный норматив (72 единицы).

Для возможности развития нестационарной торговли действует схема размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального округа, в которой предусмотрено 160 мест для размещения нестационарных торговых объектов. По состоянию на 01.01.2025 заключено 23 договора на право размещения нестационарных торговых объектов.

В целях развития ярмарочной торговли на территории муниципального округа организована работа 9 ярмарок, из которых:

- 8 универсальных ярмарок, организуемых на земельных участках муниципальной собственности;
- 1 ярмарка выходного дня, организуемая на земле частной формы собственности.

Для соблюдения законных прав и интересов субъектов предпринимательской деятельности органами местного самоуправления города Переславля-Залесского в 2024 году проведено 4 процедуры экспертизы муниципальных нормативно-правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской, инвестиционной деятельности и иной экономической деятельности, а также 6 процедур оценки регулирующего воздействия.

Показатели социально-экономического развития Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области за 9 месяцев 2025 года

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	9 месяцев 2024 год	9 месяцев 2025 год
1.	Среднегодовая численность населения	тыс. человек	54,5	53,9
		% к предыдущему году	98,2	98,9
2.	Среднесписочная численность работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства	тыс. человек	10,3	10,4
3.	Доходы бюджета муниципального округа, в том числе по видам доходов:	млн рублей	1930,0	2188,9
	-налоговые и неналоговые доходы	млн рублей	605,9	693,0
	-безвозмездные поступления	млн рублей	1324,2	1495,0
4.	Расходы бюджета муниципального округа, в том числе по видам расходов	млн рублей	2069,0	2267,0
	-общегосударственные вопросы	млн рублей	151,7	214,3
	-национальная оборона	млн рублей	0,0	0,0
	-национальная безопасность	млн рублей	1,7	3,0
	-национальная экономика	млн рублей	149,9	264,6
	-жилищно-коммунальное хозяйство	млн рублей	359,1	298,9
	-охрана окружающей среды	млн рублей	18,0	17,6
	-образование	млн рублей	1068,4	1103,1
	-культура и кинематография	млн рублей	65,0	69,6
	-социальная политика	млн рублей	217,1	216,6
	-физическая культура и спорт	млн рублей	38,1	79,9
	-средства массовой информации	млн рублей	0,0	0,0
	-обслуживание муниципального долга	млн рублей	0,0	0,0
	-межбюджетные трансферты	млн рублей	0,0	0,0
5.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства	млн рублей	23057,3	25905,7
		% к предыдущему году	114,3	112,4

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	9 месяцев 2024 год	9 месяцев 2025 год
6.	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования (без учета субъектов малого предпринимательства)	млн рублей	1339,3	1800,5
		% к предыдущему году	120,1	134,4
7.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	63,9	71,0
		% к предыдущему году	122,6	111,1
8.	Индекс промышленного производства	% к предыдущему году	114,3	112,4
9.	Индекс потребительских цен	% к предыдущему периоду	101,9	100,5
		% к декабрю прошлого года	106,9	104,8
10.	Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума*	%	10,4	10,4
11.	Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в месяц	рублей, % к предыдущему году		
	-по Переславль-Залесскому муниципальному округу	рублей	14902,0	14235,0
		% к предыдущему году	112,4	95,5
	-по Ярославской области	рублей	15144,0	17733,0
		% к предыдущему году	108,8	117,1
12.	Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства	рублей	63451,0	73750,0
		% к предыдущему году	120,7	116,2
13.	Суммарная просроченная задолженность по заработной плате	тыс. рублей	-	-
		% к предыдущему году	-	-
14.	Уровень безработицы	%	0,19	0,22
15.	Производственный травматизм	человек	-	-
16.	Количество индивидуальных предпринимателей	единиц	1772	1779
17.	Число хозяйствующих субъектов	единиц	1102	1069

* данные за 2019 год и оценочное значение за 2025 год по прогнозу социально-экономического развития Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области на среднесрочный период 2026-2028 годов

Источник информации: Анализ составлен по материалам сайта <https://admpereslavl.ru/>.

3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными

характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок торгово-офисных объектов, рынок жилой недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

В соответствии с проведенными исследованиями в рамках анализа ННЭИ (см. подраздел «3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование» Заключения), объекты экспертизы (Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк») отнесены к сегменту рынка коммерческой недвижимости (подсегмент – «недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»). При этом отдельно стоит отметить, что наиболее близким по назначению, конструктивному исполнению, составу комплекса для оцениваемого комплекса объектов, являются базы отдыха.

Земельный участок в составе оцениваемого комплекса отнесен к сегменту земель коммерческого использования, подсегменту «общественного» назначения.

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Согласно данным «Авито Недвижимости», предложение коммерческой недвижимости в России в этом году выросло: в сегменте продажи — на 9%*, в сегменте аренды — на 20%. Положительная динамика отмечается во всех ключевых категориях: увеличился как выбор складов, офисов, так и торговой недвижимости, помещений свободного назначения.

Таблица 1. Динамика предложения коммерческой недвижимости в 2024-2025 гг.*

Типы коммерческой недвижимости	Предложение	
	Аренда	Продажа
Производство	+56%	+8%
Офис	+24%	+21%
Свободного назначения	+15%	+4%
Склад	+22%	+21%
Торговая площадь	+4%	+2%
Гостиница	-15%	+7%

* здесь и далее сравниваются данные за полные январь–октябрь 2024 и 2025 года

Предприниматели значительно чаще выбирают арендовать необходимые для бизнеса помещения, чем приобретать их. Этот тренд особенно ярко прослеживается в отношении складской и офисной недвижимости (аренду выбирают в 89% случаев) и чуть реже — в помещениях свободного назначения и для торговли (77–78%).

С точки зрения спроса на коммерческую недвижимость, в этом году наблюдается корректировка рынка относительно 2024 года, который был отмечен рекордно высоким спросом. На этом фоне отмечается снижение спроса на 9% в сегменте продажи и на 14% — аренды.

Среди категорий положительная динамика спроса в широком смысле наблюдается только складской недвижимости и составляет по аренде +3% в среднем по стране (в продаже показатели аналогичны прошлому году). При этом в некоторых крупных городах России склады стали намного более востребованы. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области продажи увеличились на 31%, Пермском крае — на 27%, в Москве и области на 22%.

Умеренный рост продаж заметен и в Ростовской (+6%), Тюменской (+2%) областях, Татарстане (+1%). Арендой складов больше интересуются в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (+9%), Самарской (+5%), Ростовской (+3%) и Новосибирской (+2%) областях, Москве и области (+1%).

Отдельные позитивные тенденции по спросу на коммерческую недвижимость наблюдаются еще в нескольких регионах и сегментах рынка:

- По России заметно увеличился спрос на аренду коворкингов (+24%), и в небольшой степени — на покупку гостиниц (+1%);
- В столицах растут продажи практически всех ключевых видов коммерческой недвижимости. Так, в Москве и области торговую недвижимость приобретают на 25% чаще, чем в прошлом году, складскую — на 22%, офисную — на 17%, свободного назначения — на 12%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области покупки складов выросли на 31%, торговых площадей — на 17%, свободного назначения — на 11%;
- Спрос на покупку помещений свободного назначения вырос в Москве и области (+12%), Санкт-Петербурге и Ленинградской области (+11%), Новосибирской области (+8%). Арендовать такую недвижимость стали чаще в столичном регионе (+3%) и Нижегородской области (+1%);
- Приобретением офисов чаще, чем в прошлом году, интересуются в Москве и области (+17%), а также в Пермском крае (+13%);
- «Предложение коммерческих объектов на российском рынке продолжает расти, и сильнее всего выбор увеличился в категориях офисной, складской и производственной недвижимости. Предприниматели значительно чаще снимают помещения для бизнеса, чем покупают. С точки зрения спроса как в сегменте продажи, так и аренды фиксируем снижение — но стоит учитывать, что во многом оно связано с эффектом высокой базы прошлого года, который стал рекордным по объему инвестиций в недвижимость на рынке. Даже в этих условиях рост демонстрируют столичные регионы, а также отдельные сегменты — среди них складская недвижимость», — отмечает Олег Изотов, управляющий директор категории «Коммерческая недвижимость» на Авито.
- «Говоря об ожиданиях на будущее, предполагаем, что рост объектов сохранится в первой половине 2026 года из-за переноса ввода в эксплуатацию некоторых проектов. Что касается спроса, ожидаем, что первая половина наступающего года покажет аналогичные началу 2025 тенденции, возможно, с незначительной коррекцией. Во второй половине года на рынке коммерческой недвижимости возможно оживление, но во многом это будет связано с прогнозом и реализацией политики ЦБ по ключевой ставке», — добавляет эксперт Авито Недвижимости.

Итогами года в отдельных сегментах также поделились компании-лидеры в области офисной, складской и торговой недвижимости. Согласно данным CMWP, в категории офисов Москвы наблюдается увеличение объемов нового строительства объектов классов Prime, A и B: по итогам 11 месяцев год к году рост составил 11%. Увеличивается и доля свободных площадей: в ноябре 2025-го она составляла 4,9% (+1,1 п.п. по сравнению с прошлым годом). Средневзвешенная цена продажи в столице за год снизилась на 8% и составила 400 тыс. рублей за кв. м. В то же время аренда подорожала на 35%, до 31,5 тыс. рублей за кв. м в год.

По информации Nikoliers, 2025-й год стал рекордным по объемам ввода в сегменте складской недвижимости в России, показав динамику в 68% год к году и достигнув показателя в 7 670 тыс. кв. м. Это привело к увеличению вакантных площадей до 3,1% (+2,1 п.п. год к году) и стабилизации ставок аренды: снять склады стало дешевле на 5–8%, чем год назад, а текущие цены находятся в интервале от 9,3 до 11,8 тыс. рублей за кв. м в год.

Основной спрос на складскую недвижимость сконцентрирован в сегментах онлайн-торговли (доля: 34%), ритейла (23%), производства (17%) и логистики (16%). Год к году заметнее всего интерес к складам увеличился среди компаний, занимающихся онлайн-коммерцией (+15–20%) и обрабатывающим производством (+3–4%).

По данным RRG, на сегмент торговой недвижимости заметное давление оказывает электронная коммерция. Новые условия ведения бизнеса делают критически важной адаптацию к рынку: торгово-развлекательные комплексы становятся многофункциональными, размывается

жесткая классификация объектов, а торговая недвижимость конкурирует с другими инвестиционными инструментами и площадками.

По словам Светланы Яровой, директор департамента брокериджа и партнер RRG: «В столичном регионе растет доля коммерческой инфраструктуры: на некоторых проектах она доходит уже до 30%. Дополнительно столичные власти с торгов продают ещё 60–80 тыс. кв. м на первых этажах. Сами девелоперы также меняют стратегию по отношению к коммерческой недвижимости. Если раньше они предпочитали всё продавать, то теперь до 30% площадей у лучших продуктовых девелоперов остаются под внутренним управлением: происходят продажи внутренним инвесторам, участие в выборе арендаторов и комплексное управление».

Активно развивается направление готового арендного бизнеса (ГАБ): предложение на «Авито Недвижимости» год к году выросло на 23% (в Санкт-Петербурге — на 57%, Москве — на 30%, Тюменской области — на 31%, Московской области и Краснодарском крае — на 25% в каждом). Спрос на ГАБы в России прибавил 6%, при этом в отдельных регионах динамика заметнее: в Санкт-Петербурге за год рост составил 44%, в Московской области — 33%, Москве — 32%, Самарской области — 22%. Наибольшим интересом пользуются варианты от 21 до 150 кв. м, суммарно на них приходится 54% от всего спроса.

Ключевыми трендами в этом направлении на будущий год, по данным «Академии Готового Арендного Бизнеса», станут развитие малых форматов продуктового ритейла площадью 150–200 кв. м, рост доли жестких дискаунтеров, дарксторов и e-grocery, кладовых помещений и мультибрендовых ПВЗ. Во многом это будет происходить за счет расширения географии проектов на малые населенные пункты с численностью населения до 50 тыс. человек.

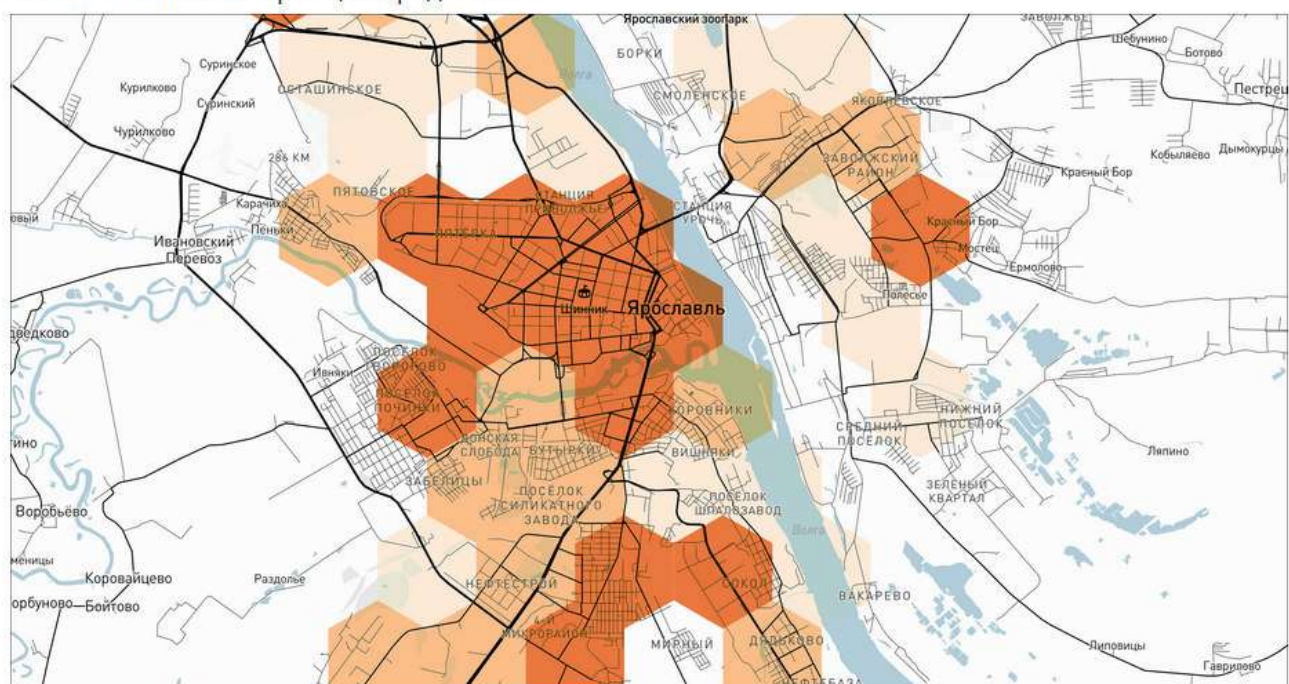
Источник информации: <https://office-news.ru/avito-nedvizhimost-podvela-itogi-2025-goda-na-rynke-kommercheskoj-nedvizhimosti/analitika>

Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставках с объектами коммерческой недвижимости (декабрь 2025 - январь 2026)

Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 52 900 руб. за 1 кв.м, от 52 900 до 77 100 руб. за 1 кв.м и свыше 77 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Ярославля в период декабрь 2025 - январь 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 31 400 до 153 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 93 100 руб., а среднее 90 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 29 000 руб. до 188 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 76 100 руб., среднее значение предложений 88 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Ярославля составил от 16 900 руб. до 217 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 78 300 руб., а среднее значение находится на уровне 88 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 14 300 руб., максимальной 70 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 38 400 руб., а средняя цена предложения 41 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	31 400	67 000	93 100	90 900	107 400	153 400
Офисные	29 000	55 000	76 100	88 600	111 000	188 000
ПСН	16 900	49 000	78 300	88 900	115 000	217 000
Пром/склад	14 300	30 000	38 400	41 700	54 700	70 000

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ярославля зафиксирован в Дзержинском районе, медиана составила 101 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Фрунзенском районе, медиана цен находится на уровне 69 800 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Ярославля лидирует Кировский район, медиана цены предложения в период декабрь 2025 - январь 2026 составила 128 800 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Дзержинском районе города, медианное значение цены там составляет 55 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 102 900 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Дзержинском районе, медиана находится на уровне 50 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Дзержинском районе, медиана цены предложения на уровне 36 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 33 300 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Фрунзенском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

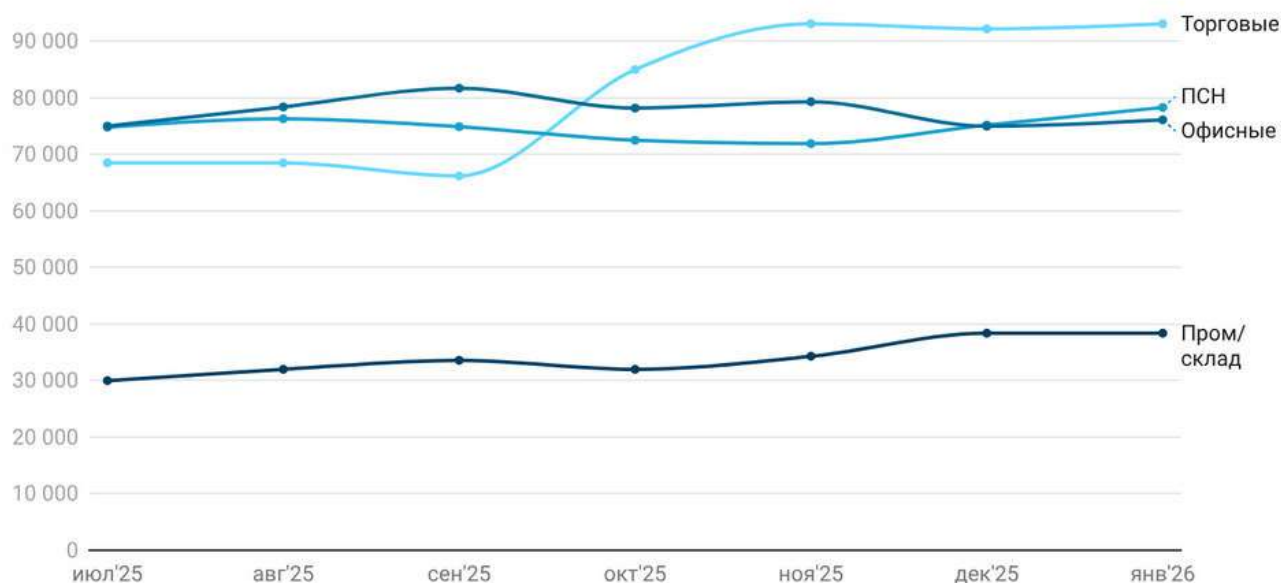
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	101 400	55 000	50 000	36 000
Заволжский	-	-	62 100	35 300
Кировский	-	128 800	102 200	-
Красноперекопский	-	81 200	70 200	-
Ленинский	96 700	75 000	102 900	-
Фрунзенский	69 800	67 000	93 100	33 300

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Ярославля за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 66 200 до 93 100 руб./кв.м, с усредненным значением 80 942 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 75 000 до 81 700 руб./кв.м, со средним уровнем 77 671 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 71 900 до 78 300 руб./кв.м, усредненное значение составило 74 842 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 30 000 до 38 400 руб./кв.м, со средней величиной 34 100 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

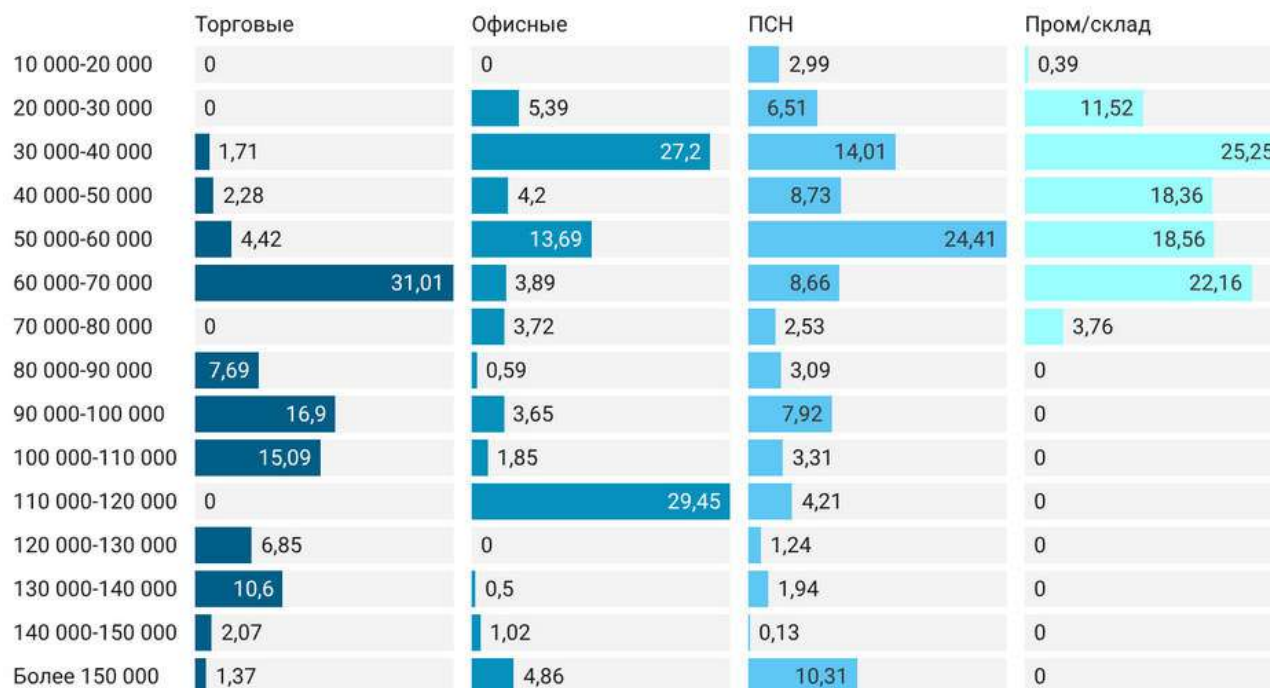


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 60 000 - 70 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 110 000 - 120 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

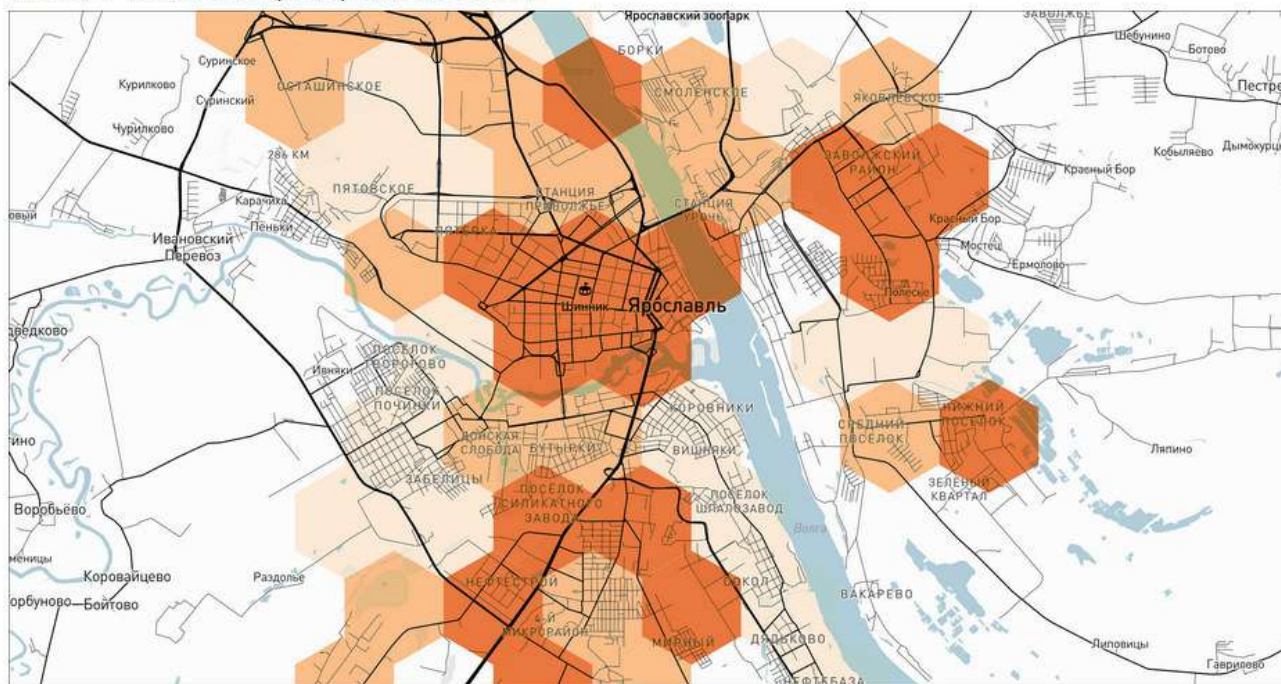


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Аренда

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 800 руб. за 1 кв.м/год, от 5 800 до 8 300 руб. за 1 кв.м/год и свыше 8 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>, картографическая основа: <https://www.mapbox.com/>

В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилых недвижимости Ярославля в период декабрь 2025 - январь 2026 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 000 до 19 600 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 700 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 4 500 руб. до 19 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 000 руб., среднее значение составило 9 500 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 600 руб. до 18 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 8 000 руб., а среднее значение составило 8 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 500 руб., максимальной 7 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 000 руб., средняя ставка аренды 4 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 000	7 800	10 000	10 700	13 200	19 600
Офисные	4 500	6 800	9 000	9 500	12 000	19 000
ПСН	2 600	5 800	8 000	8 600	11 000	18 000
Пром/склад	1 500	3 000	4 000	4 300	6 000	7 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинском районе, медианное значение составило 14 559 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Дзержинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 8 946 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Кировский район, медианный уровень ставки в период декабрь 2025 - январь 2026 составил 10 065 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Дзержинском районе города, медиана ставок там составляет 6 000 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Кировском районе с медианной ставкой аренды 9 480 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Красноперкопском районе, медиана составила 6 226 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Кировском районе, медианное значение находилось на уровне 5 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Дзержинском районе города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

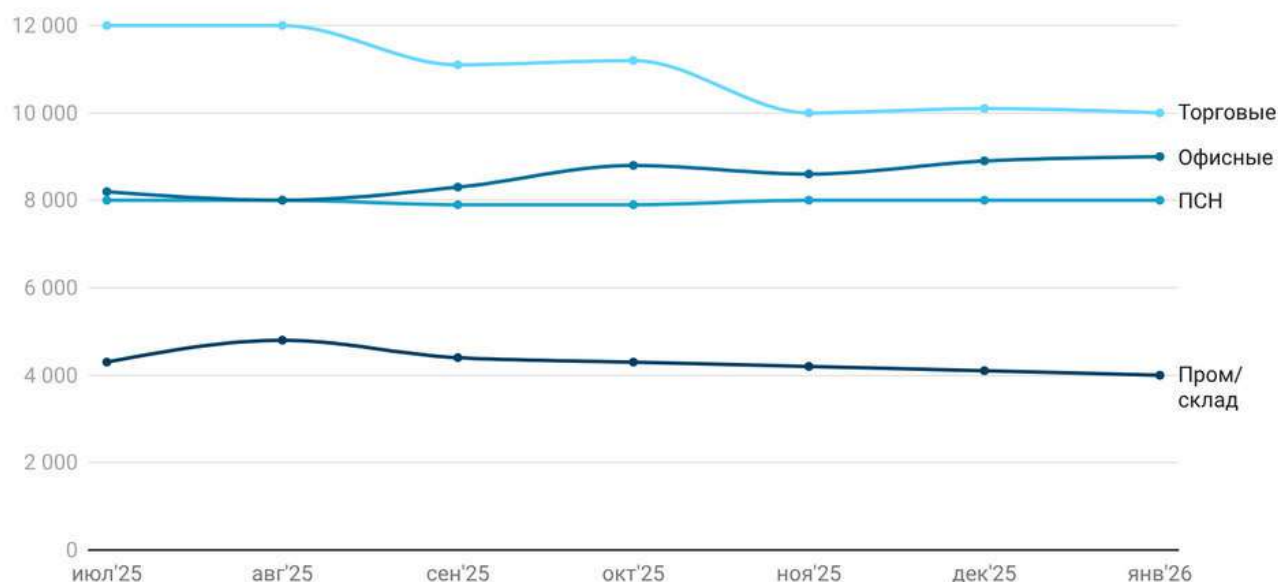
Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	8 946	6 000	8 000	3 000
Заволжский	13 142	7 965	7 172	3 966
Кировский	10 375	10 065	9 480	5 000
Красноперкопский	10 000	8 500	6 226	4 800
Ленинский	14 559	8 384	9 000	4 201
Фрунзенский	10 193	7 000	7 200	4 364

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 10 000 до 12 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 10 914 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал

интервал медианных ставок аренды от 8 000 до 9 000 руб./кв.м/год, со средним уровнем 8 542 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 7 900 до 8 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 7 971 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 4 000 до 4 800 руб./кв.м/год, со средней величиной 4 300 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10 000 - 12 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-2 000	6,3	0	0	2,56
2 000-4 000	4,72	0	6,89	28
4 000-6 000	17,49	10,81	32,3	21,21
6 000-8 000	12,91	35,88	20,44	48,23
8 000-10 000	12,37	13,91	13,92	0
10 000-12 000	26,65	16,85	16,48	0
12 000-14 000	11,11	18,1	6,42	0
14 000-16 000	6,46	3,22	2,47	0
16 000-18 000	0,14	0,85	0,53	0
18 000-20 000	1,84	0,4	0,56	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Источник информации: Обзор рынка недвижимости города Ярославль за период декабрь 2025 - январь 2026 (<https://macro-scope.ru/city/yaroslavl/commercial/2026.01/>).

Обзор рынка культурно-досуговых учреждений и парков культуры и отдыха в Российской Федерации

Культура и досуг играют ключевую роль в жизни общества, формируя его духовные ценности, способствуя творческому развитию и обеспечивая доступные формы отдыха для граждан. В условиях динамично меняющегося мира особенно важно иметь достоверные данные, отражающие состояние и тенденции развития учреждений культуры и зон отдыха.

Статистический справочник «КДУ и ПКиО – 2024» представляет собой систематизированный сборник актуальных данных за 2024 год, охватывающий деятельность:

- учреждений культурно-досугового типа Министерства культуры Российской Федерации, а также профсоюзов, других ведомств и организаций Российской Федерации,
- парков культуры и отдыха Министерства культуры Российской Федерации, парков других ведомств государственной и муниципальной форм собственности.

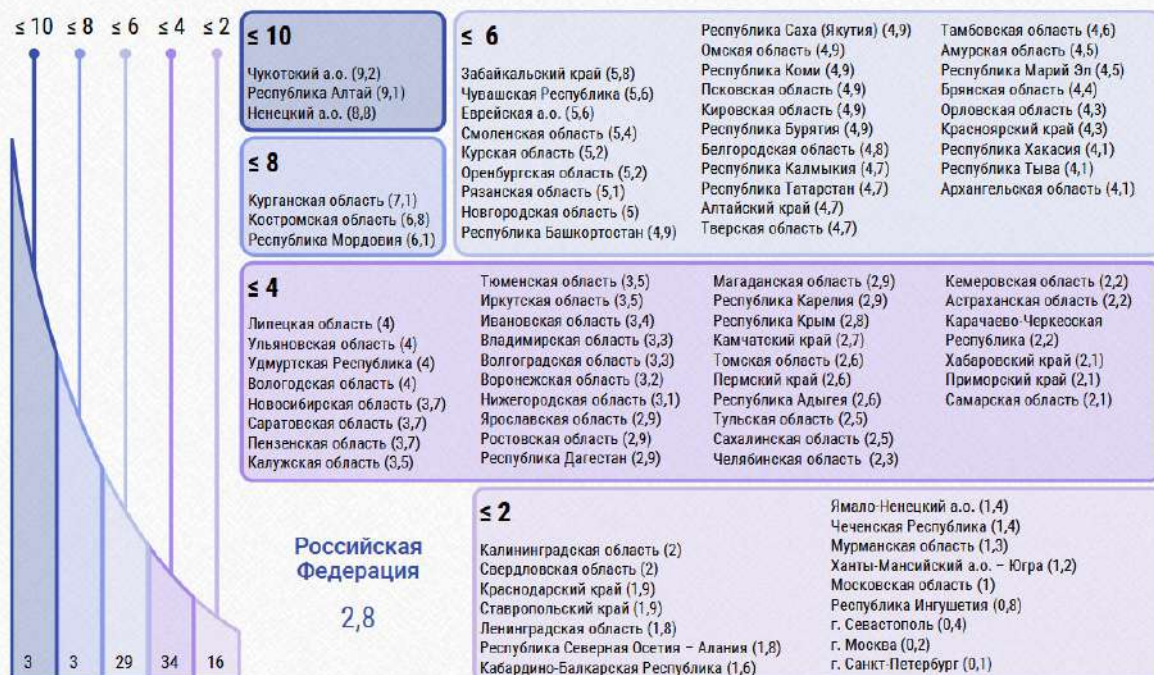
В справочнике приведены количественные и качественные показатели, такие как:

- число учреждений и их распределение по регионам;
- посещаемость и динамика изменения спроса на услуги;
- инфраструктурные характеристики (площади, оснащенность, доступность);
- экономические аспекты (финансирование, инвестиции, рентабельность).

Учреждения культурно-досугового типа всех ведомств

Показатели	Всего					в том числе на селе				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Число учреждений культурно-досугового типа, ед	42 408	42 176	41 822	41 451	41 230	37 352	37 124	36 831	36 540	36 287
Число клубных формирований, ед	416 210	415 331	414 130	413 763	411 265	309 765	310 243	309 224	307 902	304 567
из общего числа – формирования самодетельного народного творчества	266 652	265 575	263 996	263 265	260 741	196 886	196 726	194 750	193 091	189 732
Число участников в клубных формированиях, тыс чел	6 261	6 252	6 250	6 296	6 269	4 012	4 023	4 032	4 042	4 011
из общего числа участников в клубных формированиях – участники в формированиях самодетельного народного творчества, тыс чел	3 488	3 481	3 485	3 502	3 481	2 271	2 278	2 264	2 260	2 229
Число культурно-массовых мероприятий – всего, тыс ед	4 377	7 011	7 797	8 046	8 237	3 496	5 639	6 265	6 453	6 576
из общего числа мероприятий – мероприятия на платной основе, тыс ед	792	1 071	1 299	1 376	1 405	585	744	906	966	967
Число посетителей на платных мероприятиях, тыс чел	37 804	49 892	68 429	75 738	77 372	17 556	21 273	26 873	29 264	29 486
Численность работников, чел	267 400	262 751	261 725	258 459	257 409	136 597	132 930	131 396	129 427	127 819
из них – основной персонал	188 758	187 833	188 723	187 915	187 754	99 960	98 826	98 445	97 546	96 529

Число учреждений культурно-досугового типа всех ведомств на 10 тыс чел населения, региональный разрез, ед



Общие сведения

Субъекты	Население, тыс чел		Число учреждений культурно- досугового типа, ед		Число зданий, ед		из них					
	всего	село	всего	село	всего	село	требуют капитального ремонта		аварийные		% зданий в неудовлетворительном состоянии	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Всего	146 150,8	36 623,8	41 230	36 284	43 825	36 789	6 591	5 423	789	713	16,8	16,7
Центральный федеральный округ	40 198,7	7 167,2	8 644	7 162	9 832	7 242	1 048	728	86	72	11,5	11,0
Белгородская область	1 500,7	520,4	723	623	728	615	71	58	1	1	9,9	9,6
Брянская область	1 142,4	346,2	505	432	519	434	28	21	4	3	6,2	5,5
Владимирская область	1 309,9	293,5	437	356	462	357	96	72	5	4	21,9	21,3
Воронежская область	2 273,4	716,8	723	619	737	631	147	131	4	4	20,5	21,4
Ивановская область	905,9	162,0	309	264	354	302	46	33	0	0	13,0	10,9
Калужская область	1 068,4	268,9	379	324	394	324	90	62	7	7	24,6	21,3
Костромская область	566,3	144,4	383	346	378	340	16	12	0	0	4,2	3,5
Курочная область	1 060,9	331,4	554	480	574	491	108	79	30	29	24,0	22,0
Липецкая область	1 116,3	414,6	450	423	460	428	19	15	3	2	4,7	4,0
Московская область	8 651,3	1 904,8	889	602	987	640	48	22	7	5	5,6	4,2
Орловская область	692,5	231,7	300	270	339	292	20	14	3	2	6,8	5,5
Рязанская область	1 082,2	309,9	557	508	520	460	58	47	8	7	12,7	11,7
Смоленская область	864,0	236,1	466	411	471	408	30	22	3	3	7,0	6,1
Тамбовская область	956,3	377,8	441	407	458	411	13	7	0	0	2,8	1,7
Тверская область	1 199,8	284,6	559	475	591	478	79	49	5	3	14,2	10,9
Тульская область	1 471,1	396,7	367	298	375	295	42	31	1	1	11,5	10,8
Ярославская область	1 187,5	227,4	348	324	362	336	62	53	1	1	17,4	16,1
г. Москва	13 149,8		254		1 114		75		4		7,1	
Северо-Западный федеральный округ	13 840,4	2 064,5	2 642	2 102	2 964	2 166	498	355	30	26	17,8	17,6
Республика Карелия	523,9	105,1	151	119	184	127	38	24	1	1	21,2	19,7
Республика Коми	720,6	159,5	352	298	367	297	79	71	1	0	21,8	23,9
Архангельская область	955,9	209,3	391	330	437	357	60	47	3	3	14,4	14,0
Вологодская область	1 121,3	306,5	443	389	486	405	72	55	3	3	15,4	14,3
Калининградская область	1 033,9	242,7	211	181	222	181	46	37	9	8	24,8	24,9
Ленинградская область	2 035,7	662,2	369	255	367	254	61	39	3	3	17,4	16,5
Мурманская область	656,4	45,8	87	38	105	40	26	9	3	2	27,6	27,5
Новгородская область	571,5	153,1	286	234	319	235	50	42	2	2	16,3	18,7
Псковская область	581,2	169,7	283	224	350	236	31	18	2	2	9,4	8,5
Ненецкий автономный округ	42,2	10,6	37	34	40	34	13	13	2	2	37,5	44,1
г. Санкт-Петербург	5 597,8		32		87		22		1		26,4	
Южный федеральный округ	16 624,1	6 108,3	4 131	3 744	4 226	3 763	696	628	125	117	19,4	19,8
Республика Адыгея (Адыгея)	500,6	257,0	130	116	130	112	44	41	3	2	36,2	38,4
Республика Калмыкия	266,8	141,5	126	121	119	115	34	32	4	4	31,9	31,3
Республика Крым	1 909,5	951,0	540	509	545	512	121	118	28	27	27,3	28,3
Краснодарский край	5 833,0	2 491,8	1 085	954	1 152	1 012	154	133	39	38	16,8	16,9
Астраханская область	946,4	341,7	212	193	238	201	32	27	7	7	16,4	16,9
Волгоградская область	2 453,9	547,7	798	732	834	746	48	40	8	6	6,7	6,2
Ростовская область	4 152,5	1 336,1	1 216	1 106	1 164	1 044	251	229	30	27	24,1	24,5
г. Севастополь	561,4	41,5	24	13	44	21	12	8	6	6	40,9	66,7
Северо-Кавказский федеральный округ	10 251,1	5 031,2	2 112	1 951	2 135	1 955	534	495	104	101	29,9	30,5
Республика Дагестан	3 232,2	1 772,0	945	924	962	939	360	352	61	61	43,8	44,0
Республика Ингушетия	527,2	237,2	40	34	41	34	2	0	3	2	12,2	5,9
Кабардино-Балкарская Республика	905,5	437,2	147	128	138	118	28	20	10	9	27,5	24,6
Карачаево-Черкесская Республика	468,3	274,4	102	94	102	94	17	15	12	11	28,4	27,7
Республика Северная Осетия – Алания	678,9	249,3	121	93	130	92	26	20	9	9	26,9	31,5
Чеченская Республика	1 552,9	930,6	222	206	215	199	7	6	1	1	3,7	3,5
Ставропольский край	2 886,1	1 130,5	535	472	547	479	94	82	8	8	18,6	18,8
Приволжский федеральный округ	28 540,8	7 877,1	11 442	10 558	11 611	10 584	1 569	1 388	152	140	14,8	14,4
Республика Башкортостан	4 064,3	1 519,9	2 000	1 947	2 003	1 941	437	426	35	33	23,6	23,6

Субъекты	Население, тыс чел		Число учреждений культурно- досугового типа, ед		Число зданий, ед		из них					
	всего	село	всего	село	всего	село	требуют капитального ремонта		аварийные		% зданий в неудовлетворительном состоянии	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Республика Марий Эл	669,9	206,8	302	256	295	257	62	55	8	8	23,7	24,5
Республика Мордовия	765,9	277,9	465	434	451	426	39	32	7	7	10,2	9,2
Республика Татарстан (Татарстан)	4 003,0	933,8	1 887	1 785	1 819	1 712	362	342	16	16	20,8	20,9
Удмуртская Республика	1 434,6	491,1	568	545	585	548	57	46	9	9	11,3	10,0
Чувашская Республика	1 167,0	413,8	657	630	657	630	55	51	19	19	11,3	11,1
Пермский край	2 495,3	604,1	650	569	743	625	48	32	8	7	7,5	6,2
Кировская область	1 129,9	240,7	550	467	571	474	35	23	5	3	7,0	5,5
Нижегородская область	3 060,3	610,8	960	820	980	823	73	48	6	6	8,1	6,6
Оренбургская область	1 828,6	731,9	944	910	957	914	140	127	27	25	17,5	16,6
Пензенская область	1 236,1	384,8	456	402	481	403	74	55	1	1	15,6	13,9
Самарская область	3 127,9	644,5	655	584	717	628	138	114	7	5	20,2	18,9
Саратовская область	2 385,2	549,1	883	770	886	768	33	27	0	0	3,7	3,5
Ульяновская область	1 172,8	267,9	465	439	466	435	16	10	4	1	4,3	2,5
Уральский федеральный округ	12 262,3	2 191,3	3 018	2 532	3 264	2 551	464	375	63	58	16,1	17,0
Курганская область	753,0	268,2	536	486	655	508	99	89	8	8	16,3	19,1
Свердловская область	4 222,7	596,3	843	653	868	662	95	61	20	19	13,2	12,1
Тюменская область	1 615,4	521,3	572	539	569	514	153	144	14	12	29,3	30,4
Челябинская область	3 395,8	594,2	790	686	808	685	84	61	20	18	12,9	11,5
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	1 759,4	134,8	203	121	262	132	32	20	1	1	12,6	15,9
Ямало-Ненецкий автономный округ	516,0	76,5	74	47	102	50	1	0	0	0	1,0	0,0
Сибирский федеральный округ	16 567,1	4 124,4	6 360	5 751	6 729	5 957	1 137	950	106	87	18,5	17,4
Республика Алтай	210,8	146,3	192	187	196	191	80	79	6	6	43,9	44,5
Республика Тыва	337,5	149,3	139	129	138	128	34	31	4	4	27,5	27,3
Республика Хакасия	528,2	164,3	218	195	227	195	49	39	14	14	27,8	27,2
Алтайский край	2 115,3	878,2	995	953	1 095	1 034	65	52	10	7	6,8	5,7
Красноярский край	2 846,1	575,9	1 218	1 116	1 233	1 105	298	256	17	14	25,5	24,4
Иркутская область	2 330,5	526,5	824	703	943	786	131	97	23	17	16,3	14,5
Кемеровская область – Кузбасс	2 547,7	342,7	571	449	604	451	42	21	7	3	8,1	5,3
Новосибирская область	2 789,5	564,1	1 041	956	1 070	956	285	255	16	13	28,1	28,0
Омская область	1 818,1	476,2	889	810	931	850	111	95	7	7	12,7	12,0
Томская область	1 043,4	300,9	273	253	292	261	42	25	2	2	15,1	10,3
Дальневосточный федеральный округ	7 866,3	2 059,8	2 881	2 484	3 064	2 571	645	504	123	112	25,1	24,0
Республика Бурятия	971,9	397,4	473	451	484	450	109	99	13	11	25,2	24,4
Республика Саха (Якутия)	1 001,7	324,7	490	421	520	444	78	67	54	52	25,4	26,8
Забайкальский край	984,4	297,3	568	507	574	505	208	179	19	17	39,5	38,8
Камчатский край	288,9	63,0	78	63	96	73	29	22	4	4	34,4	35,6
Приморский край	1 806,4	389,8	381	310	402	310	110	74	16	14	31,3	28,4
Хабаровский край	1 278,1	210,8	274	215	292	215	24	13	4	3	9,6	7,4
Амурская область	750,1	236,1	339	306	407	359	20	11	3	3	5,7	3,9
Магаданская область	133,4	4,7	39	15	41	15	16	5	0	0	39,0	33,3
Сахалинская область	457,6	78,8	114	85	119	86	29	18	4	2	27,7	23,3
Чукотский автономный округ	48,0	14,7	44	37	45	37	14	10	2	2	35,6	32,4
Еврейская автономная область	145,8	42,5	81	74	84	77	8	6	4	4	14,3	13,0

Парки культуры и отдыха Российской Федерации за 2020 – 2024 годы

Показатели	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6
Число парков культуры и отдыха, ед	286	280	276	272	260
Общая площадь парков, га	13 028,0	11 518,9	13 462,7	14 456,8	17 337,6
Число досуговых объектов, ед	6 522	7 304	7 389	7 796	7 951
из общего числа досуговых объектов – работающих круглогодично	3 393	4 476	5 022	5 315	5 414
Количество аттракционов, ед – всего	5 676	5 692	5 551	5 614	5 176
из них:					
механизированных	2 427	2 390	2 354	2 370	2 306
малых форм	3 249	3 302	3 197	3 244	2 870
Число культурно-массовых и физкультурно-оздоровительных мероприятий, ед – всего	43 929	54 595	108 802	104 618	113 130
из общего числа мероприятий – мероприятия на платной основе	7 571	12 304	14 741	16 401	14733
Число посетителей на платных мероприятиях, тыс чел	1 140,51	702,10	934,66	1 177,74	1 290,31
Численность работников, чел – всего	9 288	9 490	9 990	10 595	10 114
из них: основной персонал	4 552	4 692	4 928	5 577	5 369

Число парков культуры и отдыха Минкультуры России на 1 млн населения, ед



Материально-техническая база

Субъекты	Число парков, ед	Общая площадь парков, га	Число досуговых объектов, ед	из них работающих круглогодично	Среднее число досуговых объектов на один парк		% досуговых объектов в неудовлетворительном состоянии		Количество аттракционов, ед		Количество подсобных производств, ед
					показатель	место среди субъектов РФ	показатель	место среди субъектов РФ	механизированных	малых форм	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Всего	260	17 337,6	7 951	5 414	31		3,3		2 306	2 870	79
Центральный федеральный округ	91	11 260,0	3 850	2 753	42		3,0		667	903	11
Белгородская область	8	111,5	125	59	16	38-40	8,8	26	29	30	3
Брянская область	5	63,2	94	30	19	31-33	17,0	31	17	29	1
Владимирская область	5	164,3	325	209	65	6	3,1	13	18	126	0
Воронежская область	1	4,9	9	7	9	50	0,0	0	9	5	1
Ивановская область	4	517,9	116	52	29	20-22	0,0	0	44	40	0
Калужская область											
Костромская область	3	131,5	131	117	44	11-12	0,8	3-4	16	21	0
Курская область	1	40,1	22	17	22	26-28	0,0	0	0	0	0
Липецкая область	2	257,8	212	134	106	2	3,8	15	68	28	0
Московская область	37	3 214,3	1 599	1 226	43	13	2,5	10-11	337	336	6
Орловская область	1	8,0	51	31	51	7	3,9	16	14	2	0
Рязанская область	1	22,3	15	15	15	41-42	6,7	19	1	1	0
Смоленская область	2	33,3	12	5	6	54-55	8,3	23	8	4	0
Тамбовская область	2	7,9	41	0	21	29-30	0,0	0	10	2	0
Тверская область	1	40,3	0	0	0	0	0,0	0	17	2	0
Тульская область	2	40,0	22	15	11	48	0,0	0	4	0	0
Ярославская область											
г. Москва	16	6 502,7	1 076	836	67	5	2,5	10-11	75	277	0
Северо-Западный федеральный округ	14	1 114,1	392	255	28	23	5,1		118	124	5
Республика Карелия											
Республика Коми											
Архангельская область	2	5,1	100	73	50	8-9	0,0	0	39	38	0
Вологодская область	1	189,6	50	34	50	8-9	2,0	7-8	9	0	0
Калининградская область	2	220,2	27	24	14	43-44	14,8	29	15	50	0
Ленинградская область	2	363,3	13	10	7	52-53	15,4	30	0	3	0
Мурманская область	1	91,2	97	65	97	3	0,0	0	0	0	0
Новгородская область	1	62,1	16	0	16	38-40	0,0	0	7	5	0
Псковская область	1	2,7	19	7	19	31-33	0,0	0	20	13	0
Ненецкий автономный округ											
г. Санкт-Петербург	4	179,9	70	42	18	34-36	18,6	33	28	15	5
Южный федеральный округ	48	915,4	1 416	1 065	30		1,7		502	234	26
Республика Адыгея (Адыгея)											
Республика Калмыкия	1	8,7	5	0	5	56-58	0,0	0	10	2	0
Республика Крым	1	68,4	29	29	29	20-22	17,2	32	9	0	0
Краснодарский край	26	331,3	800	693	31	18	0,8	3-4	204	68	12
Астраханская область											
Волгоградская область	5	261,5	108	71	22	26-28	4,6	17	59	38	1
Ростовская область	15	245,5	474	272	32	17	1,7	6	130	126	13
г. Севастополь											
Северо-Кавказский федеральный округ	15	355,7	85	46	6		8,2		35	51	0
Республика Дагестан								0			
Республика Ингушетия	1	32,5	1	0	1	61	0,0	0	5	1	0
Кабардино-Балкарская Республика	3	206,5	0	0	0	0		0	0	0	0
Карачаево-Черкесская Республика	1	4,9	13	12	13	45	7,7	21	0	12	0
Республика Северная Осетия – Алания											
Чеченская Республика	4	17,2	0	0	0	0	0,0	0	0	11	0
Ставропольский край	6	94,6	71	34	12	46-47	8,5	24	30	27	0

Субъекты	Число парков, ед	Общая площадь парков, га	Число досуговых объектов, ед	из них работающих круглогодично	Среднее число досуговых объектов на один парк		% досуговых объектов в неудовлетворительном состоянии		Количество аттракционов, ед		Количество подсобных производств, ед
					показатель	место среди субъектов РФ	показатель	место среди субъектов РФ	механизированных	малых форм	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Приволжский федеральный округ	37	1 833,2	1 086	514	29		3,6		412	891	22
Республика Башкортостан	3	42,2	70	24	23	24-25	10,0	27	20	3	0
Республика Марий Эл	2	22,5	37	2	19	31-33	8,1	22	28	8	0
Республика Мордовия	2	39,0	98	43	49	10	2,0	9	31	4	11
Республика Татарстан (Татарстан)	2	311,7	43	3	22	26-28	7,0	20	61	4	0
Удмуртская Республика	2	13,2	32	12	16	38-40	46,9	36	15	6	0
Чувашская Республика	5	379,7	50	29	10	49	2,0	7-8	23	30	3
Пермский край	5	61,6	104	76	21	29-30	1,0	5	51	46	0
Кировская область											
Нижегородская область	5	305,8	351	298	70	4	0,3	1	71	120	3
Оренбургская область	2	56,7	9	4	5	56-58	22,2	35	0	0	0
Пензенская область	4	277,0	120	61	30	19	3,3	14	63	44	0
Самарская область	1	25,0	4	2	4	59-60	0,0	0	1	568	0
Саратовская область	2	98,3	88	53	44	11-12	0,0	0	2	36	4
Ульяновская область	2	200,5	80	7	40	15	0,0	0	46	22	1
Уральский федеральный округ	25	722,0	310	212	12		10,0		204	306	9
Курганская область											
Свердловская область	12	277,6	143	110	12	46-47	0,7	2	66	87	5
Тюменская область								0			
Челябинская область	10	436,2	139	81	14	43-44	21,6	34	111	211	0
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	2	5,8	10	3	5	56-58	0,0	0	27	8	0
Ямало-Ненецкий автономный округ	1	2,4	18	18	18	34-36	0,0	0	0	0	4
Сибирский федеральный округ	18	628,8	627	359	35		4,3		284	217	4
Республика Алтай											
Республика Тыва	1	70,0	6	0	6	54-55	0,0	0	3	6	0
Республика Хакасия	1	8,5	17	10	17	37	11,8	28	14	4	0
Алтайский край	5	22,0	37	1	7	52-53	0,0	0	38	13	2
Красноярский край	2	149,1	81	80	41	14	8,6	25	25	14	0
Иркутская область	1	14,0	0	0	0	0	0,0	0	12	0	0
Кемеровская область – Кузбасс	2	9,4	15	8	8	51	0,0	0	19	13	0
Новосибирская область	3	240,8	384	216	128	1	4,7	18	129	99	0
Омская область	3	115,0	87	44	29	20-22	0,0	0	44	68	2
Томская область											
Дальневосточный федеральный округ	12	508,4	185	110	15		0,5		84	144	2
Республика Бурятия	1	47,2	28	28	28	23	0,0	0	0	0	0
Республика Саха (Якутия)	2	161,5	29	19	15	41-42	0,0	0	17	20	0
Забайкальский край											
Камчатский край											
Приморский край											
Хабаровский край	4	135,4	14	7	4	59-60	0,0	0	4	1	1
Амурская область	1	14,5	23	6	23	24-25	0,0	0	15	1	1
Магаданская область	1	27,0	37	9	37	16	2,7	12	11	53	0
Сахалинская область	3	122,8	54	41	18	34-36	0,0	0	37	69	0
Чукотский автономный округ											
Еврейская автономная область											

Источник:

<https://stat.mkrf.ru/upload/iblock/967/96700d15c1580a1ad7c995a0f649cda7.pdf?ysclid=mn31oo6avu668330501>

В России частные музеи не просто хранят коллекции экспонатов — они превращают прошлое в приключение, искусство — в диалог, а науку — в увлекательный интерактив. На собственные средства и зачастую вообще без участия государственного финансирования такие

проекты спасают заброшенные памятники, создают среду для свободного творческого развития и доказывают: культура может быть прибыльной, не теряя социальной миссии.

С 2023 года в России появилось более 100 новых культурных проектов в 85 регионах — от Калининграда до Камчатки. Благодаря чему в 2025 году их количество выросло до 750. 90% из них созданы энтузиастами — коллекционерами, художниками, предпринимателями и учителями. Около 30% таких музеев — бесплатные, а среднее число посетителей составляет от 300 (малые музеи) до 15 тыс человек в год (в крупных туристических регионах).

Об этом свидетельствуют данные каталога музейного фонда «Ассоциации частных и народных музеев России».

Согласно данным, среднее число негосударственных музеев на регион — около 9. Но выделяются кластеры-лидеры — Москва (80 музеев), Московская область (75 музеев), Санкт-Петербург (70 музеев), а также Ярославская область (40 музеев). На Алтае, в Карелии, Краснодарском крае и Костромской области открыто по 20-30 частных учреждений. Частные музеи становятся точками роста туризма, ремесел и локальной экономики в регионах.

Растущий интерес к культурной самобытности подтверждает то, что абсолютное большинство — более 150 — составляют этнографические и музеи народного быта. На втором месте по популярности выставки искусства и авторские художественные галереи (в том числе, посвященные народному промыслу и ремеслам) — таких музеев в каталоге свыше 120.

На фоне культурного бума наблюдается и экспериментальный подход и «смелые» форматы, способные удивить самых искушенных музеологов.

Помимо этнографических и музеев народного быта, в топе также оказались военно-исторические, детские музеи, технико-инженерные, посвященные истории и быту СССР, а также экспозиции, связанные с духовной культурой.

Чаще всего частные музеи открываются и содержатся на собственные средства их владельцев, без привлечения грантов и субсидий. Почти все частные музеи — результат личной инициативы: чаще всего коллекционеров, художников, учителей, бывших инженеров, краеведов, военных и предпринимателей. Словом — энтузиастов, живущих своим делом.

Частные музеи в России как правило расположены не в классических музейных зданиях. Зачастую они являются частью более широкого культурного или туристического комплекса — например, объединяются с ремесленной мастерской, кафе или агроусадьбой.

Но наибольшее число таких пространств создается на базе старых усадеб, церквей или фабрик, а иногда — прямо в домах основателей. Особенно, если дом связан с именем известного предка или обладает особой культурной и исторической значимостью.

Сегодня частные музеи — это не просто собрание старых предметов. Это новые форматы образования, туризма, исторической реконструкции и арт-резиденций, которые объединяют поколения, возвращают интерес к ремеслу и дают голос территориям, о которых раньше не говорили.

Появление первых частных музеев нередко встречало скепсис культурного сообщества: по силам ли частной инициативе тягаться с государственными фондами и возможностями в целом? И всё же преимущества есть. Например, в музеях федерального и регионального подчинения даже такие мелочи, как пошив костюма, требуют множества согласований. Это лишает организацию оперативности. Частные проекты зависят только от себя.

Еще один плюс — экономика строится на заработанных средствах, что стимулирует к поиску нестандартных подходов. Например, сезонное падение спроса компенсируется гибким управлением ресурсами и привлечением грантового и благотворительного финансирования.

Нередко именно отсутствие подушки безопасности заставляет быть изобретательными: каждый посетитель становится ценностью, а его мнение — вектором для развития.

Выручает и поддержка корпораций и частного капитала. Причем — не только финансовая. Так, во время пандемии Фонд «Наше будущее» дал музею «Петровские корабли» рекомендации по маркетингу и стратегии развития в существующих реалиях. Это помогло построить траекторию восстановления и роста.

Частные музеи России всё чаще доказывают, что качественные социальные инициативы — это не разовая помощь, а долгосрочные вложения в общество. «Петровские корабли» совмещают историю с инклюзивными практиками. Здесь проводят экскурсии для людей с ОВЗ

и занятия по 3D-моделированию, где ребята создают макеты кораблей: от эскиза до готового объекта. Это превращает музей в пространство равных возможностей. А участие в федеральных выставках вроде экспозиции в Совете Федерации укрепляет региональную идентичность.

Коломенская «Арткоммуналка» вплетает социальные проблемы в культурный контекст. Уличная выставка-путешествие «Коммунальная Одиссея», созданная на основе архивов устной истории и фотографий жителей Коломны, возвращает горожанам их собственные воспоминания, делая их частью культурного ландшафта города. Проект «Коломенский конструктивизм» привлекает внимание к заброшенным памятникам авангардной архитектуры 1930-40-х годов.

Нижегородский музей «Кварки» превращает науку в демократичное пространство. Цены на билеты здесь ниже среднерыночных, малообеспеченные семьи получают скидки, а баланс между доступностью и развитием поддерживается за счет корпоративных мероприятий и грантов. Новые экспонаты, от оптических иллюзий до моделей крыла самолета, создаются при участии партнеров, а выездные выставки на фестивалях расширяют аудиторию.

Инклюзивные мастер-классы, сохранение локальной памяти или популяризация науки создают не просто эмоциональный отклик, а формируют среду, где культура становится инструментом общественных изменений. Инвестируя в людей, музеи получают взамен не только лояльность аудитории, но и новое качество диалога с обществом — то, что невозможно измерить сборами в билетных кассах.

Источник информации: https://www.architime.ru/activity/2025/stat_museums.htm?ysclid=mn32e9h0vm135496328,
<https://vc.ru/links/2036282-chastnye-muzei-rossii-kak-kultura-stanovitsya-sotsialnym-biznesom?ysclid=mn32e7v7ke323355401>

Обзор рынка рекреационной недвижимости в Российской Федерации

Российский рынок курортной недвижимости стремительно взрослеет, превращаясь из поля для эмоциональных покупок в арену для взвешенных инвестиционных стратегий. Сегодня это уже не просто история о росте турпотока, а сложная экосистема, формируемая четырьмя мощными мегатрендами. Они кардинально меняют правила игры, смещая фокус со стандартных предложений на специализированные форматы и расширяя инвестиционную географию далеко за пределы традиционных центров.

Современный инвестор получает доступ к целому спектру возможностей — от пассивного дохода через управляемые апартаменты до вложений в устойчивое развитие и новые перспективные локации. Эти структурные изменения свидетельствуют о переходе рынка в качественно новую, зрелую фазу, открывая уникальные окна возможностей для тех, кто готов ориентироваться в обновленной реальности.

Тренды курортной недвижимости России

Текущие тенденции указывают на его переход в фазу зрелости и формирование устойчивых инвестиционных моделей. Мы уже наблюдаем, что рынок переживает структурную трансформацию, выходящую далеко за рамки простого увеличения турпотока.

Сегодня он формируется под влиянием четырех взаимосвязанных мегатрендов, которые кардинально меняют правила игры для инвесторов. Это не просто рост, а качественное изменение спроса, где на смену стандартным предложениям приходят специализированные форматы, а география капиталовложений расширяется далеко за пределы традиционных центров.

Современный инвестор получает возможность выбирать из целого спектра стратегий — от пассивного дохода через управляемые апартаменты до вложений в устойчивое развитие и работу с новой географией покупателей. Эти изменения свидетельствуют о взрослении рынка и создают уникальные возможности для тех, кто готов ориентироваться в новой инвестиционной реальности.

Набирают популярность новые форматы отдыха

Растет интерес россиян к уникальным типам путешествий. Теперь туристы все чаще выбирают отдых в России, что требует от курортов новых предложений и качественных услуг. Это стимулирует развитие инфраструктуры и сервисов, создает новые точки роста для всей отрасли. И подтверждает, что внутренний туризм не только восстановился, но и перешел на качественно новый уровень.

Вид отдыха	Спрос	Формат	Регионы
Персонализированный отдых	70% туристов выбирают индивидуальные форматы	Бутик-отели, глэмпинги, апартаменты	Красная Поляна, Алтай, Кавказ, Карелия, Байкал
Событийный туризм	Стабильный поток гостей на мероприятия по всей России	Отели 3-4* у крупных событийных площадок, апартаменты с почасовой арендой	Сочи, Калининград, Санкт-Петербург, Алтай, Северный Кавказ, Татарстан
Комбинированные туры	Спрос на мультиактивные программы (+26% к 2025)	Гостевые дома на туристических маршрутах, кемпинги с прокатом снаряжения	Алтай, Камчатка, Байкал, Карелия
Bleisure-туризм	37% деловых поездок совмещают с отдыхом	Отели с коворкингами, апартаменты с гибкой арендой, комплексы с программами для бизнеса и корпораций	Сочи, Калининград, Приморский край
Велнес-туризм	Рост спроса на оздоровительные программы	СПА-отели, ретрит-центры, цифровые детокс-курорты	Ставропольский край, Алтай, Приморский край, города Золотого кольца

Доминируют объекты с сервисным управлением

Апартаменты с профессиональной УК остаются самыми востребованными, на них приходится около 65–70% продаж. Такой формат гарантирует пассивный доход 7–12% годовых и высокую заполняемость.

В России большинство гостиничных операторов курортной недвижимости — крупные сетевые бренды, такие как Cosmos Hotel Group, AZIMUT Hotels, ZONT Group, Mantera Group, Alean Collection и Radisson Hotel Group. Компании присоединяются к проектам на стадии проектирования, во время строительства или сами инвестируют в развитие и реновацию курортов, как ГК Mantera в Архызе или Cosmos Hotel Group в Горном Алтае и Приморском крае. Как пример, Cosmos Hotel Group наращивает нормерной фонд от Анапы до Чукотки, а AZIMUT Hotels откроет два отеля в Архызе к новому горнолыжному курорту.

Большинство компаний используют долевою систему распределения доходов, что удобно для инвесторов. Все поступления сначала аккумулируются в общем фонде, а затем распределяются между инвестором и отелем по заранее согласованным пропорциям — 40/60, 50/50, 60/40 или 70/30. Отчеты собственники получают в приложениях оператора, находятся в курсе бронирований и будущей прибыли.

Растет популярность принципов устойчивого развития

На рынке курортной недвижимости экология и климат считаются одними из главных рисков для отрасли. Поэтому инвесторы и девелоперы все больше ориентируются на экологичность. Сейчас большинство проектов строят с акцентом на принципы устойчивого развития: с использованием солнечных панелей и возобновляемой энергии, системами рециклинга воды и ответственным освоением территорий.

Такие комплексы, как эко-отель Harland Village и курорт Черные камни в Карелии, получают преимущество, пользуются спросом среди арендаторов и быстрее окупаются. В среднем экономия от использования альтернативных источников энергии в комплексе достигает 3% в год.

Растет спрос покупателей по всей стране

Спрос характеризуется высокой активностью и обновленной географией инвесторов. К традиционным клиентам из Москвы с их 32% сделок и 18% из Санкт-Петербурга активно подключились состоятельные покупатели из Урала и Сибири, совокупная доля которых достигла 35%.

Основной интерес покупателей сфокусирован на объектах, сочетающих инвестиционный

потенциал с доходностью 7–15% годовых через УК и перспективы капитализации благодаря развитию инфраструктуры. Спросом пользуются проекты на побережье Черного моря, в Ставрополье, на курортах Алтая, Архыза и Кемеровской области.

Проявляют интерес к курортной недвижимости иностранные инвесторы

В 2025 году Россия остается привлекательной для зарубежных инвесторов. Сейчас на рынке курортной недвижимости на сделки с иностранцами приходится менее 5%, но государство старается привлечь иностранных покупателей. Их не ограничивают в правах — резиденты и нерезиденты РФ имеют одинаковые возможности на покупку курортной недвижимости, за исключением земель сельхозназначения и приграничных территорий.

Основной интерес отмечаем со стороны граждан Узбекистана, Казахстана, Белоруссии и других стран СНГ. Больше всего их привлекает недвижимости на курортах Краснодарского края, где вложения в высоколиквидные премиальные проекты могут принести доходность до 20%. Рост интереса будет зависеть от укрепления экономических связей, миграционных процессов и расширения числа иностранных бизнес-проектов в России.

Прогнозы для курортной недвижимости России на 2025–2026 гг.. от BARNES Moscow

Составили прогноз на основании драйверов, рисков, госполитики и инвестиционных трендов. Анализ носит информационный характер и может меняться под воздействием внешних факторов.

Макроэкономические показатели

На основе анализа макроэкономических показателей формируется картина устойчивого и динамичного роста рынка курортной недвижимости России. Ключевым драйвером становится мощная государственная поддержка через нацпроект «Туризм и индустрия гостеприимства», которая стимулирует как инфраструктурное развитие, так и частные инвестиции, объем которых к 2026 году может достигнуть 2,7 трлн рублей.

Внутренний турпоток, остающийся основой рынка, продолжит уверенный рост и приблизится к отметке в 110 миллионов поездок, что свидетельствует о глубокой трансформации предпочтений россиян в пользу отечественных курортов.

Параллельно намечается важный тренд на восстановление и рост въездного туризма, чему способствуют меры по либерализации визового режима и расширению авиасообщения со странами Азии и Ближнего Востока.

Наиболее значительной трансформации подвергается сама структура рынка недвижимости: доля управляемых апартаментов становится доминирующей, превысив к 2026 году 75% продаж. Это однозначно указывает на переход от эмоциональных покупок к взвешенным инвестициям, где инвесторы позиционируют гарантированную доходность и профессиональное управление активами.

В совокупности эти факторы формируют зрелый, прогнозируемый и высоколиквидный рынок, привлекательный для капиталовложений.

Параметр	2025 (прогноз)	2026 (прогноз)	Драйверы
Турпоток, внутренний	98–100 млн	105–110 млн	Рост доступности курортов, госпрограммы
Турпоток, въездной	3–3,5 млн	4–4,5 млн	Электронные визы, рейсы в Азию/ОАЭ
Объем инвестиций	1,9 трлн руб.	2,7 трлн руб.	Нацпроект «Туризм», частные инвесторы
Доля управляемых апартаментов	70% продаж	75%+ продаж	Гарантированная доходность, спрос на «под ключ»

Ценовые показатели по курортным направлениям

Анализ ценовой динамики в ключевых курортных регионах показывает формирование двух четких инвестиционных стратегий, основанных на стадии развития рынка.

Первая — Сочи, демонстрируя постепенное замедление темпов роста, вступает в фазу зрелости, где дальнейшая доходность обеспечивается не стремительным подорожанием, а устойчивым спросом на премиум-сегмент и надежностью актива.

Вторая — Архыз и Алтай, которые сохраняют роль локомотивов роста с рекордными показателями, что напрямую связано с активной фазой реализации их инфраструктурного потенциала — строительством аэропорта в Архызе и развитием уникальных эко-резиденций на Алтае, например, в 2025 году тут открылся самый большой модульный отель.

Особый интерес представляет Приморский край, где прогнозируется ценовой скачок в 2026 году. Это классическая модель «раннего входа»: текущие умеренные темпы роста сменяются резким ускорением после запуска флагманских проектов, что создает уникальное окно возможностей для инвесторов.

В то же время, Калининград и Кавказские Минеральные Воды предлагают стратегию умеренной, но стабильной доходности, привлекая консервативных инвесторов, для которых важна предсказуемость и низкая волатильность.

В целом, рынок движется к сбалансированной модели, где инвестор может выбирать между высокорисковыми активами с максимальной отдачей и надежными направлениями со стабильным доходом.

Регион	Рост цен (2025)	Рост цен (2026)	Комментарий
Сочи	+15–18%	+10–12%	Замедление из-за перегрева, фокус на премиум
Архыз	+25–30%	+20–25%	Лидер роста. Драйвер: инфраструктура (аэропорт-2028)
Алтай	+18–22%	+15–20%	Спрос на эко- и премиум-объекты («ЗаГорье»)
Калининград	+12–15%	+10–12%	Стабильность + интерес иностранцев
Приморье	+10–15%	+20–30%	Скачок после старта проектов («Бухта Алеут»)
КМВ	+10–12%	+8–10%	Умеренный рост, стабильная лечебная ниша

Среднероссийский рост: +18% в 2025, +15% в 2026.

Ключевые акценты 2025–2026

Структурные изменения на рынке курортной недвижимости выходят за рамки ценовой динамики и охватывают саму суть инвестиционных стратегий. Намечается фундаментальный сдвиг в географии капиталов: рынок перестает быть прерогативой столичных инвесторов, уступая растущей финансовой мощи регионов Урала и Сибири, совокупная доля которых достигает 40%.

Параллельно усиливается международное присутствие, где фокус смещается в сторону Азии и Ближнего Востока, что требует от девелоперов адаптации продуктовой линейки и платежных сервисов. Это закономерно приводит к формированию диверсифицированных портфелей, где ликвидные активы традиционных лидеров балансируются с высокодоходными, но более рискованными вложениями в кластеры будущего.

Одновременно происходит технологическая и экологическая трансформация отрасли. «Зеленые» стандарты из маркетингового тренда превращаются в обязательное требование для премиум-сегмента, обеспечивая не только репутационные выгоды, но и прямую экономию операционных затрат.

Цифровизация процессов управления делает инвестиции максимально прозрачными и контролируруемыми, что повышает доверие со стороны капитала. В ответ на эволюцию спроса формируются принципиально новые продуктовые ниши — от гибридных форматов работы и отдыха (bleisure), отвечающих запросам современного профессионала, до агротуризма, поддерживаемого государственными грантами и раскрывающего потенциал малых территорий.

Эти тенденции в совокупности рисуют картину зреющего, сегментированного и технологически продвинутого рынка, ориентированного на долгосрочную устойчивость.

Ключевые акценты в 2025-2026 гг

Смена инвестиционной географии

- **Урал/Сибирь (40% покупателей):** Смещение фокуса с Москвы/СПб на инвесторов из других областей.
- **Иностранцы (7% к 2026):** Рост сделок с гражданами СНГ, Китая, ОАЭ (особенно в Сочи и игорных зонах).
- **Стратегия:** диверсификация портфеля: 50% — Сочи/КМВ, 30% — Архыз/Алтай, 20% — ДВ/Байкал.

Технологии и экология

- **«Зеленые» проекты (30% новых объектов):** сертификация Green Zoom станет стандартом для премиум-сегмента.
- **Экономия:** эко-отели снизят операционные затраты на 5–7% за счет энергии/воды.
- **Цифровизация:** мобильные приложения операторов (AZIMUT, Cosmos) для контроля доходов — в 90% управляемых объектов.

Новые продукты

- **Bleisure-кластеры (Сочи, Калининград):** отели с коворкингами (+20% к загрузке).
- **Агротуризм:** гранты до 25 млн руб. от Минсельхоза — рост предложения в малых городах.
- **Короткая аренда:** почасовые апартаменты у событийных площадок (ЧМ по хоккею 2026, ПМЭФ).

Выводы:

1. Доминирование управляемых апартаментов. Около 70-75% продаж приходится на объекты с сервисным управлением, которые гарантируют пассивный доход в 7–12% годовых за счет партнерства с сетевыми операторами и прозрачных схем распределения прибыли.
2. Устойчивое развитие как новая норма. «Зеленые» стандарты превратились из тренда в обязательное условие для конкурентоспособности проектов, обеспечивая не только экологичность, но и прямую экономию до 3% на операционных расходах.
3. Географическая диверсификация спроса и предложения. К традиционным инвесторам из Москвы и Петербурга активно подключились покупатели с Урала и из Сибири (совокупно до 35%).
4. Новые центры роста. К ним относим Архыз, Алтай и Приморье, где инфраструктурный бум даст рекордную доходность.
5. Рост интереса иностранных инвесторов. Несмотря на пока скромную долю (менее 5%), намечается тренд на приток капитала из стран СНГ и Азии, привлекаемого ликвидностью премиальных активов в Краснодарском крае.
6. Формирование зрелого и сегментированного рынка. К концу 2026 года объем инвестиций может достигнуть 2,7 трлн рублей. Рынок предлагает четкий выбор стратегий: от консервативных вложений в стабильные регионы до высокорисковых, но высокодоходных — в «локомотивы роста» или активы «раннего входа».
7. Появление новых продуктовых ниш. Спрос эволюционирует в сторону гибридных форматов отдыха, агротуризма и уникальных эко-резиденций. Это открывает новые точки роста для девелоперов, готовых предлагать специализированные, а не типовые решения.

Источник информации: <https://barnes-moscow.com/media/analitika/budushchee-kurortnoy-nedvizhimosti-rossii-klyuchevye-trendy-i-prognoz-do-2026-goda/?ysclid=mn31be3tsq228451662>

Инвестиционный потенциал рекреационного рынка Золотого кольца России

На сегодняшний день «Золотое кольцо России» переживает существенное инвестиционное оживление. В городах, по которым проходит этот туристический маршрут, уже есть довольно большое количество новых отелей и гостиниц. Кроме того, постоянно появляются объекты нового формата, а именно многофункциональные рекреационные комплексы.

На растущий рынок туристических услуг постоянно выходят новые гостиничные сети. Отечественные отельеры Золотого кольца России представлены рядом компаний. Среди них:

- Азимут.
- Интурист.

- Гост отель менеджмент.
- Амакс.

При этом многие из зарубежных гостиничных сетей отелей также планировали открытие отелей в населенных пунктах этого туристического маршрута. Кроме развития гостиничного сегмента, осуществляется активная разработка новых туристических программ, появляются все новые и новые центры притяжения массового спроса.

Текущее положение дел в гостиничном сегменте на «Золотом кольце»

В туристическом сегменте, который до недавнего времени (согласно экспертным оценкам) активно деградировал, стали формироваться новые потребительские тенденции. Что касается советских традиционных туристических услуг, то их стали заменять совершенно новыми туристическими продуктами.

Согласно экспертным оценкам, существенная часть роста туристического потока «Золотого кольца» обеспечена посредством роста количества деловых туристов. Преимущества этого региона помимо организованной логистике доставки участников деловых встреч к месту их проведения представлены динамичным развитием гостиничной инфраструктуры и ее конгрессных возможностей, а также небольшим расстоянием от Москвы (порядка 200 км).

«Золотое кольцо» является четвертым по популярности туристическим направлением в Российской Федерации. Интерес к древнерусским городам постоянно растет, тем не менее, у путешествующих могут появиться серьезные проблемы.

«Золотое кольцо» - это семейство туристических маршрутов, которые проходят по древним русским городам с уникальными памятниками истории и культуры, а также по центрам народных ремесел. Однако, любители российских ценностей и древностей в путешествии могут столкнуться с чрезвычайно серьезными проблемами с размещением в гостиницах. В регионе недостаточное число отелей. В среднем на 1 000 жителей приходится 2,1 номера. При этом в той же Европе данный показатель равен 15 номерам на 1 000 человек.

«Золотое кольцо» включает в себя восемь крупных городов, а именно:

1. Владимир.
2. Иваново.
3. Кострома.
4. Переславль.
5. Ростов Великий.
6. Сергиев Посад.
7. Суздаль.
8. Ярославль.

Помимо того, в него входят свыше 20 мелких городов.

По показателю общего туристического потока «Золотое кольцо России» стоит наравне с подобными иностранными туристическими маршрутами, такими как «Романтическая дорога» (Германия), «Золотой треугольник Индии» и «Кольцо Керри» (Ирландии).

При этом, в регионе гостиничный рынок развит в разы хуже в сравнении с аналогичными зарубежными регионами. Гостиничный рынок «Золотого кольца» характеризуется дефицитом предложения.

Основной тенденцией развития гостиничного бизнеса выступает его распространение вглубь страны. К другим направлениям можно отнести:

- Рост показателей комфортности и условий проживания и размещения.
- Расширение сетей отелей, в том числе и узкопрофильных.
- Обеспечение высокого показателя доступности услуг для постояльцев, обладающих невысоким уровнем доходов.
- Строительство отелей рядом с объектами с массовой посещаемостью.

Также проблемой гостиниц «Золотого кольца» является нехватка звездности. Гостиничный фонд в данном сегменте составляет немногим больше 130 гостиниц. При этом их суммарный номерной фонд равен примерно 7000 номеров.

В регионе есть всего лишь восемь официально сертифицированных гостиниц. При этом отсутствуют отели категории 5 звезд. Гостиницы, которые входят в состав западных гостиничных сетей, в регионе Золотого кольца отсутствуют.

Лучше всего ситуация с гостиницами среди областей, входящих в «Золотое кольцо», обстоит в Ярославской области (там расположено около 52 отелей). Далее следуют Владимирская область (39 гостиниц), Костромская (22 гостиницы) и Ивановская (17 отелей), в остальных областях дела обстоят во много раз хуже.

Если же рассматривать ситуацию на рынке гостиничных услуг с позиции величины коэффициента обеспеченности, то дело обстоит следующим образом:

- Владимир (2,6 номера на 1 000 жителей).
- Кострома (2,1 номера на 1 000 жителей).
- Ярославль (2 номера на 1 000 жителей).
- Иваново (1,8 номеров на 1 000 жителей).

Соответственно, среднее значение коэффициента обеспеченности в административных центрах областей, которые входят в «Золотое кольцо», приравнивается к значению в 2,1. Данный показатель крайне низок для такой огромной страны, как Россия.

В Европе же, в особенности в городах, в которых туристический рынок значительно более развит, средний показатель обеспеченности гостиничными номерами приравнивается к 15 номерам на 1 000 жителей.

Также следует сказать и о стоимости размещения в гостиницах региона «Золотое кольцо». Наиболее дорогим городом по стоимости проживания в гостинице принято считать Суздаль. В среднем стоимость номеров (повышенной комфортности) в данном городе составляет 7850 рублей за сутки. Минимальная цена за сутки в отеле в среднем составляет 2700 рублей.

Наиболее «дешевым» в этом плане является Ростов Великий (минимальная стоимость номера — 1300 рублей, а максимальная – около 4000 рублей).

Соответственно, можно прийти к выводу, что для инвесторов и девелоперов, которые специализируются на гостиничной недвижимости, регион «Золотое кольцо» - это место огромных возможностей.

Имеющийся номерной фонд городов «Золотого кольца» не может в полной мере удовлетворять растущий спрос со стороны как внутренних, так и иностранных туристов. В регионе ощущается дефицит гостиниц среднего класса, которые являются наиболее востребованными.

Источник информации:

https://spravochnick.ru/gostinichnoe_delo/investicionnyy_potencial_gostinichnogo_rynka_zolotogo_kolca_rossii/?ysclid=mn33uy99zn177289679

Анализ цен на недвижимость, предназначенную для ведения определенного вида бизнеса (рекреационные комплексы / базы отдыха и культурно-досуговые объекты / парки культуры и отдыха) в Ярославской области

По состоянию на дату экспертизы в регионе исследования не было обнаружено предложений к продаже культурно-досуговых объектов / парков культуры и отдыха. Кроме того, предложения к продаже подобных объектов отсутствуют в целом на рынке РФ. Наиболее близким по назначению, конструктивному исполнению, составу комплекса оцениваемому комплексу объектов являются базы отдыха. При проведении анализа был исследован рынок Ярославской области. К исследованию не принимались предложения из смежных регионов, представляющие собой объекты под реконструкцию / находящиеся в неудовлетворительном состоянии, а также объекты «премиум» сегмента. Для увеличения репрезентативности выборки к анализу также принимались ретроспективные данные о продаже наиболее сопоставимых с оцениваемым комплексом, расположенные в Ярославской области. При исследовании рынка были выявлены следующие объявления к продаже:

№	Адрес объекта (наименование – при наличии) / ссылка на источник информации	Краткое описание состава комплекса	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м улучшений	Комментарий Эксперта относительно сопоставимости с объектом экспертизы
1	Ярославская обл., Рыбинский муниципальный округ, д. Ясенево, 101 (часть ДАЧНОГО КЛУБА КОПРИНО) https://www.avito.ru/volga/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1742.4_m_7471190618?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhZU9RVGNJSgtNjB6RVJHJt9GIqhfD8AAAA	Земельный участок 42 059 кв. м. Одиннадцать гостевых домов капитальной постройки, баня, гостиничный комплекс со столовой, здание для ресепшена и проживания персонала Общая площадь строений 1742,4 кв.м	120 000 000	68 871	Кадастровые номера и площади участков в составе комплекса: 76:14:010301:1953 – 42 059 кв.м Предлагаемый к продаже объект сопоставим с оцениваемым комплексом по назначению земельного участка, конструктивным и планировочным характеристикам улучшений. Данное предложение может быть принято в качестве аналога.
2	Ярославская обл, р-н Переславский, д Криюшино, ул Плещеевская, д 128 (база отдыха в заповедной зоне Парка отдыха "Синь Камень") https://www.avito.ru/pereslavl-zalesskiy/gotoviy_biznes/gotovyy_biznes_-_baza_otdyha_na_beregu_ozera_4668559163?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxUGY1U0hmMWZ4SzdleUlrlJt9KMbekT8AAAA	Более 2 Га земли населенных пунктов 9 капитальных строений суммарной площадью 1000 кв.м. (согласно данным объявления) Благоустройство территории (беседки, свой пруд, танцплощадка, мангальные зоны, хоз постройки и т.д.)	70 000 000	70 000	Кадастровые номера и площади участков в составе комплекса: 76:11:181702:27 – 15000 кв.м. 76:11:181702:17 – 3866 кв.м. 76:11:181702:16 – 3866 кв.м. Уточненная площадь улучшений составляет примерно 750 кв.м. Предлагаемый к продаже объект сопоставим с оцениваемым комплексом по назначению земельного участка, конструктивным и планировочным характеристикам улучшений. Данное предложение может быть принято в качестве аналога.
3	Ярославская область, муниципальный район Ярославский, сельское поселение Ивняковское, село Богослов, территория Вековые сосны, земельный участок 1 (база отдыха «Пахма») https://www.avito.ru/yaroslavl/gotoviy_biznes/baza_otdyha_v_15_km_ot_yaroslavlya_3792192117?ysclid=mn6zo	Земельные участки в собственности: 76:17:186201:380 – 30 533 кв.м. 76:17:186201:381 – 1 799 кв.м. 76:17:186201:382 – 21 369 кв.м. 76:17:186201:383 – 46 292 кв.м. На базе имеются 5 жилых коттеджей, 2 бани, 2 беседки, административное здание, гараж на 4 машины, собственный пруд с рыбой (карп, карась, окунь, белый амур, толстолобик, стерлядь и др.).	180 000 000	158 590	Предлагаемый к продаже объект сопоставим с оцениваемым комплексом по назначению земельного участка, конструктивным и планировочным характеристикам улучшений. Данное предложение может быть принято в качестве аналога.

№	Адрес объекта (наименование – при наличии) / ссылка на источник информации	Краткое описание состава комплекса	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м улучшений	Комментарий Эксперта относительно сопоставимости с объектом экспертизы
	amymw37251333	Площадь улучшений согласно общедоступной информации – 1135 кв.м			
4	Ярославская обл., Рыбинск, ул. 50 лет ВЛКСМ, 53 (база отдыха) https://www.avito.ru/rybinsk/gotoviy_biznes/prodazha_bazy_otdyha_7925954625?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxUGY1U0hmMWZ4SzdleUlrIj9KMbekT8AAAA	5 Га земли рекреационного назначения 2 капитальных дома по 100 кв.м. 2 геокупола по 38 кв.м. Вольер с ланями	75 000 000	271 739	В тексте объявления адрес объекта указан условно (по данному адресу отсутствуют объекты, аналогичные предлагаемому к продаже). На запрос уточняющей информации ответ от продавца получен не был. Кроме того, в составе комплекса имеются с животными – отсутствует возможность корректировки стоимости комплекса по данному параметру.
5	Ярославская область, р-н. Переславский, тер. Копнинский с/о, д. Свечиное, ул. Урожайная, д. 94 (усадьба «Русский Двор II») https://www.avito.ru/pereslavl-zalesskiy/gotoviy_biznes/prodazha_bazy_otdyha_3726479976?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxUGY1U0hmMWZ4SzdleUlrIj9KMbekT8AAAA	1,5 Га земельный участок 850 кв.м основной дом (основной корпус) 200 кв.м дополнительный корпус Благоустройство	26 000 000	24 762	Кадастровые номера и площади участков в составе комплекса: 76:11:091602:9 – 10000 кв.м. Предлагаемый к продаже объект не сопоставим с оцениваемым комплексом по назначению земельного участка (индивидуальное жилищное строительство), а также по конструктивным и планировочным характеристикам улучшений.
6	Ярославская обл., Ростовский муниципальный округ, д. Шишково (фермерское хозяйство «Макаров хутор») https://www.avito.ru/yaroslavskaya_oblast_petrovskoye/gotoviy_biznes/prodazha_eko_fermaturisticheskaya_baza_7706549628?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxUGY1U0hmMWZ4SzdleUlrIj9KMbekT8AAAA	11 Га земли населенных пунктов; 258 Га земли сельскохозяйственного назначения; 15 зданий, строений и сооружений (площадью 500 кв.м – согласно данным объявления) Высажен яблоневый сад; Зарыбленный форелью и карпом пруд с дамбой; Отсыпанный песком пляж. На территории комплекса проживают олени, Яки, овцы, лошади, коровы, утки и кролики.	150 000 000	300 000	В составе комплекса аналога основная часть земельных участков не сопоставима с оцениваемым по назначению (сельскохозяйственное назначение). Кроме того, реализация комплекса производится с учетом животных - отсутствует возможность корректировки стоимости комплекса по данному параметру.

№	Адрес объекта (наименование – при наличии) / ссылка на источник информации	Краткое описание состава комплекса	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м улучшений	Комментарий Эксперта относительно сопоставимости с объектом экспертизы
7	Ярославская область, Гаврилов-Ямский р-н, Заячье-Холмский с.о., район с. Спасс (Дом отдыха В Лесу) https://www.avito.ru/krasnye_tkachi/gotoviy_biznes/turisticheskiy_kompleks_7851998096?ysclid=mn37gkipl2988138387	Земельный участок 1,96 Га 4 гостевых дома общей площадью 117,9 кв.м Гостевой дом большой площадью 114 кв.м. Банный комплекс с верандой 26,3 кв.м. Хозяйственный блок 35 кв.м Меблировка и оборудование зданий Инфраструктура и развлечения Пруд с рыбой (карпы, караси, кои)	28 900 000	98 568	Кадастровые номера и площади участков в составе комплекса: 76:04:033901:2600 – 1834 кв.м 76:04:033901:2598 – 425 кв.м 76:04:033901:2597 – 1884 кв.м 76:04:033901:2596 – 1526 кв.м 76:04:033901:2601 – 1628 кв.м 76:04:033901:2599 – 2485 кв.м 76:04:033901:2595 – 2327 кв.м 76:04:033901:2602 – 2451 кв.м 76:04:033901:2549 – 2500 кв.м 76:04:033901:2550 – 2500 кв.м Предлагаемый к продаже объект не сопоставим с оцениваемым комплексом по назначению земельного участка (сельскохозяйственное назначение под дачное строительство)
8	Ярославская область, р-н Некрасовский, с/о Диево-Городищенский, д Щелканиха (база отдыха) https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/323241517/?mlSearchSessionGuid=466d971f61288a7b569121110a4d8b96	4 Га земельный участок Дом администратора; Гостевой дом на 8 номеров; Кафе; Часовня; Закрытые беседки для барбекю; Баня-сруб; Площадка для барбекю; ангар для хранения спецтехники; пост охраны.	80 000 000	н/д	На запрос уточняющей информации ответ от продавца получен не был. В тексте объявления и в открытых источниках информации отсутствуют данные, уточняющие количественные характеристики объекта.
9	обл. Ярославская, г. Рыбинск, ул. Окружная дорога, д. 100 (бывшая база отдыха) https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_izhs_7262883851?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLa2E4QzVFS0UwZ3c2M	Земельный участок 126 017 кв м 3 нежилых здания, общей площадью 901,5 Инженерные сооружения Оборудование котельной	75 000 000	83 195	Кадастровые номера и площади участков в составе комплекса: 76:20:110204:1 – 126 017 кв.м. В границах участка располагаются кирпичные улучшения старых годов постройки, не сопоставимые с оцениваемым комплексом по конструктивным, планировочным

№	Адрес объекта (наименование – при наличии) / ссылка на источник информации	Краткое описание состава комплекса	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м улучшений	Комментарий Эксперта относительно сопоставимости с объектом экспертизы
	IU5Ijt9QtpOZT8AAAA				характеристикам и характеристикам физического состояния (улучшения участка требуют реконструкции и проведения капитального ремонта)
10	Ярославская обл, р-н Переславский, с/о Троицкий, д Криушкино (база отдыха «Плещеево») https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale-commercial-land-2036752376	Земельный участок 21 000 кв.м. 5 коттеджей (по 150 кв.м), банный комплекс (в одном из коттеджей), парковка, шатры и собственный водоем (для ловли рыбы)	73 000 000	97 333	В соответствии с данными объявления объектом купли-продажи является юридическое лицо.
	Значение минимальной удельной цены предложения по выборке:			24 762	
	Значение максимальной удельной цены предложения по выборке:			300 000	
	Значение средней удельной цены предложения по выборке:			130 340	

Анализ цен на земельные участки общественного и рекреационного назначения

В соответствии с выводами, полученными в разделе Заключение 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование, а также произведенной сегментацией объектов экспертизы (см. подраздел «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект экспертизы» текущего раздела Заключение), подлежащей оценке земельный участок отнесен к сегменту земель коммерческого использования, подсегменту «общественного» назначения. По состоянию на дату экспертизы на рынке Ярославской области представлено достаточно ограниченное количество предложений земельных участков «общественного» назначения, в связи с чем для проведения анализа рынка и осуществления расчетов в выборку были также включены участки рекреационного назначения, как наиболее близкие по полезности и удельной стоимости (при прочих равных) объекты. В таблице ниже представлена сводная информация о предлагаемых к продаже на территории Ярославской области земельных участках «общественного» и рекреационного назначения:

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
1	Ярославская область, городской округ город Переславль-Залесский, город Переславль-Залесский, улица Дорожная, участок 36 (кад. номер: 76:18:010366:168)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-obshheiploshhadiu-689-garaspologennyyi-poadresuarioslavskaiabolast-pereslavlzaleskii-municipalnyiokrug-ul-doroznaiaucastok-36	23.03.2026 г.	68 990,0	73 440 544,90	1065
2	Ярославская область, г Переславль-Залесский, ул Подгорная (кад. номер: 76:18:010366:167)	https://invest76.ru/platforms/mnogokonturnyi-zemelnyi-ucastok-1000-ga	23.03.2026 г.	31 010,0	45 930 151,40	1481
3	Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Туношенский, с Туношна (кад. номер: 76:17:112101:2417)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-dliaglempinga-turbazy-16-ga	23.03.2026 г.	12 942,0	15 321 127,9	1184
4	Ярославская область, Ярославский р-н, с.о. Толбухинский, с. Толбухино (в районе озера Тарасово) (кад. номер: 76:17:054001:2227)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-7617054001762-dlia-turisticeskogo-razmeshheniia-164-ga	23.03.2026 г.	94 190,0	86 263 911,50	916

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
5	Ярославская область, р-н Ярославский, с/о Телегинский, в районе п. Щедрино (кад. номер: 76:17:144401:2452)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-2-ga	23.03.2026 г.	20 000,0	20 815 800,00	1041
6	Ярославская область, Ярославский район, Кузнечихинское сельское поселение, Рютневский сельский округ, с. Толгоболь (кад. номер: 76:17:000000:2860, 76:17:000000:2815)	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_243_ga_izhs_7970_210353?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	26.02.2026 г.	24 253,0	40 000 000,00	1649
7	Ярославская область, р-н Ярославский, на территории Туношенского сельского поселения, в массиве между с. Красное и д. Мигачево (кад. номер: 76:17:115201:3512)	https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale___commercial_land___2065418046	23.03.2026 г.	14 061,0	21 800 000,00	1550
Минимальное значение ряда				12 942	-	916
Максимальное значение ряда				94 190	-	1 649
Среднее значение ряда				37 921	-	1 269

Источник: Анализ ценовой информации, представленной на сайте <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru/> и др

3.4.4. Выявление ценообразующих факторов и их влияния на стоимость оцениваемых объектов

Определение ценообразующих факторов и диапазона их значений для земельных участков и жилых домов

Объекты экспертизы (Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк») отнесены к сегменту рынка коммерческой недвижимости (подсегмент – «недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»). При этом земельный участок в составе оцениваемого комплекса отнесен к сегменту земель коммерческого использования, подсегменту «общественного» назначения.

В общем случае, список факторов, которые теоретически могут оказывать действие на стоимость объектов подобного рода, довольно большой. Для проведения расчетов, из общего числа факторов выделяют только те, влияние которых на цену объекта наибольшее.

Для определения наиболее значимых ценообразующих факторов, мы воспользовались результатами исследований и расчетов, приведенных в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., «Справочнике оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., «Справочнике оценщика недвижимости -2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. Исследования, приведенные в рассматриваемых справочниках основаны на экспертных оценках и статистической информации, собранной более чем в 350 городах РФ, в том числе и в регионе расположения объектов экспертизы, таким образом, можно сделать вывод, что показатели, описанные в данных справочниках, с достаточной степенью достоверности отражают ценообразующие характеристики объектов недвижимости, расположенных в регионе расположения объектов экспертизы. Кроме того, для анализа наиболее значимых ценообразующих факторов были проведены консультации с участниками рынка (специалистами рынка недвижимости, покупателями и продавцами).

Как правило, среди основных ценообразующих факторов, определяющих стоимость индивидуальных жилых домов, выделяют следующие (см. раздел 7 «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., табл. 13):

Таблица 13. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса⁴.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,26
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,16
4	Клиентская база	0,10
5	Престижность (класс, звездность)	0,10
6	Уровень операционных расходов	0,10
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

⁴ При расчёте корректирующих коэффициентов по данным ценообразующим факторам для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса, авторы столкнулись с ограниченностью доступных данных по соответствующему сегменту рынка.

В отношении земельных участков под коммерческое использование при формировании цены предопределяющее значение оказывают следующие факторы (см. раздел 7 «Анализ ценообразующих факторов и ранжирование по степени их влияния на цены земельных участков» «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., табл. 9):

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Расположение относительно красной линии	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Электроснабжение земельного участка	0,08
6	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,07
7	Газоснабжение земельного участка	0,07

Под «диапазонами значений ценообразующих факторов» понимается значения или диапазоны значений колебаний стоимости объектов оценки в зависимости от наличия / частичного наличия / отсутствия того или иного ценообразующего фактора. Эти диапазоны указывают на степень стоимостного влияния данного ценообразующего фактора и могут быть выражены в процентных, абсолютных величинах, в виде коэффициентов и т.п. Они могут быть подтверждены, например, статистической обработкой маркетинговых данных, произведенной оценщиками, либо информацией из каких-либо достоверных внешних источников.

Диапазон значений влияния ценообразующих факторов на стоимость нежилой недвижимости приведен в разделах Заключение 4.1.2. Описание процесса оценки стоимости земельного участка, 4.1.3. Описание процесса оценки объектов экспертизы в части применения сравнительного подхода.

3.4.4. Анализ ликвидности объекта экспертизы

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Как правило, в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

В соответствии с аналитической информацией, представленной на ресурсе «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>), определены диапазоны значений сроков ликвидности объектов, аналогичных оцениваемым (в соответствии с произведенным сегментированием (см. раздел Заключение 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества), объекты экспертизы (Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк») отнесены к сегменту рынка коммерческой недвижимости (подсегмент – «недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»). При этом отдельно стоит отметить, что наиболее близким по назначению, конструктивному исполнению, составу комплекса оцениваемому комплексу объектов являются базы отдыха):

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)



- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных, овец, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочия, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	36	21	17	21	31
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	4	21	12	10	12	18
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сроки ликвидности могут быть согласованно приняты в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании представленных выше статистических данных, значения сроков ликвидности объектов экспертизы принимаются на следующем уровне (в размере среднего значения по соответствующей группе: группа В – остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий):

№	Объект экспертизы	Значение срока ликвидности, мес.
1	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк»	18

4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

4.1. Расчетная часть для объектов недвижимого имущества

4.1.1. Выбор подходов и методов к оценке

Выбор подходов и методов расчета всегда продиктован целью оценки и видом определяемой стоимости. Для определения рыночной стоимости недвижимости обычно применяют три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на стоимость объекта недвижимости.

При определении рыночной стоимости земельных участков с постройками в рамках данного Заключения был применен сравнительный подход:

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для создания оцениваемого объекта недвижимости в существующем состоянии с учетом всех видов износа. Для расчёта рыночной стоимости комплекса в составе земельного участка и расположенных на нем строений с учётом всех его особенностей в рамках Затратного подхода необходимо воспользоваться сметами на их строительство, а также данными технической документации на объекты экспертизы, однако в материалах дела не имеется смет на строительство оцениваемого комплекса зданий. Кроме того, согласно п. 25 ФСО V «Подходы и методы оценки» рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с положениями п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». В связи с тем, что на дату экспертизы не имеется достоверной информации о стоимости воспроизводства, либо замещения объектов экспертизы, отсутствуют необходимые технические данные для расчёта в рамках затратного подхода, а также учитывая, что на рынке недвижимости на дату оценки (экспертизы) имеется достаточное количество предложений аналогов и других рыночных данных для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода, для оценки объектов экспертизы, Эксперт пришел к выводу о необходимости отказа от применения затратного подхода. Кроме того, необходимо отметить, что методы затратного подхода не отражают реальной рыночной конъюнктуры, не учитывают влияние текущей экономической ситуации на рынке недвижимости.

Сравнительный подход учитывает реальную рыночную ликвидность объекта и базируется на принципе замещения, то есть предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за конкретное имущество больше, чем ему обойдется приобретение аналогичного имущества, обладающего такой же полезностью. Для целей данной оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнительного анализа продаж, который основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные объекты недвижимости, при этом участники сделки принимают независимые индивидуальные решения.

При оценке комплекса зданий указанным подходом за единицу сравнения берется единый объект недвижимости. По каждому из выбранных элементов сравнения выполняются корректировки цен аналогов, сглаживающие их отличия от оцениваемого единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок.

В связи с тем, что в рамках Заключения оценке подлежит имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и улучшений, расположенных на нем, появляется необходимость выделения стоимости земельного участка. Для определения стоимости прав на земельный участок был использован метод сравнения продаж (метод аналогов), в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 года № 568-р. В этом методе осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по наиболее важным ценообразующим факторам. Рыночная стоимость получается как результат обобщения скорректированных цен аналогов, путем расчета средневзвешенного значения.

Доходный подход основан на оценке текущей стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесет дальнейшая эксплуатация и использование недвижимости. Величина стоимости определяется с использованием двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Основой метода является тот факт, что в условиях свободного и конкурентного рынка отношения значений арендного дохода к ценам продажи для каждого из выявленных объектов недвижимости одинакового использования распределяются вокруг определенной величины, которая и является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

Оцениваемый в рамках настоящего Заключения комплекс представляет собой земельный участок с расположенными на нем зданиями. Доход, генерируемый рассматриваемым комплексом, формируется за счёт ведения на его площадях музейно-паркового бизнеса с сопутствующими услугами торговли и общественного питания, при этом, основная часть объектов недвижимого имущества используется для размещения различных музейных экспонатов, которые не входят в состав оцениваемого имущества (не являются объектами экспертизы). Кроме того, на дату экспертизы используется лишь часть зданий комплекса, большая часть комплекса не эксплуатируется:

1. Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 – не эксплуатируется в силу неудовлетворительного физического состояния: локально следы протечки кровельного покрытия. Внутренняя отделка нуждается в проведении ремонта (наблюдаются многочисленные следы поражения плесенью (грибком)), отопление фактически отсутствует (произведен демонтаж приборов отопления и отопительного котла);
2. Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 – не эксплуатируется по причине не востребованности в бизнесе эксплуатирующего лица;
3. Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1 – не эксплуатируется в силу физического состояния: существенные дефекты внутренней отделки, локально трещины штукатурного слоя по внешним стенам, произведена развода системы отопления (радиаторы, теплый пол), отопительные котлы отсутствуют, протечки кровельного покрытия;
4. Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 – не эксплуатируется, доступ в здание не предоставлен.

Кроме того, по состоянию на дату экспертизы в отношении оцениваемых объектов отсутствуют зарегистрированные договора долгосрочной аренды (см. раздел Заключения 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при

проведении экспертизы (оценки)), что исключает возможность произвести расчет стоимости на основании фактических арендных платежей.

Учитывая текущую эксплуатацию лишь части комплекса, а также фактические характеристики объектов капитального строительства оцениваемого комплекса: не типичные для рынка торгово-офисной и рекреационной недвижимости объемно-планировочные решения оцениваемых зданий, отсутствие у части зданий отопления, неудовлетворительное состояние у части зданий конструктивных элементов, а также принимая во внимание текущее использование объектов в качестве недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса – музейно-паркового бизнеса в составе с музейными экспонатами, не входящими в состав оцениваемого комплекса имущества, определение потока доходов, который способен генерировать оцениваемый комплекс на основании арендных платежей или информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости, не представляется возможным.

Сущность каждого из примененных методов, алгоритм и расчетные формулы приведены в соответствующих разделах Заключения.

4.1.2. Описание процесса оценки стоимости земельного участка

4.1.2.1 Методы расчета стоимости земельного участка

Поскольку земельные участки являются активами особого рода, подходы к оценке их стоимости в некоторой части носят специфический характер. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков возможно использование следующих методов: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

При этом сравнительный подход реализуется применением метода сравнения продаж, метода выделения, метода распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Методик по применению затратного подхода (в чистом виде) при оценке стоимости земельных участков не существует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счёт привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдаётся приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход, после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет в рамках данного метода основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. То есть, цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет в рамках данного метода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход. При этом оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости.

При анализе достоинств и недостатков каждого метода, изучении характеристик оцениваемого земельного участка, а также анализе рынка объекта экспертизы, Экспертом было установлено:

Метод оценки	Обоснование использования или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода возможно по следующим причинам: - на дату экспертизы есть достаточное количество доступной рыночной информации о ценах предложения купли-продажи незастроенных земельных участков в Ярославской области, под культурно-образовательную, общественную и рекреационную деятельность, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим характеристикам - существует возможность проведения необходимых корректировок для сопоставления объекта экспертизы и объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам (элементам сравнения).
Метод остатка	В рамках настоящего Заключения оценке подлежит комплекс объектов недвижимости в составе объектов капитального строительства и земельных участков под ними. С целью выделения рыночной стоимости земельного участка в составе комплекса, учитывая наличие рыночных данных для применения метода сравнения продаж, который считается наиболее достоверным и объективным, другие методы расчёта не применялись.
Метод предполагаемого использования	
Метод выделения	
Метод распределения	
Метод капитализации земельной ренты	

В связи с произведенным выше анализом методов оценки земельных участков, Эксперт пришел к выводу, что расчет рыночной стоимости земельного участка в данном Заключении может быть осуществлен **методом сравнения продаж** (в рамках сравнительного подхода).

Сущность примененного метода, алгоритм и расчетные формулы приведены в соответствующих разделах Заключения.

4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода

Метод сравнения продаж применяется для оценки как занятых строениями и сооружениями земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок на земельные участки, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами допускается использование цен предложения.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, либо о ценах спроса и предложения на данный тип объектов. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Практика показывает, что минимальная цена сделки равна максимальной цене спроса,

максимальная цена сделки равна максимальной цене предложения. Средняя цена сделки находится в интервале между средней ценой спроса и средней ценой предложения.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбирается единица сравнения.
- Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.
- Число аналогов было не менее трех.
- При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
- Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
- В Отчете об оценке (Заключении) раскрываются источники информации об аналогах - указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации; для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников: ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке (Заключении) в обязательном порядке:

1. Состав прав на объект оценки.
2. Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств).
3. Условия продажи (платежа). Платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.
4. Время продажи (дата предложения).
5. Местоположение (учитывается привлекательность локального местоположения, транспортная доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
6. Физические характеристики (состав и наличие коммуникаций, размер, наличие на участке строений и т.п.).

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1. Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается по каждому элементу сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки.
2. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: методом парных продаж; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
3. Выбор элементов сравнения, способ введения корректировок и их расчет должны быть обоснованы.
4. Способ расчета и способ введения корректировок должен быть обоснован.
5. Отказ от корректирования цен аналогов по каким-либо элементам сравнения должен быть аргументирован.
6. Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%.
7. Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был незначительным.¹

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

Описание объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков ведется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р, сравнительным подходом, а в его рамках методом сравнения продаж. Данный метод применяется для оценки как занятых строениями и сооружениями земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

В данном Заключении в качестве аналогов для проведения сравнительного анализа при оценке рыночной стоимости земельного участка подбирались свободные от построек земельные участки, находящиеся в Ярославской области, предназначенные для культурно-образовательной, общественной и рекреационной деятельности.

Оригинальные тексты объявлений, подобранных для расчета объектов-аналогов, приведены в приложении Заключения № 3 «Информационные материалы». Стоит отметить, что в распоряжении Эксперта имеется достаточное количество информации об объектах-аналогах (согласно данным анализа рынка общее количество предложений пустых земельных участков, предназначенных для культурно-образовательной, общественной и рекреационной деятельности, характеризующихся размером более 1 Га и расположенных в Ярославской области на дату оценки составляет 7 шт. – см. раздел Заключения 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества), предлагаемых к продаже по состоянию на дату экспертизы. При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов экспертом соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. При этом, основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись:

- сопоставимый период предложения к продаже: февраль-март 2026 г.;
- расположение в Ярославской области. Принимая во внимание достаточное количество аналогов для осуществления расчетов, а также требования пп. 2) п. 10. ФСО V «Подходы и

¹ В соответствии с требованиями СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».

методы оценки», который гласит, что «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: ... использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», экспертом было принято решение отказаться от применения в расчетах аналогов, расположенных вне границ Ярославской области;

- наиболее сопоставимый размер (к расчёту принимались аналоги площадью свыше 1 Га).;
- принадлежность участков к одной категории земель, одному варианту разрешенного использования или иным сопоставимым видам разрешенного использования (вид разрешенного использования участков: для культурно-образовательной, общественной и рекреационной деятельности);
- отсутствие на участке зарегистрированных и эксплуатируемых объектов капитального строительства;
- к расчету не принимались аналоги, в объявлении о продаже которых отсутствует информация, позволяющая произвести точную идентификацию участка;

Кроме того, при проведении расчетов стоимости объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода дополнительными критериями отбора аналогов выступали:

1. Полнота описания характеристик объектов-аналогов в объявлениях (базах данных), дающая возможность точной идентификации характеристик аналогов;
2. В случае, если при проведении детального исследования характеристик ценообразующих параметров аналогов уточнялось, что аналог не удовлетворяет какому-либо из критериев (параметров) отбора, установленных при проведении анализа рынка, данный аналог не принимался к расчету;

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Экспертом и сведены в таблицу, которая приведена ниже.

Описание объектов-аналогов, соответствующих заданным критериям отбора

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Описание объекта на основании данных объявления и открытых источников информации (см. Приложение №3 Заключения)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
1	Ярославская область, городской округ город Переславль-Залесский, город Переславль-Залесский, улица Дорожная, участок 36 (кад. номер: 76:18:010366:168)	https://invest76.ru/platforms/zemelny-ucastok-obshhei-ploshhadiu-689-ga-raspolozennyi-po-adresu-iaroslavskaiia-oblast-pereslavl-zalesskii-municipalnyi-okrug-ul-doroznaia-ucastok-36	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, городской округ город Переславль-Залесский, город Переславль-Залесский, улица Дорожная, участок 36 (кад. номер: 76:18:010366:168). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 68990 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку); Разрешенное использование: Для строительства объектов рекреационного и лечебно - оздоровительного назначения (спортивно - туристического комплекса); Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, имеется многолетний лесной массив; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Имеется подключение к системам электроснабжения.	68 990,0	73 440 544,90	1065

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Описание объекта на основании данных объявления и открытых источников информации (см. Приложение №3 Заключения)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
2	Ярославская область, г Переславль-Залесский, ул Подгорная (кад. номер: 76:18:010366:167)	https://invest76.ru/platforms/mnogokonturnyi-zemelnyi-ucastok-1000-ga	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, г Переславль-Залесский, ул Подгорная (кад. номер: 76:18:010366:167). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 31010 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: Для строительства объектов рекреационного и лечебно - оздоровительного назначения (спортивно - туристического комплекса); Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, имеется многолетний лесной массив; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Имеется подключение к системам электроснабжения.	31 010,0	45 930 151,40	1481
3	Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Туношенский, с Туношна (кад. номер: 76:17:112101:2417)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-dlia-glempinga-turbazy-16-ga	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Туношенский, с Туношна (кад. номер: 76:17:112101:2417). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 12942 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: Отдых (рекреация); Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, многолетний лесной массив отсутствует; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Имеется подключение к системам электроснабжения.	12 942,0	15 321 127,9	1184

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Описание объекта на основании данных объявления и открытых источников информации (см. Приложение №3 Заключения)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
4	Ярославская область, Ярославский р-н, с.о. Толбухинский, с. Толбухино (в районе озера Тарасово) (кад. номер: 76:17:054001:2227)	https://invest76.ru/platforms/zemelnyi-ucastok-7617054001762-dlia-turisticeskogo-razmeshheniia-164-ga	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский р-н, с.о. Толбухинский, с. Толбухино (в районе озера Тарасово) (кад. номер: 76:17:054001:2227). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 94190 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: Для размещения санаториев, домов отдыха, детских лагерей отдыха, дома рыбака, охотника, турбаз и т.д., гостиниц, мотелей, кемпингов, домов приезжих, физкультурно-оздоровительных комплексов, закрытых спортивных сооружений, открытых спортивных сооружений, стадионов, аттракционов; Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, имеется многолетний лесной массив; Инженерно- геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Имеется подключение к системам электроснабжения.	94 190,0	86 263 911,50	916

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Описание объекта на основании данных объявления и открытых источников информации (см. Приложение №3 Заключения)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
5	Ярославская область, р-н Ярославский, с/о Телегинский, в районе п. Щедрино (кад. номер: 76:17:144401:2452)	https://invest76.ru/platforms/zemelny-ucastok-2-ga	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н Ярославский, с/о Телегинский, в районе п. Щедрино (кад. номер: 76:17:144401:2452). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 20000 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: для размещения объектов отдыха и туризма; Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, многолетний лесной массив отсутствует; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Имеется подключение к системам электроснабжения.	20 000,0	20 815 800,00	1041
6	Ярославская область, Ярославский район, Кузнечихинское сельское поселение, Рютневский сельский округ, с. Толгоболь (кад. номер: 76:17:000000:2860, 76:17:000000:2815)	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_243_ga_izhs_7970_210353?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	26.02.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Кузнечихинское сельское поселение, Рютневский сельский округ, с. Толгоболь (кад. номер: 76:17:000000:2860, 76:17:000000:2815). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 24253 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: Дошкольное, начальное и среднее общее образование; Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, многолетний лесной массив отсутствует; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует.	24 253,0	40 000 000,00	1649

№	Адрес объекта (кадастровый номер участка)	Источник информации	Дата обращения к объявлению (дата обновления)	Описание объекта на основании данных объявления и открытых источников информации (см. Приложение №3 Заключения)	Площадь участка, кв.м	Цена предложения земельного участка, руб.	Цена предложения земельного участка, руб./м2
7	Ярославская область, р-н Ярославский, на территории Туношенского сельского поселения, в массиве между с. Красное и д. Мигачево (кад. номер: 76:17:115201:3512)	https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale__commercial_land__2065418046	23.03.2026 г.	Описание оригинального текста объявления: см. Приложение №3 Заключения Земельный участок, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н Ярославский, на территории Туношенского сельского поселения, в массиве между с. Красное и д. Мигачево (кад. номер: 76:17:115201:3512). Передаваемые права: собственность; Площадь общая: 14061 кв.м; Категория земель (сегмент рынка): Земли населенных пунктов ; Разрешенное использование: Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Благоустройство территории (12.0.2), коммунальное обслуживание (3.1), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), Религиозное использование (3.7), площадки для занятия спортом (5.1.3); Наличие благоустройства и улучшений участка: благоустройство отсутствует, строения, требующие демонтажа отсутствуют, имеется многолетний лесной массив; Инженерно-геологические условия, конфигурация: Ровный спланированный рельеф; Коммуникации, подведенные к участку: Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует.	14 061,0	21 800 000,00	1550
Минимальное значение ряда					12 942	-	916
Максимальное значение ряда					94 190	-	1 649
Среднее значение ряда					37 921	-	1 269

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичны оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически не возможно, поэтому для проведения расчетов нами были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта экспертизы с выбранными объектами-аналогами.

Источниками информации при подборе аналогов служили данные риэлторских фирм в Ярославской области в сети Internet: www.cian.ru www.avito.ru и пр., а также данные о предложениях к продаже земельных участков из муниципальной собственности Ярославской области на сайте <https://invest76.ru>.

Согласно п. 1 ст. 39.4. «Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ «При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка **определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона** при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.». На основании п. 12 ст. 39.11 «Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» ЗК РФ «Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), **или кадастровая стоимость такого земельного участка**, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона». Таким образом, учитывая данные о стоимости предложений по реализации участков-аналогов из муниципальной собственности в Ярославской области (равна кадастровой стоимости участков), представленные на сайте <https://invest76.ru>, а также приведенные нормы земельного законодательства, начальная цена на аукционе, стоимость реализации единственному участнику, а также реализация без проведения торгов осуществляется по кадастровой стоимости.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана стоимость 1 кв.м земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка, это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи.

Характер и степень отличий подобранных объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка была установлена в разрезе следующих элементов сравнения:

- состав прав на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи;
- цена предложения;
- местоположение объекта;
- назначение участка;
- наличие улучшений на участке;
- подведенные к участку коммуникации;
- размер земельного участка.

Первые четыре элемента сравнения являются обязательными, вводятся всегда, и объяснения их применения не требуют. Состав последующих выбранных для проведения расчетов элементов сравнения объясняется типом оцениваемого объекта и его основными ценообразующими характеристиками. Для земельных участков в общем случае наиболее важными в формировании его цены является местоположение и размер.

В результате определения и внесения корректировок в цены аналогов мы получим рыночную стоимость оцениваемого участка.

Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичны оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельных участков практически не возможно, поэтому для проведения расчетов нами были выбраны несколько элементов сравнения, по которым вводились корректировки.

Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных ценообразующих характеристик приведено в разделе Заключение 4.1.2.3. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж. В результате определения и внесения корректировок в цены аналогов мы получим рыночную стоимость оцениваемого участка.

Обоснование корректировок

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Корректировка на передаваемые юридические права. Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Размер корректировки на передаваемые юридические права устанавливается согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. таб. 15, стр. 102 Справочника).

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,13	1,28
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,88	1,00

В соответствии с Договором аренды земельного участка в отношении оцениваемого земельного участка имеются ограничения использования, обусловленные его нахождением в ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта (см. Таблица 7 в разделе Заключение 3.2.2. Описание состояния, качественных и количественных характеристик объектов экспертизы). Для определения параметров застройки в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) объектов энергетики, связи, транспорта необходимо провести комплексную проверку с изучением данных градостроительного плана земельного участка, который не был предоставлен для проведения экспертизы. При этом необходимо отметить, что согласно правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования, в котором расположен оцениваемый участок (см. <https://admpereslavl.ru/gradostroitel'naya-deyatelnost>), для участков паркового, рекреационного назначения, культурного развития, отдыха (рекреации), установленный максимальный процент застройки составляет от 7% до 60%. Таким образом, площадь оцениваемого участка находящаяся в зоне с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) объектов энергетики, связи, транспорта, которая составляет около 40% от

общей площади участка, не препятствует застройке рассматриваемого участка в соответствии с максимальным процентом застройки по ПЗЗ. Также следует отметить, что часть объектов капитального строительства, находящихся на оцениваемом земельном участке, расположена в границах зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) объектов энергетики, связи, транспорта, на основании чего можно косвенно установить, что правилами застройки разрешена застройка данной зоны объектами капитального строительства со сходными размерными характеристиками.

При проведении анализа характеристик подобранных для расчёта земельных участков-аналогов было установлено, что часть аналога также расположена в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ), при этом на основании сопоставления площади, занятой ЗООУИТ и изучения ПЗЗ муниципальных образований, в которых они расположены, было установлено, что площади участков находящиеся в зоне с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) не препятствуют застройке участков в соответствии с максимальным процентом застройки по ПЗЗ. Кроме того, как было сказано ранее для определения параметров застройки в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ) для каждого объекта необходимо провести комплексную проверку с изучением данных градостроительных планов земельных участков.

Таким образом, на основании проведенного анализа, Экспертом принимается, что каждый из анализируемых участков, как и оцениваемый участок, может быть застроен объектами капитального строительства в соответствии с вариантом разрешенного использования и ПЗЗ, корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

Корректировка на дату предложения. В рамках данного Заключения необходимо определить рыночную стоимость объекта на 27 марта 2026 года. В качестве объектов-аналогов были подобраны земельные участки, реализация которых происходила в сопоставимый к дате экспертизы период: февраль-март 2026 г., - в связи с чем корректировка на дату предложения не осуществляется.

Корректировка на необходимость межевания участка. Размежеванность земельного участка играет значительную роль в определении его стоимости и оценочной ценности. Этот фактор влияет на границы собственности и правовой статус участка, что имеет важное юридическое значение. Участок с четко установленными и размеченными границами обычно имеет более высокую ценность, так как это обеспечивает ясность и законность владения землей, а также предотвращает споры с соседями. В случае, если подобранные объекты-аналоги не размежеваны, либо предполагается реализация не выделенной (не размежеванной) части участка необходимо ввести корректирующий коэффициент, который согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. таб. 352, стр. 413 Справочника), составляет:

Таблица 352. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,89	0,82	0,95

Значение корректировки на размежеванность участка (К_{рм}) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{pm} = \left(\frac{K_{pmoo}}{K_{pmoa}} - 1 \right) * 100\%,$$

где: K_{pmoo} , K_{pmoa} – числовое значение коэффициента, учитывающего размежеванность участка объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца. Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Оцениваемый объект представляет собой земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу Ярославская область, Переславский район, село Ям, с вариантом разрешенного использования «Культурное развитие. Код 3.6». В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Заключение 3.4. Анализ рынка) на дату оценки на рынке Ярославской области представлено достаточное количество предложений земельных участков сопоставимого назначения. Кроме того, ограниченность рынка земельных участков, обусловленная невосполнимостью такого ресурса как земля, создает избыток спроса на данном сегменте рынка и как следствие высокий уровень конкуренции между потенциальными покупателями. Описанные обстоятельства позволяют сделать вывод о достаточной развитости и активности сегмента рынка земельных участков под коммерческое строительство. На дату проведения оценки общеэкономическая ситуация в стране крайне нестабильна, подвержена существенным кризисным влиянием, что в свою очередь оказывает влияние на рынок недвижимости, обуславливая его волатильность. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., скидка на торг составляет (см. подраздел 12.2.1 «Значения скидок на торг на активном рынке» Справочника (табл. 354, стр. 374)):

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

Согласно данным проведенного анализа (см. разделы Заключение 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование, 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества), оцениваемый земельный участок в соответствии с классификаций «Справочника оценщика недвижимости» относится к классу земельных участков под коммерческую застройку, в связи с этим для осуществления дальнейших расчетов размер скидки на торг принимается как среднее значения соответствующего диапазона в размере 8,8%.

Корректировка на различия в классе объекта экспертизы и принятых для расчета аналогов представлена далее в текущем разделе Заключение.

Согласно п. 1 ст. 39.4. «Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ «При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка, цена такого земельного участка **определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона** при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.». На основании п. 12 ст. 39.11 «Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» ЗК РФ «Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), **или кадастровая стоимость такого земельного участка**, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.». Таким образом, учитывая данные о стоимости предложений по реализации участков-аналогов из муниципальной собственности в Ярославской области (равна кадастровой стоимости участков), представленные на сайте <https://invest76.ru>, а также приведенные нормы земельного законодательства, начальная цена на аукционе, стоимость реализации единственному участнику, а также реализация без проведения торгов осуществляется по кадастровой стоимости. Таким образом, применение корректировки на торг для незастроенных земельных участков из муниципальной собственности, предлагаемых к реализации органами муниципальных образований путем проведения аукционов / конкурсов не требуется.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости--2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., факторы, определяющие местоположение земельного участка под коммерческую застройку, представлены следующим образом:

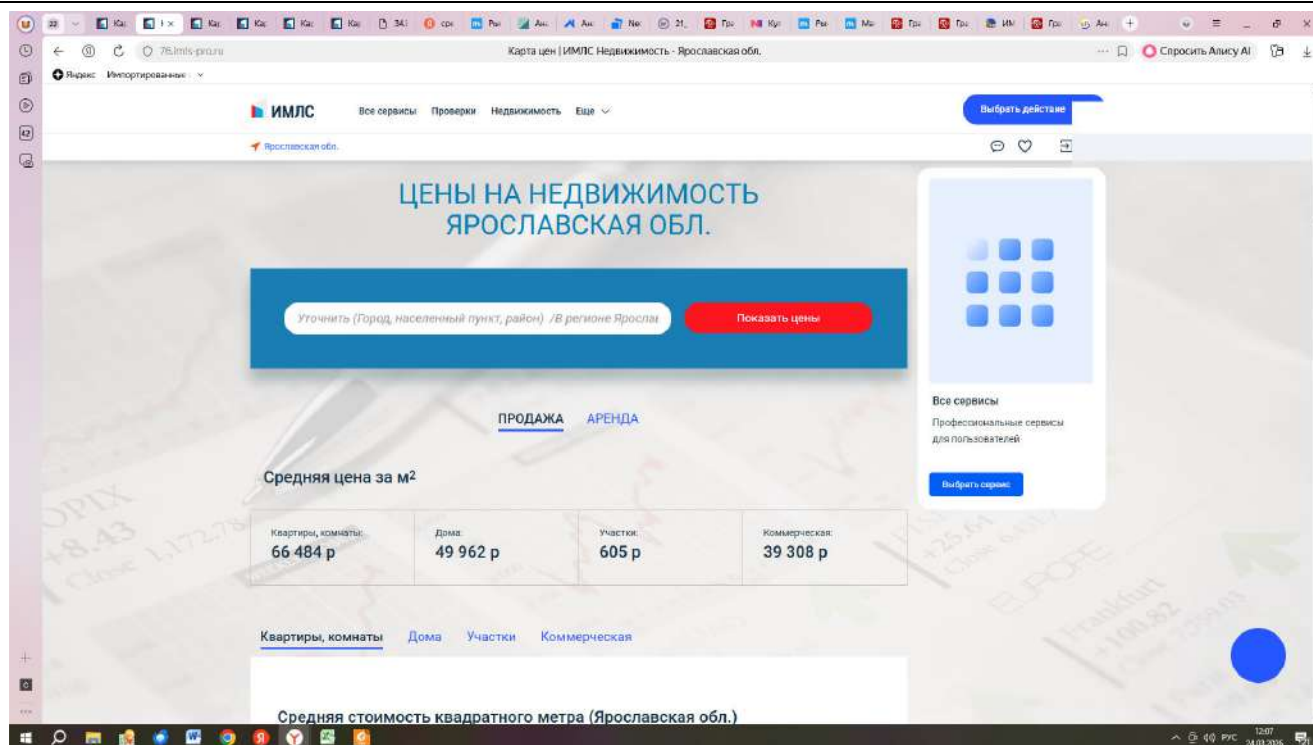
- 1) Регион расположения, в котором расположен оцениваемый участок. В качестве основного территориального коэффициента, отражающего разницу в стоимости коммерческой недвижимости, в том числе земельных участков в различных регионах Российской Федерации, возможно принять среднюю удельную стоимость коммерческой недвижимости соответствующего сегмента рынка в областном центре соответствующего региона.

Размер частной корректировки на «Регион расположения» производится по формуле:

$$K_{pp} = \text{СУЦо} / \text{СУЦа} - 1$$

где K_{pp} – частная корректировка на «Регион расположения»;
СУЦо, СУЦа – средняя цена предложения (медиана) на коммерческую недвижимость соответствующего региона, согласно данным открытого источника информации (imls-pro.ru), тыс.руб:

<https://76.imls-pro.ru/pricemap>



- 2) Статус населенного пункта, в котором оцениваемый участок (раздел 8.1 Справочника, таблица 15, стр. 112):

Таблица 15. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53
Прочие населенные пункты	0,52	0,42

С целью более узкой сегментации местоположения участков по типу (статусу) населенного пункта, предложенная в справочнике таблица была разбита на большее количество подгрупп:

№	Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по статусу населенного пункта к областному центру	Дополнительные характеристики	Значение
1	Областной центр	Административные центры субъектов Российской Федерации	1,00
2	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра и наиболее экономически развитые города	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственной близости от границ областного центра	0,91
		Административные центры близлежащих муниципальных образований, входящих в агломерацию областного центра	0,84

№	Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по статусу населенного пункта к областному центру	Дополнительные характеристики	Значение
		Прочие населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (до 60 км от центральной части областного)	0,77
3	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с высоко развитой промышленностью	0,84
		Райцентры с развитой промышленностью (в том числе, моногорода, не вошедшие в другую группу в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов»)	0,75
		Райцентры с развитой промышленностью без ярко выраженного отраслевого характера	0,66
4	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,70
		Административные центры сельских поселений сельскохозяйственных районов	0,62
		Прочие населенные пункты сельскохозяйственных районов	0,53
5	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты, являющиеся административными центрами сельских поселений	0,61
		Прочие населенные пункты, не являющиеся административными центрами сельских поселений	0,52
		Объекты, расположенные вне границ населённых пунктов	0,42

Размер частной корректировки на «статус населенного пункта» производится по формуле:

$$K_{нп} = (НПо / НПа) - 1$$

где $K_{п}$ – частная корректировка на «статус населенного пункта»;
НПо, НПа – значение отношения цены объекта по статусу населенного пункта по отношению к областному центру для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

- 3) Местонахождение земельного участка в пределах города (раздел 9.1 Справочника, таблица 109, стр. 240):

Таблица 109 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85
Зоны автомагистралей	0,81	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68

В качестве дополнительных факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала значений, в Справочнике выделяются следующие (стр. 264 Справочника):

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории;

В силу того, что территории, расположенные в границах одной территориальной зоны города, характеризуются различным уровнем транспортной, инженерной и социальной и культурно-бытовой инфраструктуры, возникает необходимость дифференциации коэффициентов, отражающих соотношение цен земельных участков в зависимости от их районного расположения. При этом максимальное значение в рамках каждого из расширенных интервалов значений соответствует участкам, расположенным в зоне района, характеризующейся высоким уровнем развития инфраструктуры, минимальное значение – низким уровнем развития инфраструктуры.

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Район города»:

Район города	Уровень развития транспортной, инженерной и социальной и культурно-бытовой инфраструктуры	Значение коэффициента (Р)
Центр города	-	1
Центры деловой активности	высокий	0,97
	средний	0,91
	низкий	0,85
Зоны автомагистралей	высокий	0,89
	средний	0,81
	низкий	0,74
Индивидуальные жилые дома	высокий	0,82
	средний	0,74
	низкий	0,65
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	высокий	0,85
	средний	0,77
	низкий	0,68

Размер корректировки на «район расположения» производится по формуле:

$$K_p = (P_o / P_a) - 1$$

где K_p – корректировка на «район расположения»;
 P_o , P_a – значение отношения цены объекта по районам города по отношению к самому дорогому району для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

- 4) Расположение земельного участка относительно автомагистрали (раздел 9.2 Справочника, таблица 138, стр. 267):

Таблица 138. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,85	0,77	0,93

В качестве дополнительных факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала значений, в Справочнике выделяются следующие (стр. 279-280 Справочника):

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- местоположение объекта, уровень активности автодороги, в непосредственной близости от которой располагается земельный участок (интенсивность транспортного потока, качество дорожного покрытия и пр.)
- важность и значимость выхода на автомагистраль для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние заезда непосредственно с автомагистрали на спрос на земельные участки данного типа.

В силу того, что подобранные в качестве объектов-аналогов земельные участки отличаются от оцениваемого объекта по удаленности от крупных автомагистралей, возникает необходимость дифференциации коэффициентов, отражающих соотношение цен земельных участков в зависимости от их расположения относительно крупных автодорог. При этом минимальное значение расширенного интервала указанных значений соответствует участкам, расположенным на наибольшем удалении от крупных автодорог, максимальное значение интервала – участкам, заезд на которые осуществляется непосредственно с крупной автомагистрали. При этом в качестве крупных автомагистралей признаются автодороги с высокой интенсивностью трафика, имеющие две и более полосы для движения в каждом направлении, преимущественно с наличием маршрутов общественного транспорта, а также трассы федерального и регионального значения.

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Расположение земельного участка относительно автомагистрали»:

Расположение относительно автомагистрали	Значение коэффициента (Л)
Заезд на участок осуществляется непосредственно с крупной автомагистрали	1
Участок расположен на удалении не более 300 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам	0,93
Участок расположен на удалении 300 – 1000 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам	0,85
Участок расположен на удалении более 1 км от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам	0,77

Размер частной корректировки на «расположение относительно автомагистрали» производится по формуле:

$$Кл = (Лo / Ла) - 1$$

где Кл – частная корректировка на «расположение относительно автомагистрали»;
Ло, Ла – значение коэффициента по фактору «расположение относительно автомагистрали» для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

5) Тип (категория) автомагистрали (раздел 9.4 Справочника, таблица 175, стр. 295):

Таблица 175. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,23	1,10	1,35
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль территориальных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,16	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль основных городских автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,17	1,06	1,27

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Тип (категория) автомагистрали»:

Тип (категория) автомагистрали	Значение коэффициента (КД)
Расположение участка близ трассы федерального значения	1,23
Расположение участка близ трассы регионального значения (территориальных автодорог)	1,16
Расположение участка близ основных городских дорог	1,17
Расположение участка близ прочих автодорог, не являющихся трассами	1

Размер частной корректировки на «тип (категорию) автомагистрали» производится по формуле:

$$К_{кд} = (К_{До} / К_{Да}) - 1$$

где К_{кд} – частная корректировка на «тип (категорию) автомагистрали»;
К_{До}, К_{Да} – значение коэффициента по фактору «тип (категория) автомагистрали» для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

6) Качество подъезда к земельному участку (раздел 9.9 Справочника, таблица 279, стр. 372):

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

В качестве дополнительных факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала значений, в Справочнике выделяются следующие (стр. 390 Справочника):

- Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**
- важность и значимость наличия асфальтирования для эффективного использования земельного участка по назначению;
 - влияние наличия асфальтирования на спрос на земельные участки данного типа;
 - качество асфальтового покрытия.

В силу того, что подобранные в качестве объектов-аналогов земельные участки отличаются от оцениваемого объекта по фактору «Качество подъезда к земельному участку», возникает необходимость дифференциации коэффициентов, отражающих соотношение цен земельных участков в зависимости от качества подъезда к земельному участку. При этом максимальное значение расширенного интервала указанных значений соответствует участкам, с асфальтированными подъездными путями, минимальное значение интервала – участкам, без организованного подъезда.

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Качество подъезда к земельному участку»:

Качество подъезда к земельному участку	Значение коэффициента (П)
Асфальтированные подъездные пути хорошего качества	1,00
Асфальтированные подъездные пути в удовлетворительном состоянии	0,93
Грунтовая подъездная автодорога	0,87
Подъезд к участку не организован / временный не организованный проезд	0,81

Размер частной корректировки на «Качество подъезда к земельному участку» производится по формуле:

$$K_p = (P_o / P_a) - 1$$

где K_p – частная корректировка на «Качество подъезда к земельному участку»;
 P_o , P_a – значение коэффициента по фактору «Качество подъезда к земельному участку» для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

- 7) Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость (раздел 9.13 Справочника, таблица 424, стр. 456):

Таблица 424. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

В качестве дополнительных факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала значений, в Справочнике выделяются следующие (стр. 471 Справочника):

- Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**
- расстояние до объектов, повышающих стоимость земельного участка (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.);
 - значимость близости к этим объектам;
 - обеспеченность земельного участка объектами инфраструктуры (близость к газопроводу и т.п.);
 - удаленность земельного участка от города;
 - экология в районе;
 - прочие.

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость»:

Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость	Значение коэффициента (Ус)
Участок расположен в непосредственной близости от объектов повышающих стоимость земельных участков	1,00
Участок расположен на незначительном удалении (до 300 м) от объектов повышающих стоимость земельных участков	0,91
Участок расположен в пешей доступности 10-15 м (до 1000 м) от объектов повышающих стоимость земельных участков	0,82
В ближайшем окружении отсутствуют объекты повышающие стоимость земельных участков	0,73

Размер частной корректировки на «Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость» производится по формуле:

$$K_{ус} = (У_{со} / У_{са}) - 1$$

где $K_{ус}$ – частная корректировка на «Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость»;

$У_{со}$, $У_{са}$ – значение коэффициента по фактору «Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость» для объекта эксперта и объекта-аналога, соответственно.

- 8) Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности (раздел 9.14 Справочника, таблица 449, стр. 474):

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,62	0,83

В качестве дополнительных факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала значений, в Справочнике выделяются следующие (стр. 489-490 Справочника):

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

Обычно при анализе рынка учитывают те из экологических факторов, которые оказывают наиболее сильное влияние на стоимость недвижимости, в частности земельных участков. К ним относятся такие параметры окружающей природной среды как

- хорошее или плохое состояние воздуха,
- наличие или отсутствие зеленых массивов, шума,
- наличие или отсутствие непривлекательных объектов.

Для осуществления дальнейших расчетов Экспертом принята следующая градация фактора «Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности»:

Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности	Значение коэффициента (Cс)
В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	1,00
Участок расположен на удалении более 1000 м от объектов, нарушающих экологию местности	0,83
Участок расположен на незначительном удалении (до 300 м) от объектов, нарушающих экологию местности	0,72
Участок расположен в непосредственной близости от объектов, нарушающих экологию местности	0,62

Размер частной корректировки на «Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности» производится по формуле:

$$K_{cc} = (C_{co} / C_{ca}) - 1$$

где K_{cc} – частная корректировка на «Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности»;

C_{co} , C_{ca} – значение коэффициента по фактору «Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности» для объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

Размер накопленной корректировки на местоположение рассчитывается по формуле:

$$K_{обш} = ((1 + K_{pp}) * (1 + K_{np}) * (1 + K_p) * (1 + K_{л}) * (1 + K_{kd}) * (1 + K_{п}) * (1 + K_{yc}) * (1 + K_{cc}) - 1) * 100\%$$

Корректировка на назначение участка. Оцениваемый земельный участок как и подобранные объекты-аналоги – это участки из земель населённых пунктов (поселений), относящихся к сегменту «земельные участки под коммерческую застройку» (см. раздел Заключения 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование).

В соответствии с данными анализа проведенного в разделе Заключения 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование:

- Согласно условиям договора аренды земельного участка, единственно разрешенным его использованием является «Культурное развитие. Код 3.6». Вид использования участка «Культурное развитие. Код 3.6» предполагает размещение на его территории зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Кроме того, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3:

- 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности: Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;
- 3.6.2 - Парки культуры и отдыха: Размещение парков культуры и отдыха;
- 3.6.3 - Цирки и зверинцы: Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе.

Объекты экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк». Рассматриваемый код ВРИ входит в группу вида разрешенного использования 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства».

В качестве объектов-аналогов для осуществления расчетов принимались земельные участки коммерческого назначения, расположенные на землях населенных пунктов и предлагаемые к продаже для целей культурно-образовательной, общественной и рекреационной деятельности.

На основании данных Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, разработанного Евразийским союзом экспертов совместно с Комитетом по аналитике «Российская гильдия риэлторов» и «Аналитическим центром ассоциации «Русское общество оценщиков» (табл. 34 стр. 87), сегмент участков коммерческого использования может быть разделен на следующие подсегменты:

Таблица 34. Соотнесение подсегментов рынка в сегменте «Коммерческая»

Общественная	Дома отдыха, санатории	Дорожный автомобильный сервис	Коммерческая
0,500 (0,430-0,700)	0,751 (0,640-0,870)	0,822 (0,710-0,900)	1,000 (0,960-1,000)

Таким образом, на основании представленных классификаций, подлежащий оценке земельный участок может быть отнесен к сегменту земель коммерческого использования, подсегменту «общественного» назначения, при этом, часть объектов-аналогов относится к подсегменту «дома отдыха, санатории».

Значение корректировки на назначение участка (Кври) рассчитывается по следующей формуле:

$$Кври = (Ко / Ка - 1) * 100\%$$

где Кври – корректировка, учитывающая различия в варианте разрешенного использования объекта экспертизы и объектов-аналогов (подсегмент рынка коммерческих земельных участков);

Ко, Ка – числовое значение коэффициента, вариантов разрешенного использования объекта экспертизы и объектов-аналогов (подсегмент рынка коммерческих земельных участков);

Корректировка на наличие благоустройства и улучшений участка учитывает надбавку (скидку) за наличие элементов благоустройства территории, эксплуатируемых и/или незавершенных строительством сооружений, а также строений, требующих демонтажа/сноса.

Улучшения, рассматриваемые как инвестированный и неотделимый от земли капитал, представляют собой вклад в стоимость земельного участка при условии их соответствия наиболее эффективному использованию земли и/или удовлетворения требованиям типичного покупателя.

Согласно ст. 263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Неотделимые улучшения земельного участка — это сооружения и работы, которые:

1. не могут быть отделены (см. критерий неотделимости) от самого участка без значительного для них ущерба и нарушения их целостности и функциональности;
2. служат для его улучшения и развития, повышения функциональности и эксплуатационных свойств;
3. придают дополнительную привлекательность, доходность, стоимость, увеличивают инвестиции и ликвидность.

Критерии неотделимости улучшений приведены в статье Фоменко А.Е. «Отделимые и неотделимые улучшения недвижимого имущества: методические рекомендации для экспертов-строителей» (<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-3-53-70>):

- отсутствие технологически предусмотренной возможности демонтажа объекта (конструктивного элемента);
- любой из рассматриваемых вариантов осуществления демонтажа объекта (конструктивного элемента) приведет к повреждению (полному или частичному разрушению) объекта, на котором он расположен;
- любой из рассматриваемых вариантов осуществления демонтажа объекта (конструктивного элемента) приведет к его повреждению (полному или частичному разрушению);
- отсутствие технической возможности повторного использования объекта (конструктивного элемента) в полном объеме.

Основные разновидности неотделимых улучшений, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, включают:

I. Строения (застроенность). Жилые, коммерческие или вспомогательные постройки, в т.ч. в ветхом и неудовлетворительном состоянии, а также не завершённые строительством объекты или отдельные конструктивные элементы, такие как фундаменты, части стен, подпорные стены, колонны, балки, плиты и т.п.

II. Дороги и ограждение. Проезды, дорожки, площадки, покрытия, замощение, террасы, заборы, ворота и т.п.

III. Благоустройство и озеленение. Элементы ландшафта и дизайна, зелёные насаждения, деревья, кустарники, цветники, газоны и иные объекты малых форм и внешнего декора.

Для целей оценочной деятельности эксперты выделили несколько различных видов «застроенности» земельного участка:

1. Расположено изношенное, ветхое, аварийное строение, подлежащее сносу / реконструкции, которое не соответствует строительным нормам и не соответствующее НЭИ участка, являющееся негативным фактором, требующее дополнительных затрат на устранение. Данный интервал характеризуется снижением стоимости по сравнению с незастроенным участком.

2. Имеются неотделимые улучшения: отдельные конструктивные элементы (фундаменты и др.), сооружения, малые архитектурные формы, благоустройство, незавершенные строительством объекты, незарегистрированные объекты и т.п. Если общая стоимость этих улучшений не превышает 30% от стоимости земельного участка, рекомендуется применение корректировок, установленных в нижеследующей таблице, соответствующих наиболее типичному значению или возможно устанавливать размер, более объективно соответствующий вкладу дополнительных улучшений, исходя из диапазона интервалов от минимального до максимального значения, руководствуясь профессиональным суждением и квалификацией у (эксперта).

3. Дополнительные улучшения значительного масштаба при их стоимости (или вкладе в стоимость) более 30% - 50% от стоимости (цены) земельного участка, эксперты рекомендуют расчет корректировки производить специальными оценочными методами, в т.ч. путем определения стоимости самих дополнительных улучшений методами замещения или воспроизводства.

Земельные участки, обладающие улучшениями или дополнительными элементами, которые не стоят на кадастровом учете в качестве объектов капитального строительства, могут использоваться в качестве рыночной информации, т.е. объектов-аналогов, наравне с незастроенными участками, при условии применения корректировки, освобождающей их стоимость от влияния указанных улучшений.

В качестве эталонного (типичного) состояния земельного участка определено значение для фактора «Улучшения земельного участка» – «Улучшения отсутствуют».

На основании данных Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, разработанного Евразийским союзом экспертов совместно с Комитетом по аналитике «Российская гильдия риэлторов» и «Аналитическим центром ассоциации «Русское общество оценщиков» (табл. 70 стр. 126), представлены неотделимые улучшения и их вклад в стоимость земельного участка:

Таблица 70. Влияние улучшений на стоимость земельного участка

Неотделимые улучшения	Отношение цен участков, имеющих улучшения к ценам участков, не имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %	Отношение цен участков, не имеющих улучшения к ценам участков, имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %
Объекты (элементы), ухудшающие использование или вид земельного участка, и/или не соответствующие НЭИ (ветхое строение, под снос, отдельные конструктивные элементы (фундаменты, части стен), незавершенные строительством объекты, незарегистрированные объекты, сооружения, малые архитектурные формы и пр.)*	0,924 (0,820-1,000)	1,082 (1,000-1,220)
Улучшения масштабом до 30% стоимости участка	1,150 (1,070-1,300)	0,870 (0,769-0,935)
Ограждение (забор, подпорная стена и пр.)	1,045 (1,000-1,111)	0,957 (0,900-1,000)
Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение	1,009 (1,000-1,043)	0,991 (0,959-1,000)
Освещение	1,007 (1,000-1,028)	0,993 (0,973-1,000)
Твердое покрытие подъездных путей к земельному участку**	1,062 (1,000-1,125)	0,942 (0,889-1,000)
Покрытие на территории (асфальт, тротуарная плитка и пр.)	1,070 (1,005-1,058)	0,935 (0,945-0,995)
Ландшафтный дизайн	1,048 (1,000-1,080)	0,954 (0,926-1,000)
Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	1,085 (1,020-1,140)	0,922 (0,877-0,980)
Многолетний лесной массив на участке	1,096 (1,050-1,160)	0,912 (0,862-0,952)

*- Величина корректировки, отражающая негативный вклад, который ухудшает и, соответственно, снижает стоимость земельного участка, может определяться оценщиком на основе профессионального суждения. Эта величина может быть основана на расходах, необходимых для устранения выявленных недостатков, или же может применяться корректировка в пределах значений, указанных в таблице, либо типичное значение корректировки.

** - Корректировка на твердое покрытие подъездных путей к участку выполнена в рамках корректировки на местоположение (см. выше текущий раздел Заключения).

Вариация значений корректировок в рамках представленных в таблице диапазонов может иметь существенную зависимость от набора определенных характеристик соответствующих улучшений, с этой целью по части улучшений Экспертом произведено распределение характеристик части улучшений с присвоением им соответствующих значений коэффициентов из представленных выше диапазонов:

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
Забор / ограждение		коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)
1	Ограждение отсутствует	1,000
2	Ограждение в неудовлетворительном состоянии	1,000
3	Деревянный или металлический забор на деревянных или металлических столбах	1,045
4	Каменный, кирпичный или металлический забор улучшенного качества на каменных (кирпичных) столбах	1,111
Асфальтовое (твердое) покрытие		коэффициент, учитывающий наличие асфальтового (твердого) покрытия (Касф)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,070
Ветхие, аварийные объекты (требующие демонтажа)		коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)
1	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	1,000

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
2	Земельные участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 5% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	1,000
3	Земельные участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 30% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,924
4	Земельные участки с расположенными на них строениями (каменные строения незавершенные строительством), требующими демонтажа, занимающими до 50% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,820
Улучшения (благоустройство) участка		коэффициент, учитывающий наличие элементов благоустройства и улучшений участка (Кблаг)
1	Благоустройство участка отсутствует	1,000
2	Выполнена планировка участка, имеются сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, небольшое количество незарегистрированных объектов соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию участка и находящихся в удовлетворительном состоянии (хозяйственные и вспомогательные строения) (минимальный уровень благоустройства)	1,070
3	Выполнена планировка участка, имеются сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, незарегистрированные объекты соответствующие наилучшему и наиболее эффективному использованию участка, распределенные равномерно по территории участка и находящиеся в хорошем состоянии (хозяйственные и вспомогательные строения) (средний уровень благоустройства)	1,150
4	Выполнен полный комплекс благоустройства территории: имеются различные сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, незарегистрированные строения хозяйственного и вспомогательного назначения, распределенные равномерно по территории участка и находящиеся в хорошем состоянии, а также пруды / искусственные водоемы / бассейны и термальные зоны. (максимальный уровень благоустройства)	1,300
Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение		коэффициент, учитывающий наличие системы контроля доступа (Кохр)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,009
Освещение		коэффициент, учитывающий наличие освещения территории (Косв)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,007
Ландшафтный дизайн		коэффициент, учитывающий наличие ландшафтного дизайна (Клд)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,048
Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники		коэффициент, учитывающий наличие садовых и декоративных деревьев и кустарников (Кдр)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,085

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
Многолетний лесной массив на участке		коэффициент, учитывающий наличие многолетнего лесного массива на участке (Клес)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,096

Значение корректировки на наличие на участке зданий и сооружений (Кул) рассчитывается по следующей формуле:

$$Кул = \left(\frac{Кмо}{Кма} - 1 \right) * 100\%$$

$$Кмо, Кма = Корг * Касф * Кдем * Кблаг * Кохр * Косв * Клд * Кдр * Клес$$

где Кул – корректировка, учитывающая наличие на участке зданий и сооружений;
Корг, Касф, Кдем, Кблаг, Кохр, Косв, Клд, Кдр, Клес - числовое значение коэффициентов, учитывающих наличие на участке соответствующих улучшений и благоустройства объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

Кмо, Кма - мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке улучшений и благоустройства объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Размер корректировки на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка определяется на основании аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>).

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)**



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель участков сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Значение корректировки на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Ккф) рассчитывается по следующей формуле:

$$Ккф = \left(\frac{К_{конфо}}{К_{конфа}} - 1 \right) * 100\%$$

где: Кконфо, Кконфа – числовое значение коэффициента, учитывающего конфигурацию, форму, рельеф земельного участка объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на коммуникации, подведенные к участку, учитывает наличие разного вида коммуникаций. В общем случае, основными коммуникациями, подводимыми к участкам, являются водоснабжение, водоотведение, электричество и теплоснабжение (газоснабжение). Наличие на земельном участке инженерного подключения (выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям, а также оплата подключения) к основным коммуникационным системам является фактором, в значительной мере повышающим привлекательность объекта, и как следствие его стоимость.

Согласно данным аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>), корректировка на наличие систем водоснабжения и водоотведения при подключении к централизованным сетям или при устройстве автономных (локальных) систем не предусмотрена, таким образом, учитывая фактическое отсутствие у аналогов подключения к данным системам, объект оценки и все подобранные объекты-аналоги признаются равноценными по данной характеристике:

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриепт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение). Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Учитывая масштаб, а также требуемые мощности для использования участков по назначению у оцениваемого участка и участков-аналогов, корректировка применяется на минимальном уровне, представленного диапазона.

Значение корректировки на наличие коммуникаций (K_k) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_k = \left(\frac{K_{\text{комо}}}{K_{\text{кома}}} - 1 \right) * 100\%$$

где: $K_{\text{комо}}$, $K_{\text{кома}}$ – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие на участке коммуникаций объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на площадь (размер) земельного участка. Необходимость внесения данной корректировки обуславливается тем, что в зависимости от категории земель, а также разрешенного целевого использования, рынком определяется предпочтительный размер земельного участка. При этом земельные участки с «недостаточной», либо с «избыточной» площадью являются менее предпочтительными и, следовательно, оцениваются рынком дешевле. Размер корректировочных коэффициентов, определяющих степень влияния размера земельного участка коммерческого назначения на его стоимость, был определен на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. раздел 9.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 134-209). В рассматриваемом источнике описана зависимость цены на земельные участки под коммерческую застройку от размера участка из земель поселений (населенных пунктов) (таблица 84, стр. 193 Справочника):

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,34	1,61	1,85						
	50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92
	100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60
	200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39
	300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20
	500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13
	600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08
	700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05
	800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00
	>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	1,00

Приведенное в матрице разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки (экспертизы) приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k,$$

где P - коэффициент размера (площади) объекта;
 S_{00} , S_{0a} – площадь объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно, кв.м (максимальная площадь участка – 100 000 кв.м);
 k – коэффициент торможения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. раздел 9.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 142, рис. 19, табл. 57), коэффициент торможения для коммерческих земельных участков составляет в среднем -0,27.

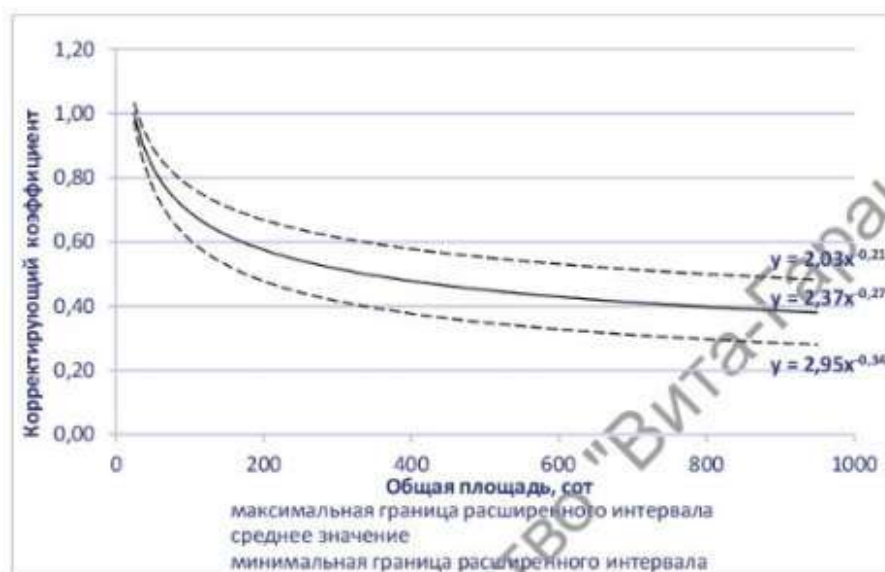


Рис. 19. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
 Расширенный интервал.

Таблица 57. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 2,61x^{-0,30}$	$y = 2,18x^{-0,24}$
	Расширенный интервал	
$y = 2,37x^{-0,27}$	$y = 2,95x^{-0,34}$	$y = 2,03x^{-0,21}$

⁸ Расчет произведен на исходных данных площадью до 1000 сот.

4.1.2.3. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж

Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации		https://invest76.ru/platforms/zemelnny-ucastok-obshhei-ploshhadiu-689-ga-raspolozheniy-po-adresu-iaroslavskaya-oblast-pereslavl-zalesskii-municipalnyi-okrug-ul-doroznaia-ucastok-36	https://invest76.ru/platforms/mnogo-konturnyi-zemelny-ucastok-1000-ga	https://invest76.ru/platforms/zemelnny-ucastok-dlia-glempinga-turbazy-16-ga	https://invest76.ru/platforms/zemelnny-ucastok-7617054001762-dlia-turisticheskogo-razmesheniia-164-ga	https://invest76.ru/platforms/zemelnny-ucastok-2-ga	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/ucastok_243_ga_i_zhs_7970210353?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://yaroslavl.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2065418046
Адрес	Ярославская область, Переславский район, село Ям (кад. номер: 76:11:031502:3146)	Ярославская область, городской округ город Переславль-Залесский, город Переславль-Залесский, улица Дорожная, участок 36 (кад. номер: 76:18:010366:168)	Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Подгорная (кад. номер: 76:18:010366:167)	Ярославская область, Ярославский р-н, с/о Туношенский, с. Туношна (кад. номер: 76:17:112101:2417)	Ярославская область, Ярославский р-н, с.о. Толбухинский, с. Толбухино (в районе озера Тарасово) (кад. номер: 76:17:054001:2227)	Ярославская область, р-н Ярославский, с/о Телегинский, в районе п. Щедрино (кад. номер: 76:17:144401:2452)	Ярославская область, Ярославский район, Кузнечихинское сельское поселение, Рютневский сельский округ, с. Толгоболь (кад. номер: 76:17:000000:2860, 76:17:000000:2815)	Ярославская область, р-н Ярославский, на территории Туношенского сельского поселения, в массиве между с. Красное и д. Мигачево (кад. номер: 76:17:115201:3512)
Площадь участка, кв.м.	124 390,0	68 990,0	31 010,0	12 942,0	94 190,0	20 000,0	24 253,0	14 061,0
Цена предложения земельного участка, руб.		73 440 544,90	45 930 151,40	15 321 127,9	86 263 911,50	20 815 800,00	40 000 000,00	21 800 000,00

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Цена предложения земельного участка, руб./кв.м		1 065	1 481	1 184	916	1 041	1 649	1 550
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
- коэффициент на передаваемые юридические права	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 451	1 364
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 451	1 364
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 451	1 364
Дата предложения (дата обращения к объявлению / дата последнего обновления объявления)	март 2026 г.	23.03.2026 г.	23.03.2026 г.	23.03.2026 г.	23.03.2026 г.	23.03.2026 г.	26.02.2026 г.	23.03.2026 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 451	1 364
Необходимость межевания участка	Размежеван	Размежеван	Размежеван	Размежеван	Размежеван	Размежеван	Размежеван	Размежеван
- коэффициент разжеванности участка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 451	1 364

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Цена продажи	торг	реализация муниципального имущества	реализация муниципального имущества	реализация муниципального имущества	реализация муниципального имущества	реализация муниципального имущества	торг	торг
Корректировка	-8,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена		937	1 303	1 042	806	916	1 323	1 244
Местоположение								
- Регион расположения	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область
Значение (СУЦо, СУЦа)	39,308	39,308	39,308	39,308	39,308	39,308	39,308	39,308
Коэффициент (Кпр)		0	0	0	0	0	0	0
- Населенный пункт	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Прочие населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (до 60 км от центральной части областного)	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственн ой близости от границ областного центра
Значение (НПо, НПа)	0,91	0,91	0,91	0,91	0,77	0,91	0,91	0,91
Коэффициент (Кнп)		0	0	0	0,182	0	0	0
- Район расположения	Зоны автомагистралей (средний уровень развития инфраструктуры)	Зоны автомагистралей (низкий уровень развития инфраструктуры)	Зоны автомагистралей (низкий уровень развития инфраструктуры)	Индивидуальные жилые дома (низкий уровень развития инфраструктуры)	Индивидуальные жилые дома (низкий уровень развития инфраструктуры)	Зоны автомагистралей (средний уровень развития инфраструктуры)	Многоквартирная жилая застройка (средний уровень развития инфраструктуры)	Индивидуальные жилые дома (низкий уровень развития инфраструктуры)
Значение (Ро, Ра)	0,81	0,74	0,74	0,65	0,65	0,81	0,77	0,65
Коэффициент (Кр)		0,095	0,095	0,246	0,246	0	0,052	0,246

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- Расположение относительно автомагистрали	Участок расположен на удалении не более 300 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам ул. Московская	Участок расположен на удалении не более 300 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам ул. Подгорная	Заезд на участок осуществляется непосредственно с крупной автомагистрали ул. Подгорная	Участок расположен на удалении 300 – 1000 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам ул. Костромская	Участок расположен на удалении 300 – 1000 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам ул. Ярославская	Участок расположен на удалении 300 – 1000 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам Московский пр.	Участок расположен на удалении 300 – 1000 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам Спартакoвская ул.	Участок расположен на удалении более 1 км от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам трасса Р-132
Значение (Лo, Лa)	0,93	0,93	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,77
Коэффициент (Кл)		0,00	-0,07	0,094	0,094	0,094	0,094	0,208
- Категория автодороги	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог	Расположение участка близ основных городских дорог
Значение (Кдо, Кда)	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
Коэффициент (Ккд)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Качество подъезда к земельному участку	Грунтовая подъездная автодорога	Грунтовая подъездная автодорога	Асфальтированные подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Грунтовая подъездная автодорога	Подъезд к участку не организован / временный не организованный проезд	Асфальтированные подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Асфальтированные подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Грунтовая подъездная автодорога
Значение (По, Па)	0,87	0,87	0,93	0,87	0,81	0,93	0,93	0,87
Коэффициент (Кп)		0	-0,065	0	0,074	-0,065	-0,065	0
- Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, повышающие стоимость земельных участков	Участок расположен в непосредственной близости от объектов, повышающих стоимость земельных участков	Участок расположен на незначительном удалении (до 300 м) от объектов, повышающих стоимость земельных участков	Участок расположен в непосредственной близости от объектов, повышающих стоимость земельных участков	Участок расположен в непосредственной близости от объектов, повышающих стоимость земельных участков	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, повышающие стоимость земельных участков	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, повышающие стоимость земельных участков	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, повышающие стоимость земельных участков
Значение (Уco, Уca)	0,73	1,00	0,91	1,00	1,00	0,73	0,73	0,73
Коэффициент (Кyc)		-0,27	-0,198	-0,27	-0,27	0	0	0

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности
Значение (C _{со} , C _{са})	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент (K _{сс})		0	0	0	0	0	0	0
Корректировка (K _м)		-20,1%	-23,6%	-0,5%	26,3%	2,3%	7,6%	50,5%
Скорректированная цена		749	995	1 037	1 018	937	1 424	1 872
Категория земель (сегмент рынка)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку) Для размещения санаториев, домов отдыха, детских лагерей отдыха, дома рыбака, охотника, турбаз и т.д., гостиниц, мотелей, кемпингов, домов приезжих, физкультурно-оздоровительных комплексов, закрытых спортивных сооружений, открытых спортивных сооружений, стадионов, аттракционов	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)	Земли населенных пунктов (сегмент участков под коммерческую застройку)
Разрешенное использование	Культурное развитие. Код 3.6	Для строительства объектов рекреационного и лечебно - оздоровительного назначения (спортивно - туристического комплекса)	Для строительства объектов рекреационного и лечебно - оздоровительного назначения (спортивно - туристического комплекса)	Отдых (рекреация)		для размещения объектов отдыха и туризма	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Благоустройство территории (12.0.2), коммунальное обслуживание (3.1), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), Религиозное использование (3.7), площадки для занятия спортом (5.1.3)

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	подсегмент "общественная" - группа 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства»	подсегмент "дома отдыха, санаторий" - группа 9.2 «Курортная деятельность»	подсегмент "дома отдыха, санаторий" - группа 9.2 «Курортная деятельность»	подсегмент "дома отдыха, санаторий" - группа 5,0 «Отдых (рекреация)»	подсегмент "дома отдыха, санаторий" - группа 9.2 «Курортная деятельность»	подсегмент "дома отдыха, санаторий" - группа 5,0 «Отдых (рекреация)»	подсегмент "общественная" - группа 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства»	подсегмент "общественная" - группа 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства»
- Коэффициент ВРИ (Ко, Ка)	0,5	0,751	0,751	0,751	0,751	0,751	0,5	0,5
Корректировка (Кври)		-33,4%	-33,4%	-33,4%	-33,4%	-33,4%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		499	663	691	678	624	1 424	1 872
Наличие благоустройства и улучшений участка:								
- Забор / ограждение	Ограждение в неудовлетворительном состоянии	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует	Ограждение отсутствует
- Асфальтовое (твердое) покрытие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Ветхие, аварийные объекты (требующие демонтажа)	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют
- Улучшения (благоустройство) участка	Минимальный уровень благоустройства	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует	Благоустройство участка отсутствует
- Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Освещение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Ландшафтный дизайн	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Многолетний лесной массив на участке	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (асфальтовое покрытие) (Касф)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие элементов благоустройства и улучшений участка (Кблаг)	1,07	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие системы контроля доступа (Кохр)	1	1	1	1	1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
- коэффициент, учитывающий наличие освещения территории (Косв)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие ландшафтного дизайна (Клд)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие садовых и декоративных деревьев и кустарников (Кдр)	1	1	1	1	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие многолетний лесной массив на участке (Клес)	1,096	1,096	1,096	1	1,096	1	1	1,096
Мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений (Км)	1,173	1,096	1,096	1,000	1,096	1,000	1,000	1,096
<i>Корректировка (Кул)</i>		<i>7,0%</i>	<i>7,0%</i>	<i>17,3%</i>	<i>7,0%</i>	<i>17,3%</i>	<i>17,3%</i>	<i>7,0%</i>
<i>Скорректированная цена</i>		<i>534</i>	<i>663</i>	<i>691</i>	<i>725</i>	<i>732</i>	<i>1 670</i>	<i>2 003</i>
Инженерно-геологические условия, конфигурация	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
- Коэффициент, учитывающий конфигурацию, форму, рельеф земельного участка (Кконф)	1	1	1	1	1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
<i>Корректировка, Ккф</i>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>		534	663	691	725	732	1 670	2 003
Коммуникации, подведенные к участку:	Имеется подключение к системам электроснабжения, водоснабжение от скважины, канализация местная	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует	Фактической подключения к системам коммуникаций отсутствует
- Электричество 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	+	-	-	-	-	-	-	-
- Электричество 220 - 240 В (однофазное напряжение)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Водопровод (центральный или скважина)	+	-	-	-	-	-	-	-
- Канализация (центральная или локальная)	+	-	-	-	-	-	-	-
- Газоснабжение (центральное)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Теплоснабжение (центральное)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Коэффициент корректировки на коммуникации (Кком)	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, Кк</i>		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
<i>Скорректированная цена</i>		641	796	829	870	878	2 004	2 404
Размер земельного участка, кв.м	124 390,00	68 990	31 010	12 942	94 190	20 000	24 253	14 061
<i>Корректировка</i>		-9,5%	-27,1%	-42,4%	-1,6%	-35,2%	-31,8%	-41,1%

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
<i>Скорректированная цена</i>		580	580	478	856	569	1 367	1 416
Скорректированная цена по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:		580	580	478	856	569	1 367	1 416
Суммарная корректировка:		102,0%	123,1%	125,6%	100,3%	120,2%	88,7%	130,6%
Среднее значение скорректированных цен по ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:	835							
Среднеквадратическое отклонение по ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ выборке (стандартное отклонение - σ)	398							
Коэффициент вариации ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ выборки (C_v)	47,7%							
Обоснование отказа от принятия к расчёту		Принят к расчёту	Принят к расчёту	НЕ ПРИНЯТ (минимальное значение, пара 1)	Принят к расчёту	НЕ ПРИНЯТ (минимальное значение, пара 2)	НЕ ПРИНЯТ (максимальное значение, пара 2)	НЕ ПРИНЯТ (максимальное значение, пара 1)
Скорректированная цена по ИТОГОВОЙ совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:		580	580	-	856	-	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Среднее значение скорректированных цен по ИТОГОВОЙ совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:	672							
Отклонение скорректированной цены аналога от среднего значения по выборочной совокупности ряда аналогов:		-13,69%	-13,69%	-	27,38%	-	-	-
Среднеквадратическое отклонение по ИТОГОВОЙ выборке (стандартное отклонение - σ)	159							
Коэффициент вариации ИТОГОВОЙ выборке (C_v)	23,66%							

Примечание: В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок к стоимости Аналогов превышает указанное значение. Данное обстоятельство связано с тем, что одновременно на рынке земельных участков в районе расположения объекта экспертизы по состоянию на дату экспертизы представлено крайне ограниченное количество объектов, сопоставимых с оцениваемым по всем основным ценообразующим характеристикам: передаваемые имущественные права, местоположение, благоустройство участка, размер, и пр. Оцениваемый объект представляет собой достаточно крупный по масштабу земельный участок из земель населенных пунктов, относящийся к сегменту коммерческих земельных участков, расположенный в Ярославской области, при этом, рассматриваемый участок входит в подсегмент участков "общественной" группы, участок находится в эксплуатации, частично благоустроен и подключен к сетям электроснабжения, имеется автономные системы водоснабжения и канализации. Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки подбирались наиболее сопоставимые с оцениваемым участки, площадью более 1 Га, расположенные в Ярославской области из земель населенных пунктов, относящихся к сегменту коммерческих земельных участков и выделенных для наиболее сопоставимых с оцениваемым по виду разрешенного использования назначений (для культурно-образовательной, общественной и рекреационной деятельности), однако учитывая достаточно не типичный для рынка земли в целом подсегмент оцениваемого участка - "общественная" группа, а также отличия аналогов по локальному местоположению, масштабу и отсутствию у аналогов благоустройства и инженерных коммуникаций, общая величина корректировок превысила рекомендуемые значения. По всем различающимся характеристиками были введены доказанные и обоснованные поправки, выведенные на основании анализа рыночных тенденций и экономических закономерностей. На основании произведенного Экспертом анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также сопоставления их скорректированной цены с полученным рядом скорректированных цен, Экспертом было принято решение принять данные Аналоги для осуществления расчетов. Таким образом, в силу малого количества предложений к продаже земельных участков из земель населенных пунктов в сегменте

коммерческих земельных участков большого масштаба и относящихся к «общественной» группе, т.е. сопоставимых с оцениваемым по всем основным ценообразующим характеристикам, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Заключения не представляется возможным соблюсти в полном объеме (по каждому из подобранных объектов-аналогов), однако не соблюдение данного пункта рекомендаций при расчете скорректированной стоимости объектов-аналогов, в конечном счете, не приводит к искажению итогового результата.

Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

С целью выбора способа согласования скорректированных цен и расчета итоговой стоимости объекта оценки проведем анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации (C_v), который показывает меру относительного разброса случайной величины (процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому) по формуле:

$$C_v = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где: C_v – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение);

$\bar{x}$ – средняя арифметическая величина выборки;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

где: x – значение конкретного показателя;

n – число показателей/

Источник информации: См.: Теория статистики: учебник / под ред. Р.А. Шмойловой. 3-е изд., перераб. Москва, 2001. С. 187; Общая теория статистики : учебник / Т.В. Рябушкин [и др.]. Москва, 1981. С. 107; Социально-экономическая статистика : учеб. для вузов / под ред. Б.И. Башкатова. Москва, 2002. С. 66.

Коэффициент вариации (C_v) характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая равномерность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источник информации: Белоусова, С. Н. Маркетинг: учебное пособие по специальностям экономики и управления / С. Н. Белоусова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. – 381 с.

При однородности выборки и достаточной равномерности значений скорректированных цен аналогов ($C_v < 20\%-33\%$) для их согласования и расчета стоимости объекта экспертизы, возможно использовать полученное среднее арифметическое значение ($\bar{x}$).

Коэффициент вариации по первоначальной выборке аналогов, составил $C_v = 47,7\%$, что свидетельствует о неоднородности выборки и необходимости попарного исключения максимальных и минимальных значений. Таким образом, для расчёта итогового значения стоимости оцениваемых участков в рамках сравнительного подхода, из генеральной (первоначальной) совокупности аналогов были исключены: аналог №7 (как максимальное значение ряда) и аналог №3 (как минимальное значение ряда), - в результате чего коэффициент вариации по выборке, составил $C_v = 43,5\%$, что также говорит о неоднородности выборки, на втором этапе были исключены: аналог №6 (как максимальное значение ряда) и аналог №3 (как минимальное значение ряда), - в результате чего коэффициент вариации по итоговой выборке, составил $C_v = 23,7\%$, и выборку можно признать однородной.

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

Показатель	Значение
Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	159
Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ($\bar{x}$), руб./м ²	672
Коэффициент вариации (C_v)	23,7%

Показатель	Значение
Искомое итоговое значение стоимости земельного участка на праве собственности (С*), руб./кв.м:	672
Стоимость объекта экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям, руб.	83 590 080

4.1.3. Описание процесса оценки объектов экспертизы в части применения сравнительного подхода

4.1.3.1. Методология оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – это методы оценки рыночной стоимости собственности, основанные на сравнении объекта оценки с другими подобными объектами недвижимости, которые были недавно проданы или выставлены на продажу. Методы сравнительного анализа продаж считаются наиболее «рыночными», позволяющими при активном рынке купли-продажи недвижимости определить наиболее вероятную стоимость оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода для объектов недвижимости, возможно применение двух методов: метода сравнительного анализа продаж и метода валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по месторасположению, использованию, размеру и другим параметрам. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительного анализа продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается, исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, либо о ценах спроса и предложения на данный тип объектов. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Практика показывает, что минимальная цена сделки равна максимальной цене спроса, максимальная цена сделки равна максимальной цене предложения. Средняя цена сделки находится в интервале между средней ценой спроса и средней ценой предложения.

Метод валовой ренты, основан на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду: чем выше арендный доход, тем выше цена продажи. Так как данных по арендным ставкам по сдаче индивидуальных жилых домов в аренду не имеется, метод валовой ренты в данном случае применить не представляется возможным.

В связи с тем, что на дату экспертизы в открытом свободном доступе имеется информация о предложениях по продаже аналогичных имущественных комплексов (земельных участков с нежилыми зданиями сопоставимого назначения), расположенных Ярославской области, и имеются необходимые рыночные данные для проведения корректировок, расчет рыночной стоимости объектов экспертизы в рамках сравнительного подхода был произведен методом сравнительного анализа продаж.

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон отсутствует принуждение совершить сделку.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- На основе анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (элементов сравнения), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбирается единица сравнения.
- Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.
- Число аналогов было не менее трех.
- При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
- Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.
- В Заключение об оценке раскрываются источники информации об аналогах - указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации; для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников: ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке (Заключении) в обязательном порядке:

1. Состав прав на объект оценки (как на улучшения, так и на земельный участок).
2. Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).

3. Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.).
4. Время продажи (дата предложения).
5. Местоположение (учитывая привлекательность и удобство территориальных районов и экономических зон города, удалённость объекта от центральной части города, уровень развития социальной инфраструктуры, уровень транспортной доступности и т.п.).
6. Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, площадь, состав площадей для многофункциональных объектов, состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.).

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует руководствоваться следующими общими правилами:

- Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается по каждому элементу сравнения путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки.
- Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: методом парных продаж; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- Выбор элементов сравнения, способ введения корректировок и их расчет должны быть обоснованы.
- Способ расчета и способ введения корректировок должен быть обоснован.
- Отказ от корректирования цен аналогов по каким-либо элементам сравнения должен быть аргументирован.
- Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%.
- Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был незначительным.²

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также, принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

Описание объектов-аналогов для расчета стоимости объектов экспертизы в рамках сравнительного подхода

Задачей оценки является определение цены на конкретные объекты недвижимости (земельный участок с улучшениями) на конкретную дату, исходя из их равноценности с объектами данного типа.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам эксперту не удалось найти данных об условиях и реальной цене по уже совершенным сделкам продажи аналогичных объектов. Данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и редко бывает доступна. В связи с этим, расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения.

Источниками информации при подборе аналогов служили базы данных по купле-продаже жилых объектов имеющиеся у эксперта, данные риэлторских фирм в сети Internet: www.cian.ru, www.avito.ru и др.

² В соответствии с требованиями СТО АРМО 1.01-2008 – «В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».

Аналоги для проведения сравнительного анализа подбирались таким образом, чтобы они как можно ближе соответствовали объекту экспертизы по основным характеристикам, и также как оцениваемый объект состояли из участка земли (на праве собственности или аренды), нежилых зданий сопоставимого назначения и иных улучшений участка.

При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов Экспертом соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности.

Качественные характеристики объекта экспертизы определяются Экспертом на основании имеющейся в материалах дела документации, а также на основании информации, полученной при проведении визуального осмотра (с учетом допущений, описанных в разделе Заключение 2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом (оценщиком) при проведении экспертизы (оценки)).

Расчёту в рамках сравнительного подхода, подлежит имущественный комплекс в составе следующих объектов недвижимости:

№	Наименование объекта	Тип объекта	Описание основных характеристик	Площадь объекта, м²
1	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям	земельный участок (земли населенных пунктов – коммерческое общественное использование)	-	124 390
2	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – удовлетворительное Внутренняя отделка – требует проведения косметического ремонта Внешняя отделка – частичная (только с фасадной части здания) простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	269,6
3	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	133,2
4	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации – электроснабжение, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	90

№	Наименование объекта	Тип объекта	Описание основных характеристик	Площадь объекта, м²
5	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации – электроснабжение, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее, но требуется ремонт кровельного покрытия Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	94,5
6	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	133,3
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, отопление автономное от электродвигателя Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	247,2
8	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, отопление автономное от электродвигателя Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	78,1
9	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации - электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, отопление автономное от твердотопливного котла Физическое состояние – хорошее, но требуется ремонт кровельного покрытия Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – частичная (только с фасадной части здания) простая декоративная (стилизованная) отделка фасада	490,2
10	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – кирпич, пеноблок. Коммуникации - электроснабжение, водоснабжение автономное, канализация автономная, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – удовлетворительное Внутренняя отделка – требует проведения косметического ремонта Внешняя отделка – отсутствует	1302,6

№	Наименование объекта	Тип объекта	Описание основных характеристик	Площадь объекта, м²
11	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – кирпич, пеноблок. Коммуникации – электроснабжение, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – требует проведения полного ремонта Внешняя отделка – отсутствует	48,4
12	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	Нежилое здание основного назначения	Стены – деревянные. Коммуникации – электроснабжение, имеется конструктивная возможность подключения отопления Физическое состояние – хорошее Внутренняя отделка – стандарт Внешняя отделка – минимальный декор фасада	89,9
13	Строения и сооружения в границах участка	Благоустройство	- несколько дощатых сараев подсобного назначения, в том числе один, закрывающий скважину; - уличный туалет; - каркасное здание тира; - открытая терраса рядом с кафе; - здание охраны (расположено рядом с котельной); - чаша бассейна (неэксплуатируемое состояние) со зданием для размещения специального бассейнового оборудования; - частично сохранившиеся уличные экспозиции: казачий двор, аллея и поляна сказок, аллея шрифтов, аллея росписей, аллея истории и архитектуры, аллея наличников. В целом находятся в удовлетворительном состоянии	-
	ИТОГО, общая площадь улучшений:			2 977,0

Оригинальные тексты объявлений, подобранных для расчета объектов-аналогов, приведены в приложении № 3 Заключения «Информационные материалы». Стоит отметить, что в распоряжении эксперта-оценщика имеется достаточно ограниченное количество информации об объектах-аналогах (см. раздел Заключения 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества), предлагаемых к продаже по состоянию на дату экспертизы. Согласно п. 22в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». При подборе объектов-аналогов для осуществления расчетов экспертом-оценщиком соблюдался принцип замещения, который гласит, что максимальная цена любой собственности определяется минимальной суммой, за которую ее владельцем может быть приобретен другой объект такой же полезности. Основными критериями отбора объектов-аналогов, принимаемых к расчету, являлись:

- расположение на территории Ярославской области;
- сопоставимое назначение земельного участка: к расчету принимались объекты, расположенные в границах земельных участков с назначением «под рекреацию» (или аналогичным) или под общественное использование. То есть к расчету не принимались объекты, расположенные на участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или на землях сельскохозяйственного назначения;

- сопоставимые конструктивные и планировочные характеристики улучшений, а также возможность установления их размерных характеристик;
- по причине достаточно малого количества аналогов, сопоставимых с оцениваемым комплексом объектов по назначению, конструктивным и планировочным характеристикам улучшений, предлагаемых к продаже в границах рассматриваемого региона по состоянию на дату экспертизы, к расчету принимались также аналоги, предложение к продаже которых осуществлялось в ретроспективный период.

Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных ценообразующих характеристик приведено в разделе 4.1.3.2. Расчет стоимости объекта экспертизы методом сравнения продаж Заключения.

Выбранные элементы и единицы сравнения

При оценке земельного участка с постройками данным подходом за единицу сравнения берется единый объект недвижимости, это связано с тем, что при продаже домовладений, данные объекты позиционируются как единые имущественные комплексы, которые продаются включающие в себя как земельные участки и все постройки и сооружений, расположенные на нем.

В качестве элементов сравнения оцениваемого объекта и объекта-аналога были выбраны следующие параметры:

- объем передаваемых прав на здания и сооружения;
- условия финансовых расчетов;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- цена предложения (скидка на уторговывание);
- привлекательность местоположения;
- назначение участка;
- подведённые коммуникации;
- характеристики участка, входящего в состав единого объекта;
- конструктивные и физические параметры улучшений единого объекта;

Внесение корректировок проводят одним из следующих возможных методов:

- анализ парного набора данных, когда можно найти два объекта–аналога идентичные по всем элементам сравнения, кроме одного по которому проводится корректировка;
- анализ вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту;
- качественный анализ, который основывается на ранжировании качественных характеристик в категориях типа: значительно лучше, лучше, немного лучше, равный, немного хуже, хуже, значительно хуже;
- статистический анализ, когда рассматривается достаточно большая статистическая выборка, а в качестве средней величины выбирается либо мода, либо медиана либо среднеарифметическое значение.

После внесения корректировок в цены продажи сравниваемых объектов и согласования скорректированных значений, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана цена предложения 1 м² площади улучшений (для этого сначала стоимость имущественных комплексов корректировалась по параметрам, являющимися общими для земельных участков и улучшений, расположенных на них, а затем, путем вычитания скорректированной стоимости земельных участков, выводилась стоимость 1 м² строений, расположенных на них) - это объясняется предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи.

Обоснование корректировок

При вычислении корректировок в данном случае были использованы два метода: метод анализа вторичного рынка, когда величины корректировок базируются на рыночных данных, и

метод качественного анализа, который основывается на мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Корректировка на объем передаваемых прав на здания и сооружения. Разница в стоимости объектов довольно часто определяется разницей в их юридическом статусе (наборе прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае оценивается право собственности на улучшения. Выбранные в качестве объектов-аналогов имущественные комплексы, принадлежат их владельцам на праве собственности, различие в правовом статусе на земельные участки учитывается в корректировке на состав единого объекта, поэтому поправка не применяется.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Корректировка на дату продажи в отношении аналогов, предложение которых осуществляется по состоянию на дату экспертизы, введение данной корректировки не требуется.

Для объекта-аналога, предложение которого осуществлялось в ретроспективный период, расчет корректировки на дату предложения производится на основании аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» об индексах изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) объектов коммерческой недвижимости (<https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>):

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях за квадратный метр общей площади) объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев.

КОММЕРЧЕСКИЕ									
Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
	Торговые помещения и здания (торговое, офисное, складское, производственное, станция технического обслуживания, услуги, образование)	Офисные помещения и здания (административные, выставочные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственные помещения и здания	Торговые помещения и здания (торговое, офисное, складское, производственное, станция технического обслуживания, услуги, образование)	Офисные помещения и здания (административные, выставочные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственные помещения и здания	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,02	1,03	1,04	1,04	1,01	1,02	1,03	23.01.2026
01.07.2025	1,07	1,06	1,12	1,10	1,07	1,06	1,11	1,09	12.07.2025
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	1,00	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97	21.07.2020
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,00	0,99	1,02	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,02	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	22.01.2019
01.07.2018	1,01	1,00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	23.07.2018
01.01.2018	1,00	0,98	0,98	0,98	0,99	0,96	1,01	1,00	23.01.2018
01.07.2017	1,01	1,03	0,97	0,97	1,02	1,02	0,97	0,96	21.07.2017
01.01.2017	0,99	0,99	0,96	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	20.01.2017
01.07.2016	1,01	0,98	1,00	1,04	0,97	0,97	0,98	0,97	21.07.2016
01.01.2016	0,97	0,94	0,97	0,93	0,91	0,89	0,90	0,87	22.01.2016
01.07.2015	1,02	0,99	1,00	0,96	0,98	0,97	0,98	0,97	15.07.2015
01.01.2015	1,10	1,09	1,08	1,05	1,08	1,07	1,06	1,05	14.01.2015

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырём основным группам территорий***:

Территориальный коэффициент по группам ***	КА	КБ	КВ	КГ ****	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,00	0,97	0,95	23.01.2026
01.07.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	12.07.2025
01.01.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	22.01.2025
01.07.2024	0,97	1,00	0,93	0,91	15.07.2024
01.01.2024	1,00	1,00	1,00	0,95	23.01.2024
01.07.2023	1,00	1,00	1,00	0,95	22.07.2023
01.01.2023	0,99	0,99	1,00	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	21.01.2022
01.07.2021	0,99	0,99	1,00	0,98	22.07.2021
01.01.2021	0,99	0,99	1,00	0,98	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,99	1,00	0,98	21.07.2020
01.01.2020	0,99	0,99	1,00	0,98	22.01.2020
01.07.2019	0,99	0,99	1,00	0,98	23.07.2019
01.01.2019	0,99	0,99	1,00	0,98	22.01.2019
01.07.2018	0,99	0,99	1,00	0,98	23.07.2018
01.01.2018	0,99	0,99	1,00	0,98	23.01.2018
01.07.2017	0,99	0,99	1,00	0,98	21.07.2017
01.01.2017	0,99	0,99	1,00	0,98	20.01.2017
01.07.2016	0,99	0,99	1,00	0,98	21.07.2016
01.01.2016	0,99	0,99	1,00	0,98	22.01.2016
01.07.2015	0,99	0,99	1,00	0,98	15.07.2015
01.01.2015	0,99	0,99	1,00	0,98	14.01.2015

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КВ – для В-группы (остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КГ – для Г-группы (населённые пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономической, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реализуют на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке, удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением роста экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определённую дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодического периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодические периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * ... * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, ..., i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, ..., K_n$ – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В, Г.

Чтобы определить общий индекс перехода рыночной цены (в рублях) объекта-аналога на дату предложения, к цене этого объекта на дату экспертизы, необходимо получить произведение всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты:

Расчёт корректировки для аналога №3:

Группа территории расположения аналога	Дата предложения	Дата индекса	Индексы изменения рыночных цен	Территориальный коэффициент	Скорректированный индексы изменения рыночных цен
Группа Б	февраль 2024	01.07.2024	Исключается как первый индекс		
		01.01.2025	1,04	1,00	1,04
		01.07.2025	1,06	1,00	1,06
		01.01.2026	1,02	1,00	1,02
Общий индекс перехода					1,124

Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца. Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок

купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторговывание». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта и степени активности (развитости) рынка. Объекты экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк». В соответствии с данными произведенного анализа рынка (см. раздел Заключение 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества) на дату экспертизы в рассматриваемом регионе, а также близлежащих регионах имеются предложения аналогичных объектов, что свидетельствует о сформированности и в целом развитости рынка. Скидка на уторговывание для объектов коммерческой недвижимости при активном рынке согласно данным «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г., в расширенном диапазоне (см. раздел 12 «Влияние условий продажи на цены сделок» таблица 507, стр. 543):

Таблица 507. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффицента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Для осуществления расчетов принимается среднее значение скидки на торг для соответствующего подсегмента объектов («Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»), в размере 10,5%.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости – один из основных видовых признаков, отражающих уникальность каждого конкретного объекта. В каждом конкретном случае (применительно к каждому конкретному объекту) местоположение объекта недвижимости характеризуется рядом факторов, присущих данному объекту.

Стоит отметить, что показатель удобства местоположения является комплексным, то есть осуществляется одновременное разнонаправленное совокупное влияние некоторого числа характеристик местоположения.

Анализ рынка недвижимости РФ показывает, что фактор местоположения имеет относительно равное влияние, как на стоимость улучшений – зданий и сооружений коммерческого назначения, так и на стоимость земельных участков, предназначенных для использования в коммерческих целях. Это связано с тем, что вне зависимости от объекта сделки (земельный участок или улучшения, расположенные на нем) покупатель будет нести равноценные потери/доходы от неудобства/удобства использования объекта в коммерческих целях при определённых характеристиках месторасположения.

На основе вышесказанного поправочный коэффициент определяется на основе методики расчёта корректировки на местоположение, описанной в разделе 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода.

Корректировка на назначение имущественного комплекса. В соответствии с произведенным сегментированием (см. раздел Заключение 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества), объекты экспертизы (Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям и расположенные на нем 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства, составляющие комплекс историко-культурного центра «Русский парк») отнесены к сегменту рынка коммерческой недвижимости (подсегмент – «недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса»). Согласно выводам, сделанным в разделе Заключение 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование, было установлено, что наиболее близким по назначению, конструктивному исполнению, составу комплекса для оцениваемого комплекса объектов являются базы отдыха и туристические парки. Таким образом, поскольку объект оценки, как и принятые к расчету аналоги, относятся к недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (базы отдыха и сходные по характеристикам с ними объекты), корректировка на назначение имущественного комплекса не вводится.

Корректировка на физические характеристики земельных участков объектов учитывает различие в индивидуальных характеристиках земельных участков объекта оценки и объектов-аналогов, входящих в состав имущественного комплекса объектов. Расчет ведется методом применения модели, которая устанавливает зависимость между единицами сравнения и показателями сравнения. В качестве показателей сравнения для земельных участков были выбраны - вид права (собственность или аренда) и площадь (размер) участка.

$$СТ_{\text{з}} = S * K * КР_{\text{зу}} * K_{\text{к}} * K_{\text{ул}},$$

где

$СТ_{\text{з}}$ – общая стоимость земельного участка с учётом корректировок;

S – площадь земельного участка;

K – стоимость 1 м² земельного участка принятого за базу сравнения (в качестве базовой стоимости принимается стоимость 1 м² земельного участка, определённая в разделе Заключение 4.1.2.3. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж):

Наименование объекта	Значение К	Краткое описание расчета значения переменной К
Земельный участок коммерческого назначения (общественное использование), принадлежащий на праве долгосрочной аренды	672	Стоимость 1 м ² земельного участка принятого за базу сравнения (в качестве базовой стоимости принимается стоимость 1 м ² земельного участка, определённая в разделе Заключение 4.1.2.3. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж), которая составила 672 руб. за м ²
Земельный участок коммерческого назначения (общественное использование), принадлежащий на праве собственности	764	Рыночная стоимость права аренды и собственности земельных участков имеет практически одинаковую стоимость, однако для оформления права собственности земельных участков находящихся на праве аренды покупателю необходимо понести дополнительные затраты. Отношение удельной стоимости земельного участка, оформленного на праве долгосрочной аренды, к удельной стоимости аналогичного земельного участка, оформленного на праве собственности, составляет в среднем 0,88 (см. раздел 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода Заключение). $K = 672 / 0,88 = 764$

Наименование объекта	Значение К	Краткое описание расчета значения переменной К
Земельный участок рекреационного назначения, принадлежащий на праве долгосрочной аренды	1 009	Отношение удельной стоимости участка рекреационного назначения (дома отдыха, санатории) к удельной стоимости аналогичного участка общественного использования составляет $0,751 / 0,500 = 1,502$ (см. раздел 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода Заключения). $K = 672 * 1,502 = 1\ 009$
Земельный участок рекреационного назначения, принадлежащий на праве собственности	1 148	Отношение удельной стоимости участка рекреационного назначения (дома отдыха, санатории) к удельной стоимости аналогичного участка общественного использования составляет $0,751 / 0,500 = 1,502$ (см. раздел 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода Заключения). $K = 764 * 1,502 = 1\ 148$

$KP_{зу}$ – коэффициент размера (площади) земельных участков объектов-аналогов (обоснование и применение корректировки см. в разделе Заключения 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода - «Корректировка на площадь (размер) земельного участка»).

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,34	1,61	1,85						
	50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92
	100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60
	200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39
	300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20
	500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13
	600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08
	700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05
	800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00
	>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97

Приведенное в матрице разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Значения корректирующих коэффициентов, приведенные в матрице, относятся в большей степени к серединам соответствующих диапазонов площадей. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближаются к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости и соответствующего коэффициента торможения по формуле:

$$P = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k,$$

где P – коэффициент размера (площади) объекта;
 S_{oo} , S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога, соответственно, кв.м (максимальная площадь участка – 100 000 кв.м);
 k – коэффициент торможения. В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. раздел 9.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», стр. 142, рис. 19, табл. 57), коэффициент торможения для коммерческих земельных участков составляет в среднем -0,27.

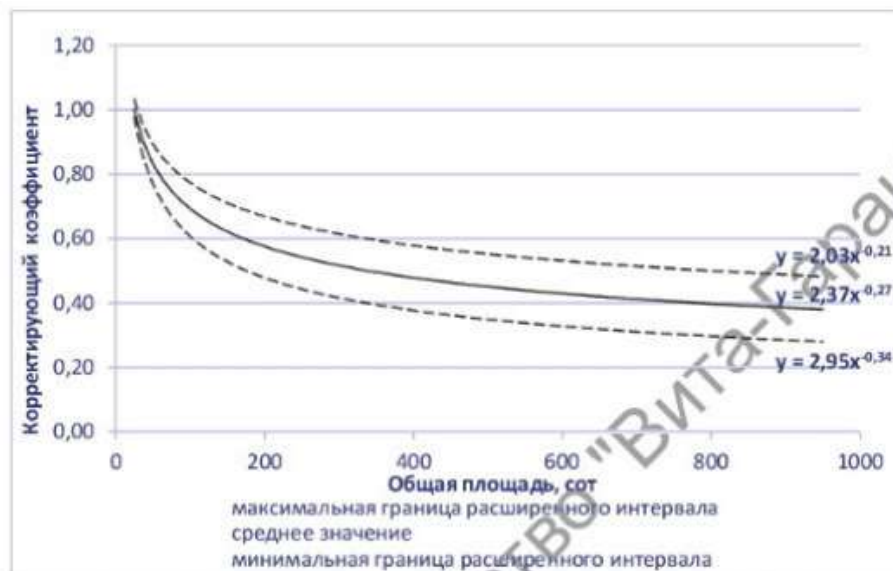


Рис. 19. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 57. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁸.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 2,37x^{-0,27}$	$y = 2,61x^{-0,30}$	$y = 2,18x^{-0,24}$
	Расширенный интервал	
	$y = 2,95x^{-0,34}$	$y = 2,03x^{-0,21}$

⁸ Расчет произведен на исходных данных площадью до 1000 сот.

Кк - коэффициент на коммуникации, подведенные к участку. Учитывает наличие разного вида коммуникаций. В общем случае, основными коммуникациями, подводимыми к участкам, являются водоснабжение, водоотведение, электричество и теплоснабжение (газоснабжение). Наличие на земельном участке инженерного подключения (выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям, а также оплата подключения) к основным коммуникационным системам является фактором, в значительной мере повышающим привлекательность объекта, и как следствие его стоимость.

Согласно данным аналитической информации Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», представленной в разделе «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>):

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Учитывая масштаб, а также требуемые мощности для использования участков по назначению у оцениваемого участка и участков-аналогов, корректировка применяется на минимальном уровне, представленного диапазона.

Значение корректировки на наличие коммуникаций (K_k) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_k = \left(\frac{K_{\text{комо}}}{K_{\text{кома}}} - 1 \right) * 100\%$$

где: $K_{\text{комо}}$, $K_{\text{кома}}$ – числовое значение коэффициента, учитывающего наличие на участке коммуникаций объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

$K_{\text{ул}}$ – коэффициент, учитывающий наличие благоустройства и улучшений участка. Учитывает надбавку (скидку) за наличие элементов благоустройства территории, эксплуатируемых и/или незавершенных строительством зданий и сооружений.

На основании данных Сборника корректировок «Земельные участки» 2025, разработанного Евразийским союзом экспертов совместно с Комитетом по аналитике «Российская гильдия риэлторов» и «Аналитическим центром ассоциации «Русское общество оценщиков» (табл. 70 стр. 126), представлены неотделимые улучшения и их вклад в стоимость земельного участка:

Таблица 70. Влияние улучшений на стоимость земельного участка

Неотделимые улучшения	Отношение цен участков, имеющих улучшения к ценам участков, не имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %	Отношение цен участков, не имеющих улучшения к ценам участков, имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %
Объекты (элементы), ухудшающие использование или вид земельного участка, и/или не соответствующие НЭИ (ветхое строение, под снос, отдельные конструктивные элементы (фундаменты, части стен), незавершенные строительством объекты, незарегистрированные объекты, сооружения, малые архитектурные формы и пр.)*	0,924 (0,820-1,000)	1,082 (1,000-1,220)
Улучшения масштабом до 30% стоимости участка	1,150 (1,070-1,300)	0,870 (0,769-0,935)
Ограждение (забор, подпорная стена и пр.)	1,045 (1,000-1,111)	0,957 (0,900-1,000)
Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение	1,009 (1,000-1,043)	0,991 (0,959-1,000)
Освещение	1,007 (1,000-1,028)	0,993 (0,973-1,000)
Твердое покрытие подъездных путей к земельному участку**	1,062 (1,000-1,125)	0,942 (0,889-1,000)
Покрытие на территории (асфальт, тротуарная плитка и пр.)	1,070 (1,005-1,058)	0,935 (0,945-0,995)
Ландшафтный дизайн	1,048 (1,000-1,080)	0,954 (0,926-1,000)
Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	1,085 (1,020-1,140)	0,922 (0,877-0,980)
Многолетний лесной массив на участке	1,096 (1,050-1,160)	0,912 (0,862-0,952)

*- Величина корректировки, отражающая негативный вклад, который ухудшает и, соответственно, снижает стоимость земельного участка, может определяться оценщиком на основе профессионального суждения. Эта величина может быть основана на расходах, необходимых для устранения выявленных недостатков, или же может применяться корректировка в пределах значений, указанных в таблице, либо типичное значение корректировки.

** - Корректировка на твердое покрытие подъездных путей к участку выполнена в рамках корректировки на местоположение.

Вариация значений корректировок в рамках представленных в таблице диапазонов может иметь существенную зависимость от набора определенных характеристик соответствующих улучшений, с этой целью по части улучшений Экспертом произведено распределение характеристик части улучшений с присвоением им соответствующих значений коэффициентов из представленных выше диапазонов:

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
Забор / ограждение		коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)
1	Ограждение отсутствует	1,000
2	Ограждение в неудовлетворительном состоянии	1,000
3	Деревянный или металлический забор на деревянных или металлических столбах	1,045
4	Каменный, кирпичный или металлический забор улучшенного качества на каменных (кирпичных) столбах	1,111
Асфальтовое (твердое) покрытие		коэффициент, учитывающий наличие асфальтового (твердого) покрытия (Касф)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,070
Ветхие, аварийные объекты (требующие демонтажа)		коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)
1	Свободный (незастроенный) земельный участок, расчистка не требуется	1,000

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
2	Земельные участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 5% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	1,000
3	Земельные участки с расположенными на них строениями (фундаменты, либо ветхие сооружения), требующими демонтажа, занимающими до 30% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,924
4	Земельные участки с расположенными на них строениями (каменные строения незавершенные строительством), требующими демонтажа, занимающими до 50% от общей площади участка, материалы которых не подлежат вторичному использованию	0,820
Улучшения (благоустройство) участка		коэффициент, учитывающий наличие элементов благоустройства и улучшений участка (Кблаг)
1	Благоустройство участка отсутствует	1,000
2	Выполнена планировка участка, имеются сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, небольшое количество незарегистрированных объектов соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию участка и находящихся в удовлетворительном состоянии (хозяйственные и вспомогательные строения) (минимальный уровень благоустройства)	1,070
3	Выполнена планировка участка, имеются сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, незарегистрированные объекты соответствующие наилучшему и наиболее эффективному использованию участка, распределенные равномерно по территории участка и находящиеся в хорошем состоянии (хозяйственные и вспомогательные строения) (средний уровень благоустройства)	1,150
4	Выполнен полный комплекс благоустройства территории: имеются различные сооружения (беседки, мангальные зоны и т.п.), малые архитектурные формы, незарегистрированные строения хозяйственного и вспомогательного назначения, распределенные равномерно по территории участка и находящиеся в хорошем состоянии, а также пруды / искусственные водоемы / бассейны и термальные зоны. (максимальный уровень благоустройства)	1,300
Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение		коэффициент, учитывающий наличие системы контроля доступа (Кохр)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,009
Освещение		коэффициент, учитывающий наличие освещения территории (Косв)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,007
Ландшафтный дизайн		коэффициент, учитывающий наличие ландшафтного дизайна (Клд)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,048
Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники		коэффициент, учитывающий наличие садовых и декоративных деревьев и кустарников (Кдр)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,085

№	Улучшение, Характеристика участка	Коэффициент отношения стоимости участка с соответствующими характеристиками к стоимости пустого земельного участка
Многолетний лесной массив на участке		коэффициент, учитывающий наличие многолетнего лесной массив на участке (Клес)
1	Отсутствует	1,000
2	Имеется	1,096

Значение корректировки на наличие на участке зданий и сооружений (Кул) рассчитывается по следующей формуле:

$$Кул = \left(\frac{Кмо}{Кма} - 1 \right) * 100\%$$

$$Кмо, Кма = Корг * Касф * Кдем * Кблаг * Кохр * Косв * Клд * Кдр * Клес$$

где Кул – корректировка, учитывающая наличие на участке зданий и сооружений;
Корг, Касф, Кдем, Кблаг, Кохр, Косв, Клд, Кдр, Клес - числовое значение коэффициентов, учитывающих наличие на участке соответствующих улучшений и благоустройства объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.
Кмо, Кма - мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке улучшений и благоустройства объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

Для расчёта скорректированной стоимости земельных участков аналогов, входящих в состав ЕОН, необходимо базовую стоимость земельных участков (в качестве базовой стоимости по методике принимается, стоимость земельного участка объекта оценки с учётом его индивидуальных характеристик, рассчитанная в разделе 4.1.2.2. Методология расчета стоимости земельного участка в части применения сравнительного подхода), привести (скорректировать) по масштабу, наличию коммуникаций и улучшений, благоустройства участка в соответствии с индивидуальными характеристиками объектов-аналогов. Таким образом, при расчёте «Общей стоимости земельного участка с учётом корректировок, руб. (СТзу)» по объектам-аналогам, исследуемыми объектами выступают земельные участки в составе ЕОН объектов-аналогов. То есть согласно приведенным выше формулам, в качестве $S_{00} / K_{ком0}$ принимаются соответствующие характеристики объектов-аналогов, а в качестве $S_{0a} / K_{комa}$ – характеристики базового объекта (площадь земельного участка, входящего в состав ЕОН объекта оценки).

Корректировка на конструктивные и физические параметры улучшений объекта учитывает различие в индивидуальных характеристиках улучшений объекта оценки и объектов-аналогов. Расчет ведется методом применения модели, которая устанавливает зависимость между единицами сравнения и показателями сравнения.

В качестве рассматриваемых показателей сравнения для улучшений (зданий) были выбраны – площадь, степень готовности объекта (процент выполненных строительных работ по объекту), износ здания, конструктивные особенности здания (конструктивные решения, материал стен, капитальность и прочие) и размер здания.

Расчет количественного показателя имущественного комплекса производится по следующей формуле:

$$X = \sum Y_i$$

где: X – количественный показатель имущественного комплекса,

$\sum Y_i$ – сумма количественных показателей составных частей имущественного комплекса.

Расчет количественного показателя составных частей комплекса производится по следующим формулам:

$$Y_i = S_y * T * K * \Gamma * И * P * M$$

где:

S_y – удельный вес площади здания в общей площади улучшений объекта. В связи с тем, что дальнейшие расчёты строятся исходя из стоимости 1 м² объектов, каждое из зданий,

входящих в состав имущественного комплекса объекта вносит вклад в общую стоимость 1 м² не в полной мере, а с учётом показателя удельного веса площади рассматриваемого здания в общей площади улучшений имущественного комплекса объекта:

$$S_y = S_{зд} / S_{о.ул.}$$

где:

$S_{зд}$ – площадь рассматриваемого здания, входящего в состав имущественного комплекса объекта;

$S_{о.ул.}$ – общая площадь всех улучшений имущественного комплекса объекта.

T – коэффициент, соответствующий типу объекта, отображает зависимость в ценах между различными типами недвижимости. В рамках настоящего Заключения коэффициенты, соответствующие определенному типу недвижимости, устанавливаются на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (далее – «Справочник-2025»), и приведены в нижеследующей таблице:

Наименование объекта	Значение К	Краткое описание расчета значения переменной К
Здание со стенами из кирпича / блока	1	Условный показатель стоимости зданий (помещений) основного функционального назначения, выполненное из кирпича / блока, принимается на уровне 1, поскольку данный тип недвижимости характеризуется максимальными ценами в рассматриваемом сегменте.
Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	0,82	Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала (в том числе, дерево), к удельной цене такого же кирпичного объекта составляет 0,82 (см. таблица 463 стр. 511 «Справочника-2025»). Таким образом, значение коэффициента К для данного типа недвижимости составляет $1 * 0,82 = 0,82$.

К – коэффициент, учитывающий коммуникационную оснащенность объекта. В рамках настоящего Заключения коэффициенты, соответствующие определенному типу недвижимости, устанавливаются на основании данных рыночных исследований, которые представлены на ресурсе СтатРиелт в разделе «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>):

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

1. Неотапливаемые * – капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Сводные коэффициенты, учитывающие различные варианты коммуникационной оснащенности, и приведены в нижеследующей таблице:

Характеристика коммуникационной оснащенности	Буквенное обозначение характеристики	Значение коэффициента
Электроснабжение, водоснабжение и канализация, теплоснабжение	Э, В, К, Т	1

Характеристика коммуникационной оснащенности	Буквенное обозначение характеристики	Значение коэффициента
Электроснабжение, водоснабжение, канализация имеется конструктивная возможность организации теплоснабжения	Э, В, К, констрТ	0,63 (коэффициент отсутствия отопления при конструктивной возможности его организации принимается на максимальном уровне диапазона значений)
Электроснабжение, теплоснабжение	Э, Т	0,91
Электроснабжение, имеется конструктивная возможность организации теплоснабжения	Э, констрТ	0,57 (0,63 * 0,91)
Электроснабжение, конструктивная возможность организации теплоснабжения отсутствует	Э	0,51 (коэффициент отсутствия отопления в данном случае принимается на среднем уровне диапазона значений: 0,56 * 0,91)
Коммуникации отсутствуют	без коммуникаций	0,48

G – степень готовности здания или сооружения - значение показателя зависит от степени завершенности строительством конструктивных элементов здания, а также качества отделочных материалов и некоторых конструктивных элементов.

Для учета различий были использованы данные «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. (см. табл. 438, стр. 474 Справочника), при этом в качестве «базового» уровня внутренней отделки принята отделка «стандарт»:

Таблица 438. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,18	1,31	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,85	1,00	1,11	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,76	0,90	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,79	0,88	1,00

Для учета особенностей внешней отделки (отделки фасада) зданий объекта экспертизы и объектов-аналогов были использованы данные рыночных исследований, которые представлены на ресурсе СтатРиелт в разделе «Корректировки индивидуальных домов на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/373-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-19-01-2026-g/4036-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-01-2026-goda>) (экспертом было принято возможным воспользоваться данными о значениях корректировочных коэффициентов для жилых домов, поскольку в целом конструктивно здания объекта экспертизы и здания объектов-аналогов (в большей своей части) сопоставимы с индивидуальными жилыми домами):
на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 19.01.2026 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Здание с наружными стенами из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без отделки карнизов и без водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Здание с наружными стенами из простых материалов, внешне покрытыми высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренными, или покрытыми шлифованным лагосажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенными фасадной краской, с отделанными карнизами и водосточной системой	1,05	1,09	1,07
3	Высококачественные фасады и покрытия	Здание с наружными стенами, цоколем и карнизами, облицованными высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.), с высококачественными карнизами и водосточной системой	1,10	1,18	1,14

Примечание: в случае отделки / декорирования фасада на минимальном уровне, либо частичной отделки / декорировании фасада, коэффициент корректировки применялся на уровне нижней границы представленного диапазона.

Итоговое значение коэффициента Г находится мультипликативно путем перемножения частных коэффициентов внутренней и внешней отделки.

И – параметр, учитывающий влияние физического износа на стоимость объекта. Расчет данного параметра осуществляется на основании данных исследования, представленного в статье «Исследования рынков недвижимости» Яскевича Е.Е., Яскевич А.Е., ООО «НЦПО» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/iaskevitch/issled-rink-nedvij.pdf>). В данной работе произведено исследование регрессионных связей между соотношением рыночной стоимости улучшений различного назначения с износами (РС) и рыночной стоимости улучшений без износов (PCo) и относительными величинами физических износов, определенных методом эффективного возраста. Обобщенные данные по представленным в статье исследованиям представлены в нижеследующей таблице:

№	Назначение	Регрессионное уравнение	R²	Физ. износ								
				0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9
1	Квартиры	$PCo = 0,0071 - 0,0001 \cdot \text{износ}^2 + 0,0077 \cdot \text{износ}$	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999
2	Трехкомнатные квартиры	$PCo = 0,0061 - 0,0001 \cdot \text{износ}^2 - 0,0005 \cdot \text{износ}$	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999
3	Двухкомнатные квартиры	$PCo = 0,0067 - 0,0001 \cdot \text{износ}^2 - 0,0004 \cdot \text{износ}$	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999

Путем подстановки в соответствующее регрессионное уравнение значения физического износа объекта (ФИ), находится фактор, определяющий влияние износа на его стоимость. При расчете физического износа объектов-аналогов применен экспертный метод, который основан на экспертном определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Расчеты производятся по результатам визуального обследования технического состояния объектов, либо устного описания состояния аналогов, на основании использования различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В частности были использованы: «Правила оценки физического износа зданий» - ВСН 53-86 (р), применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа зданий

при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

Источник информации: Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / Под ред. А.И.Драпиковского и И.Б.Ивановой - изд. 2-ое – Б.: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

R – коэффициент размера (площади) объекта - учитывает разницу в размере (площади) объекта оценки и объектов-аналогов. Размер коэффициента для объектов, аналогичных оцениваемому, определен на основании данных издания «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород – 2025 г. в подразделе 10.1 «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)» (см. табл. 256, стр. 346 Справочника):

Таблица 256. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,19	1,29	1,40
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 200 до 400	0,84	0,91	1,00	1,09	1,17
	от 400 до 1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
	>1000	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00

Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения (в том числе, объекта, предназначенного для ведения определенного вида бизнеса), усредненного по городам России в доверительном интервале, представлена на следующем графике (см. рис. 95 и табл. 240, стр. 314 Справочника):

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал



Рис. 95. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 240. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁵.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,45x^{-0,09}$	$y = 1,52x^{-0,11}$	$y = 1,38x^{-0,08}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,61x^{-0,13}$	$y = 1,30x^{-0,06}$

³⁵ Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка определяется по следующей формуле (см. стр. 311 Справочника):

$$P = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k$$

где P – коэффициент размера (площади) объекта;
 S_{00} , S_{0a} – общая площадь всех улучшений объекта экспертизы и объекта-аналога, соответственно, кв.м (минимальное значение фактора, ограничивающее действие модели 100 кв.м, максимальное – 3 000 кв.м, согласно данным Справочника, см. табл. 240 стр. 314, табл. 256 стр. 346 Справочника);
 k – коэффициент торможения. Согласно данным Справочника (см. табл. 240 стр. 314 Справочника) значение коэффициента торможения для расчета корректировки на общую площадь для объектов офисного назначения (в том числе недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса), составляет в среднем -0,09.
 M – коэффициент, учитывающий наличие мебели, техники и прочего оборудования, предлагаемого к реализации совместно с объектом недвижимого имущества. В рамках настоящего Заключение коэффициенты, соответствующие определенному типу недвижимости, устанавливаются на основании данных рыночных исследований, которые представлены на ресурсе СтатРиелт в разделе «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda>):

на Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)



– Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствия офисной мебели, техники и оборудования при продаже.
Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов СтатГипет на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,53	2,13
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,41	2,03
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,19	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,14	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,07	1,03
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,11	1,45	1,27
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,06	1,38	1,20
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,00	1,22	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,05
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,06	1,38	1,20

Примечание

1. Если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, обрно-разборные камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

Для объектов, реализуемых с мебелью и оборудованием, значение коэффициента принимается на среднем уровне, при этом, фактическое физическое состояние объектов движимого имущества нивелируется применяемым при расчете коэффициентом физического состояния (И) объектов недвижимости.

В рамках применяемой «Корректировки на конструктивные и физические параметры улучшений объекта» при расчёте коэффициента размера (площади) объекта (Р) по объектам-аналогам, исследуемыми объектами выступают улучшения в составе ЕОН объектов-аналогов. То есть согласно приведенной выше формуле, в качестве S_{00} принимаются площади объектов-аналогов, а в качестве S_{0a} – площадь базового объекта (площадь улучшений, входящего в состав ЕОН объекта оценки).

В результате проведения расчетов по вышеуказанным формулам получают количественные показатели (в условных единицах) для каждой из единиц сравнения, затем они складываются, и по каждому из сравниваемых объектов мы получаем некий единый суммарный количественный показатель, который в дальнейшем используется для расчета **поправки на конструктивные и физические параметры улучшений объекта**.

Расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$K = (X_o / X_a - 1) * 100\%,$$

где: X_o и X_a – это суммарные количественные показатели объекта и аналога.

4.1.3.2. Расчет стоимости объекта экспертизы методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/volga/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1742.4_m_7471190618?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhZU9RVGNJSGtNNjB6RVJHJt9GIqhfD8AAAA	https://www.avito.ru/pereslavl-zalesskiy/gotoviy_biznes/gotovyy_biznes_-_baza_otdyha_na_beregu_ozera_4668559163?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxUGY1U0hmMWZ4SzdleUlrJt9KMbekT8AAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/gotoviy_biznes/baza_otdyha_v_15_km_ot_yaroslavlya_3792192117?ysclid=mn6zoamymw37251333
Адрес	Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (кадастровый номер ЗУ: 76:11:031502:3146)	Ярославская обл., Рыбинский муниципальный округ, д. Ясенево, 101 (кадастровый номер ЗУ: 76:14:010301:1953)	Ярославская обл, р-н Переславский, д Криушкино, ул Плещеевская, д 128 (кадастровый номер ЗУ: 76:11:181702:27; 76:11:181702:17; 76:11:181702:16)	Ярославская область, муниципальный район Ярославский, сельское поселение Ивняковское, село Богослов, территория Вековые сосны, земельный участок 1 (кадастровый номер ЗУ: 76:17:186201:380; 76:17:186201:381; 76:17:186201:382; 76:17:186201:383)
Цена предложения объекта, руб.		120 000 000	70 000 000	180 000 000
Площадь улучшений объектов, кв.м	2 977,0	1 742,4	750,0	1 135,0
Удельная стоимость предложения объекта, руб./кв.м		68 871	93 333	158 590
Передаваемые юр права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		120 000 000	70 000 000	180 000 000
Условия финансирования и налогообложения	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		120 000 000	70 000 000	180 000 000
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		120 000 000	70 000 000	180 000 000
Цена предложения		торг	торг	торг

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена		107 400 000	62 650 000	161 100 000
Дата продажи	январь-март 2026 г.	январь-март 2026 г.	январь-март 2026 г.	февраль 2024 г.
Корректировка		0%	0%	12,4%
Скорректированная цена		107 400 000	62 650 000	181 076 400
Местоположение				
- Регион расположения	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область	Ярославская область
Значение (СУЦо, СУЦа)	39 308	39 308	39 308	39 308
Коэффициент (Кпр)		0	0	0
- Населенный пункт	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственной близости от границ областного центра	Прочие населенные пункты, не являющиеся административными центрами сельских поселений	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственной близости от границ областного центра	Наиболее экономически развитые города, либо населенные пункты, находящиеся в непосредственной близости от границ областного центра
Значение (НПо, НПа)	0,91	0,52	0,91	0,91
Коэффициент (Кнп)		0,75	0	0
- Район расположения	Зоны автомагистралей (зоны со средним уровнем развития инфраструктуры)	Центры деловой активности (зоны со средним уровнем развития инфраструктуры)	Зоны автомагистралей (зоны с низким уровнем развития инфраструктуры)	Зоны автомагистралей (зоны со средним уровнем развития инфраструктуры)
Значение (Ро, Ра)	0,81	0,91	0,74	0,81
Коэффициент (Кр)		-0,11	0,095	0
- Расположение относительно автомагистрали	Участок расположен на удалении не более 300 м от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам ул. Московская	Участок расположен на удалении более 1 км от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам удален от крупных автомагистралей	Участок расположен на удалении более 1 км от крупной автомагистрали, подъезд по второстепенным автодорогам Ярославское шоссе	Заезд на участок осуществляется непосредственно с крупной автомагистрали трасса "Ширинье — Курба — Ярославль" (78Н-0977)
Значение (Ло, Ла)	0,93	0,77	0,77	1,00
Коэффициент (Кл)		0,208	0,208	-0,07
- Категория автодороги	Расположение участка близ основных городских дорог подъезд с ул. Московская	Расположение участка близ прочих автодорог, не являющихся трассами подъезд с ул. Кузнецкий лес	Расположение участка близ основных городских дорог автодорога 78Н-0535	Расположение участка близ основных городских дорог подъезд с а/д 78Н-0977
Значение (Кдо, Кда)	1,17	1,00	1,17	1,17
Коэффициент (Ккд)			0	0
- Качество подъезда	Грунтовая подъездная автодорога	Асфальтированные подъездные пути хорошего качества	Асфальтированные подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Грунтовая подъездная автодорога
Значение (По, Па)	0,87	1,00	0,93	0,87

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коэффициент (Кп)		-0,13	-0,065	0
- Расположение вблизи объектов, повышающих стоимость	В ближайшем окружении отсутствуют объекты повышающие стоимость	Расположен в непосредственной близости от объектов повышающих стоимость	Расположен в пешей доступности 10-15 м (до 1000 м) от объектов повышающих стоимость	В ближайшем окружении отсутствуют объекты повышающие стоимость
Значение (УСо, УСа)	0,73	1,00	0,82	0,73
Коэффициент (Кус)		-0,27	-0,11	0
- Расположение вблизи объектов, нарушающих экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности	В ближайшем окружении отсутствуют объекты, нарушающие экологию местности
Значение (ССо, ССа)	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент (Ксс)		0	0	0
Корректировка (Км)		19,5%	10,1%	-7,0%
Скорректированная цена		128 343 000	68 977 650	168 401 052
Назначение объекта	недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		128 343 000	68 977 650	168 401 052
1 Земельный участок - право	Долгосрочная аренда (общественное использование)	Собственность (рекреационное назначение)	Собственность (рекреационное назначение)	Собственность (рекреационное назначение)
- площадь земельного участка в составе единого объекта, кв.м.	124 390	42 059	22732	99993
- коэффициент, К	672	1148	1148	1148
- коэффициент размера (площади), Крзу	1	1,2635	1,4918	1
Коммуникации, подведенные к участку:	Имеется фактическое подключение электричества 380 В, водоснабжения и канализации	Имеется фактическое подключение электричества 380 В, водоснабжения и канализации, газоснабжения	Имеется фактическое подключение электричества 380 В, водоснабжения и канализации	Имеется фактическое подключение электричества 380 В, водоснабжения и канализации
- Электричество 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	+	+	+	+
- Электричество 220 - 240 В (однофазное напряжение)	-	-	-	-
- Водопровод (центральный или скважина)	+	+	+	+
- Канализация (центральная или локальная)	+	+	+	+
- Газоснабжение (центральное)	-	+	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- Теплоснабжение (центральное)	-	-	-	-
- числовое значение коэффициента, Кком	1,201	1,357	1,201	1,201
- коэффициент на коммуникации, Кк	1	1,13	1	1
Наличие благоустройства и улучшений участка:				
- Забор / ограждение	Ограждение в неудовлетворительном состоянии	Деревянный или металлический забор на деревянных или металлических столбах	Деревянный или металлический забор на деревянных или металлических столбах	Деревянный или металлический забор на деревянных или металлических столбах
- Асфальтовое (твердое) покрытие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Ветхие, аварийные объекты (требующие демонтажа)	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют	Строения, требующие демонтажа отсутствуют
- Улучшения (благоустройство) участка	Минимальный уровень благоустройства	Средний уровень благоустройства	Максимальный уровень благоустройства	Средний уровень благоустройства
- Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа охранная система безопасности, видеонаблюдение	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
- Освещение	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
- Ландшафтный дизайн	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Садовые (плодовые, декоративные) деревья и кустарники	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- Многолетний лесной массив на участке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (забор / ограждение) (Корг)	1	1,045	1,045	1,045
- коэффициент, учитывающий наличие на участке эксплуатируемых сооружений (асфальтовое покрытие) (Касф)	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие на участке ветхих, аварийных объектов (требующих демонтажа) (Кдем)	1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- коэффициент, учитывающий наличие элементов благоустройства и улучшений участка (Кблаг)	1,07	1,15	1,3	1,15
- коэффициент, учитывающий наличие системы контроля доступа (Кохр)	1	1,009	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие освещения территории (Косв)	1	1,007	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие ландшафтного дизайна (Клд)	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие садовых и декоративных деревьев и кустарников (Кдр)	1	1	1	1
- коэффициент, учитывающий наличие многолетних лесной массив на участке (Клес)	1,096	1,096	1,096	1,096
Мультипликативный коэффициент, учитывающий наличие на участке зданий и сооружений (Км)	1,173	1,338	1,489	1,317
- корректирующий коэффициент на различия в благоустройстве, Кул	1	1,141	1,269	1,123
Общая стоимость земельного участка с учётом корректировок, руб. (СТзу)		78 657 505	49 402 822	128 911 376
Скорректированная цена улучшений аналога (без учёта стоимости з/у), руб.		49 685 495	19 574 828	39 489 676
Площадь всех улучшений объектов (So.ул), кв.м	2 977,00	1 742,40	750,00	1 135,00
Скорректированная цена улучшений аналога, руб./кв.м		28 516	26 100	34 793
1 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, В, К, констрТ	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т	Э, В, К, Т
- площадь, кв.м.	269,60	1 742,40	750,00	1 135,00
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,09056	1	1	1
- коэффициент, Т	0,82	0,82	0,82	0,82
- коэффициент, К	0,63	1	1	1
- коэффициент, Р	1	1,0494	1,1321	1,0907
- процент готовности, %	94,50%	100,0%	100,0%	100,0%
- износ зданий (ФИ), %	40,0%	20,0%	20,0%	20,0%
- фактор износа, И	0,7399	0,8594	0,8594	0,8594
- коэффициент, М	1	1,1	1,1	1,1
Количественный показатель (Yi)	0,03271	0,81347	0,87758	0,84549
2 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, В, К, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	133,2	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,04474	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,63	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	107,00%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,02125	0,00000	0,00000	0,00000
3 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	90,0	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,03023	-	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,57	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	105,00%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,01275	0,00000	0,00000	0,00000
4 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	94,5	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,03174	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,57	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	107,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	30,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8063	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,01280	0,00000	0,00000	0,00000
5 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, В, К, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	133,3	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,04478	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,63	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	107,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,02127	0,00000	0,00000	0,00000
6 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, Т	-	-	-
- площадь, кв.м.	247,2	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,08304	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,91	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	105,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,05591	0,00000	0,00000	0,00000
7 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, Т	-	-	-
- площадь, кв.м.	78,1	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,02623	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,91	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	105,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,01766	0,00000	0,00000	0,00000
8 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, В, К, Т	-	-	-
- площадь, кв.м.	490,2	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,16466	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	1	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	105,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	30,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8063	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,11431	0,00000	0,00000	0,00000
9 Тип зданий	Здание со стенами из кирпича / блока	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, В, К, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	1 302,6	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,43755	-	-	-
- коэффициент, Т	1	-	-	-
- коэффициент, К	0,63	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	90,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	40,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,7399	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,18356	0,00000	0,00000	0,00000
10 Тип зданий	Здание со стенами из кирпича / блока	-	-	-
Описание коммуникационной оснащенности здания	Э, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	48,4	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,01626	-	-	-
- коэффициент, Т	1	-	-	-
- коэффициент, К	0,57	-	-	-

Элементы сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	79,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,00629	0,00000	0,00000	0,00000
11 Тип зданий	Здание со стенами из прочих (в том числе, деревянных) материалов	-	-	-
Описание коммуникационной оснащённости здания	Э, В, К, констрТ	-	-	-
- площадь, кв.м.	89,9	-	-	-
- удельный вес площади здания в общей площади улучшений, Sy	0,0302	-	-	-
- коэффициент, Т	0,82	-	-	-
- коэффициент, К	0,63	-	-	-
- коэффициент, Р	1	-	-	-
- процент готовности, %	105,0%	-	-	-
- износ зданий (ФИ), %	20,0%	-	-	-
- фактор износа, И	0,8594	-	-	-
- коэффициент, М	1	-	-	-
Количественный показатель (Yi)	0,01408	0,00000	0,00000	0,00000
Суммарный количественный показатель (X)	0,49259	0,81347	0,87758	0,84549
Корректировка		-39,4%	-43,9%	-41,7%
Скорректированная цена		17 281	14 642	20 284
Скорректированная цена по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:		17 281	14 642	20 284
Суммарная корректировка:		58,90%	54,00%	61,10%
Среднее значение скорректированных цен по генеральной совокупности ряда аналогов, руб/кв.м:	17 402			
Среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение - σ)	2 823			
Коэффициент вариации (Cv)	16,22%			

Примечание: В соответствии с разделом 8.6.5.1 рекомендаций СТО АРМО 1.01.-2008 «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» «Желательно, чтобы суммарное значение корректировки по каждому аналогу не превышало 30%» - данная рекомендация относится к объектам, имеющим развитый и активный рынок. В данном случае суммарное значение корректировок к стоимости Аналогов превышает указанное значение. Данное обстоятельство связано с тем, одновременно на региональном рынке недвижимости, объектов, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса, соответствующих (сопоставимых) по назначению объекту экспертизы (в соответствии с выводами, полученными в разделах Заключение 3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование и 3.4.2. Анализ сегмента рынка для объектов недвижимого имущества) по состоянию на дату экспертизы представлено достаточно ограниченное количество. Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки подбирались наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты, однако характеристики состава и индивидуальных характеристик улучшений (коммуникационной оснащённости, наличия в составе комплекса предметов мебели и обстановки зданий, физического состояния и т.д.) различаются. По всем различающимся характеристиками были введены доказанные и обоснованные поправки, выведенные на основании анализа рыночных тенденций и экономических закономерностей. Кроме того, скорректированные стоимости объектов-аналогов составляют ровный ряд. На основании произведенного Экспертом анализа индивидуальных характеристик Аналогов, а также сопоставления их скорректированной цены с полученным рядом скорректированных цен, Экспертом было принято решение принять данные Аналоги для осуществления расчетов, так как они в наибольшей степени отражают реальные представления покупателя и продавца об оцениваемом имущественном комплексе, сложившиеся на дату экспертизы. Таким образом, в силу ограниченного количества предложений к продаже комплексов объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам, рекомендации п. 6 раздела 8.6.5.1 СТО АРМО 1.01.-2008 в рамках данного Заключения не представляется возможным соблюсти в полном объеме, однако не соблюдение данного пункта рекомендаций в конечном счете не приводит к искажению итогового результата.

Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

С целью выбора способа согласования скорректированных цен и расчета итоговой стоимости объекта оценки проведем анализ однородности выборки путем расчета коэффициента вариации (C_v), который показывает меру относительного разброса случайной величины (процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому) по формуле:

$$C_v = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где: C_v – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратическое отклонение по выборке (стандартное отклонение);

$\bar{x}$ – средняя арифметическая величина выборки;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

где: x – значение конкретного показателя;

n – число показателей/

Источник информации: См.: Теория статистики: учебник / под ред. Р.А. Шмойловой. 3-е изд., перераб. Москва, 2001. С. 187; Общая теория статистики : учебник / Т.В. Рябушкин [и др.]. Москва, 1981. С. 107; Социально-экономическая статистика : учеб. для вузов / под ред. Б.И. Башкатова. Москва, 2002. С. 66.

Коэффициент вариации (C_v) характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая равномерность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источник информации: Белоусова, С. Н. Маркетинг: учебное пособие по специальностям экономики и управления / С. Н. Белоусова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. – 381 с.

При однородности выборки и достаточной равномерности значений скорректированных цен аналогов ($C_v < 20\%-33\%$) для их согласования и расчета стоимости объекта оценки, возможно использовать полученное среднее арифметическое значение ($\bar{x}$).

Коэффициент вариации по первоначальной выборке аналогов, составил $C_v = 16,2\%$, и выборку можно признать однородной.

Проверка ряда и согласование скорректированных цен:

№	Наименование показателя	Значение
1	Среднеквадратическое отклонение по итоговой выборке (стандартное отклонение - σ), руб./м ²	2 823
2	Средняя арифметическая величина по итоговой выборке ($\bar{x}$), руб./м ²	17 402
3	Коэффициент вариации (C_v)	16,2%
4	Искомое итоговое значение стоимости улучшений без учёта стоимости земельного участка (C^*), руб./м ²	17 402
5	Искомое итоговое значение стоимости 11 (одиннадцати) объектов капитального строительства, суммарной площадью 2 977 кв.м, входящих в состав комплекса историко-культурного центра «Русский парк», расположенного по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, без учёта стоимости земельного участка (C^*), руб.	51 805 754

№	Наименование показателя	Значение
6	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям, руб.	83 590 080
7	ВСЕГО стоимость имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и расположенного на нем дома, полученная в рамках Сравнительного подхода (п.5+п.6), руб.	135 395 834*

Расчёт стоимости объектов, входящих в состав единого комплекса

В соответствии с формулировкой вопроса, поставленного в Определении Арбитражного суда Челябинской области от 11 ноября 2025 г. по Делу №А76-26756/2017 на разрешение Эксперта, рыночную стоимость имущества необходимо определить как в совокупности для единого комплекса, так и по каждому объекту права отдельно.

Разбивка общей совокупной стоимости комплекса по активам осуществляется в следующей последовательности:

- суммарная стоимость улучшений распределяется между активами путем умножения суммарной рыночной стоимости улучшений на соответствующую процентную долю стоимости актива в итоговой стоимости улучшений. В основу распределения стоимости положено соотношение коэффициентов по типу недвижимости, коммуникационной оснащенности, износу и степени готовности (см. выше текущий раздел Заключения 4.1.3.1. Методология оценки в рамках сравнительного подхода). Распределение стоимости оцениваемого единого комплекса по входящим в его состав объектам определяется следующим образом:

$$C_{ci} = C_c / (S_1 * k_1 + S_2 * k_2 + \dots S_i * k_i) * S_i * k_i$$

где C_{ci} – стоимость i-го объекта оценки в рамках сравнительного подхода, с учетом принятого распределения;

C_c – стоимость улучшений оцениваемого имущественного комплекса (стоимость имущественного комплекса без учета стоимости земельных участков).

$S_{1...i}$ – показатель общей площади 1...i-го объекта оценки;

$K_{1...i}$ – произведение значений коэффициентов по типу недвижимости (Т), по коммуникационной оснащенности (К), по степени готовности (Г), по фактору износа (И) (см. раздел Заключения 4.1.3.2. Расчет стоимости объекта экспертизы методом сравнения продаж). Фактор масштаба улучшений (коэффициент, Р) при распределении стоимости не учитывается, т.к. данная корректировка используется для сопоставления объектов оценки с подобранными объектами-аналогами и её учёт произведен для оцениваемого комплекса целиком при расчёте стоимости единого объекта экспертизы в рамках сравнительного подхода.

Распределение стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Коэф. по типу Т	Коэф. По коммуникационной оснащенности К	Коэф. по готовности Г	Коэф. по износу И	Произведение коэф. к	Итоговая стоимость объекта, в соответствии с распределением, руб.
1	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	269,6	0,82	0,63	0,945	0,7399	0,36121	3 440 138
2	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	133,2	0,82	0,630	1,07	0,8594	0,47504	2 235 273
3	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	90	0,820	0,570	1,05	0,8594	0,42177	1 340 956
4	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	94,5	0,820	0,570	1,07	0,8063	0,40325	1 346 178
5	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	133,3	0,820	0,630	1,07	0,8594	0,47504	2 236 951
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	247,2	0,820	0,910	1,05	0,8594	0,67335	5 880 111

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Коэф. по типу Т	Коэф. По коммуникационной оснащенности К	Коэф. по готовности Г	Коэф. по износу И	Произведение коэф. k	Итоговая стоимость объекта, в соответствии с распределением, руб.
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	78,1	0,820	0,910	1,05	0,8594	0,67335	1 857 754
8	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	490,2	0,820	1,000	1,05	0,8063	0,69422	12 021 721
9	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	1302,6	1,000	0,630	0,9	0,7399	0,41952	19 304 562
10	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	48,4	1,000	0,570	0,79	0,8594	0,38699	661 670
11	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	89,9	0,820	0,630	1,05	0,8594	0,46616	1 480 440
	ИТОГО:	2977					5,4499	51 805 754

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. Согласование результатов

Процедура согласования результатов применяется тогда, когда расчеты стоимости объектов экспертизы были проведены с применением различных подходов – затратного, сравнительного и доходного. В этом случае, анализируются преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, каждому из них придаются различные весовые коэффициенты в зависимости от достоверности информации используемой при их применении, и выводится итоговое значение рыночной стоимости объекта экспертизы.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости для тех объектов, которые часто продаются и покупаются. К преимуществам данного подхода можно отнести то, что он наиболее простой из всех применяющихся, статистически обоснованный, предлагает методы корректировки.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

В связи с тем, что расчёт рыночной стоимости объектов экспертизы был проведен только одним из подходов (сравнительным), проведение процедуры согласования не требуется.

Таблица 9. Результаты экспертизы, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объекты права	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость объекта, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	<i>Коэффициент согласования</i>	<i>Не применялся</i>	<i>1,00</i>	<i>Не применялся</i>	
1	Комплекс объектов недвижимого имущества в составе Земельного участка (право аренды), площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер 76:11:031502:3146) с расположенными на нем 11 (одиннадцатью) зданиями, находящийся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, в том числе:	---	135 395 834	---	135 395 834
1.1	Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям (без учёта стоимости строений, расположенных на нем)	---	83 590 080	---	83 590 080

№	Объекты права	Стоимость, полученная в рамках различных подходов, руб.			Рыночная стоимость объекта, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	<i>Коэффициент согласования</i>	<i>Не применялся</i>	<i>1,00</i>	<i>Не применялся</i>	
1.2	Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними)	---	51 805 754	---	51 805 754

Примечание:

- В соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ от 01 февраля 2019 г. № Д22и-2849, величина рыночной стоимости объекта недвижимости не должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Таким образом, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается и не подлежит выделению отдельно в составе итоговой стоимости.

Таблица 10. Распределение рыночной стоимости объектов капитального строительства

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость руб.
1	Административный корпус, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 269,6 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1536. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	3 440 138
2	Музей «Кваса», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,2 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1540. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	2 235 273
3	Расписной дом «Алешкин дом», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 90 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1539. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 340 956
4	Дом-музей «Дача 19 века», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 94,5 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1538. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 346 178
5	Музей «Чая», назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 133,3 кв.м., инв. № нет. Кадастровый номер: 76:11:031502:1537. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	2 236 951
6	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 247,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1548. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	5 880 111
7	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 78,1 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1547. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (Расписной дом «Уральский дом»)	1 857 754
8	Кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1600. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	12 021 721
9	Гостиница. Назначение: нежилое здание. Площадь: 1302,6 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 76:11:031502:2233. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, Веськовский с/о, с. Ям, ул. Парковая, 1	19 304 562
10	Котельная на твердом топливе. Назначение: нежилое здание. Площадь: 48,4 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый номер: 76:11:031502:2232. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	661 670

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость руб.
11	Жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 89,9 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:1599. Адрес: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1	1 480 440
Итого рыночная стоимость объектов экспертизы – Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними)		51 805 754

5.2. Выводы по результатам экспертизы

На основании имеющихся информационных данных, проведенного развернутого анализа и выполненных расчетов, можно с достаточной степенью уверенности утверждать, что:

Рыночная стоимость объектов экспертизы - Земельный участок (право аренды), площадью 124 390 кв.м (кадастровый номер 76:11:031502:3146) с расположенными на нем 11 (одиннадцатью) зданиями, общей площадью 2 977,0 кв.м, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1, по состоянию на 27 марта 2026 года, составляет:

135 395 834 (Сто тридцать пять миллионов триста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать четыре) руб.

в том числе::

- рыночная стоимость объектов экспертизы – Комплекс в составе 11 (одиннадцати) зданий, находящихся по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, с. Ям, ул. Парковая, 1 (без учёта стоимости земельного участка под ними), по состоянию на 27 марта 2026 года, в совокупности составляет:

51 805 754 (Пятьдесят один миллион восемьсот пять тысяч семьсот пятьдесят четыре) руб.

- рыночная стоимость каждого объекта экспертизы (в отдельности) представлена в текущем разделе Заключения в таблице 10 – Распределение рыночной стоимости объектов капитального строительства.

- рыночная стоимость объекта экспертизы – Земельный участок (право аренды). Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Культурное развитие. Код 3.6. Площадь: 124 390 кв.м. Кадастровый номер: 76:11:031502:3146. Местоположение: Ярославская область, Переславский район, село Ям (без учёта стоимости строений, расположенных на нем), по состоянию на 27 марта 2026 года, составляет:

83 590 080 (Восемьдесят три миллиона пятьсот девяносто тысяч восемьдесят) руб.

Эксперт

Д.В. Филиппов

Эксперт

О.И. Пожилова

Директор ООО Агентство «Вита-Гарант»

Д.В. Филиппов