



ЯРЭКСПЕРТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Ярэксперт»
/А.В.Григорьев/

16 сентября 2022 г.

ОТЧЕТ № 16351/22

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ
В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 76:23:010402:248;
76:23:010402:249; 76:23:010402:250; 76:23:010402:251;
76:23:010402:253; 76:23:010402:257,
расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский
район, МКР №15
по состоянию на 10 сентября 2022 г.**

ЗАКАЗЧИК

ООО «СМИН»

Ярославль
2022 г.

16 сентября 2022 г.
Директору ООО «СМИН»
Фогелю Владимиру Александровичу

Уважаемый Владимир Александрович!

На основании договора №16351/22 от 31 августа 2022 г. на оказание услуг по оценке ООО «Ярэксперт» произвело оценку рыночной стоимости земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.

Осмотр объекта проведен 10 сентября 2022 г. Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 2022 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки № 1, № 2, № 3, № 7 (Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России: ФСО № 1 - № 297 от 20 мая 2015 г., ФСО № 2 - № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3 - № 299 от 20 мая 2015 г., ФСО № 7 - № 611 от 25 сентября 2014 г.), а также федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Анализ исходных данных и полученной в процессе экспертизы информации, порядок расчетов и суждения эксперта о рыночной стоимости объекта приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным их текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Опираясь на полученные расчетным путем результаты, профессиональные знания и опыт, считаю, что рыночная стоимость земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15, по состоянию на 10 сентября 2022 г. составляет:

934 814 000

(девятьсот тридцать четыре миллиона восемьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по результатам и методике проведения оценки, просим обращаться непосредственно к эксперту.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Ярэксперт»


А.В. Григорьев


ОГЛАВЛЕНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.6. Цели и задачи оценки	12
1.7. Процедура оценки	12
1.8. Перечень документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	13
1.9. Осмотр объекта оценки	13
1.10. Анализ достаточности и достоверности информации.....	14
1.11. Сертификат качества оценки.....	14
1.12. Используемые понятия и терминология	15
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	18
2.1. Описание объекта оценки.....	19
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
3.1. Анализ рынка недвижимости.....	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране, и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	29
3.2.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе – июле 2022 г.	29
3.2.1.2. Общие сведения о г. Ярославле (местоположение объекта оценки)	30
3.2.1.3. Основные социально-экономические показатели Ярославской области за январь- июль 2022 г.	33
3.2.2. Анализ рынка недвижимости, определение сегмента рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	34
3.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости.....	48
3.2.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	52
3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта	53
РАЗДЕЛ 4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	55
4.1. Краткое описание подходов к оценке. Выбор подходов и методов.....	56
4.2. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом. Метод сравнения продаж.....	63
4.3. Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом. Метод предполагаемого использования.	79
4.4. Согласование результатов расчетов	98
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	102

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Основные факты и выводы

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 8 ФСО №3, п. 27 ФСО №1)

<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор №16351/22 от 31 августа 2022 г.
<i>Идентификация объектов оценки:</i>	Земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенные по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</i>	Затратный подход – не применялся. Обоснованный отказ от использования. Сравнительный подход: 951 154 000 рублей. Доходный подход: 918 474 000 рублей.
<i>Итоговая величина стоимости объектов оценки:</i>	Рыночная стоимость земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15, составляет: 934 814 000 (девятьсот тридцать четыре миллиона восемьсот сорок четыре тысячи) рублей.
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на 10 сентября 2022г. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной рыночной стоимости. Определение рыночной стоимости произведено для принятия управленческих решений. Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованные оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 1.4.

1.2. Задание на оценку

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 17 ФСО №1, п. 8 ФСО №7)

<p><i>Объекты оценки, характеристики объектов оценки, состав объектов оценки:</i></p>	<p>Земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенные по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.</p>
<p><i>Балансовая стоимость:</i></p>	<p>Сведения отсутствуют (собственник физическое лицо).</p>
<p><i>Имущественные права на объект оценки</i></p>	<p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:248</u> Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:248-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493283994.</p> <p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:249</u> Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:249-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493286078.</p> <p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:250</u> Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:250-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493468054.</p> <p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:251</u> Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:251-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493658550.</p> <p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:253</u> Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p>

	<p>Собственность, № 76:23:010402:253-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493421417.</p> <p><u>Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:257</u></p> <p>Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:257-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.09.2022 №99/2022/493857722.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (назначение оценки):	Определение рыночной стоимости объекта (-ов) оценки для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ограничения, связанные с указанным использованием, не выявлены.
Вид стоимости:	Рыночная.
Дата оценки:	10 сентября 2022 г.
Срок проведения оценки:	31 августа – 16 сентября 2022 г.
Дата составления отчета:	16 сентября 2022 г.
Дата проведения осмотра:	10 сентября 2022 г.
Лицо, проводившее осмотр (оценщик/представитель):	Уполномоченный представитель – Мильто Артем Валерьевич
Основание для проведения оценки	Договор 16351/22 от 31 августа 2022 г.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость	По мнению оценщика, рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале от 700 000 000 руб. 1 170 000 000 руб. Подробное описание приведено в разделе 4.3.3 Отчета.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке. 2. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту. 3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов. 5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. 6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество 	

и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.

7. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.

8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.

10. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки приведена при условии реализации оцениваемого имущества в течение шести месяцев.

11. Оценщик не несет ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

12. Исходя из принципов недопущения двойного имущественного налогообложения единого объекта недвижимости в случае вхождения объектов системы инженерно-транспортной инфраструктуры в состав находящихся на земельных участках других объектов недвижимости (элементов имущественного комплекса), и являющихся налоговой базой налогов на имущество организаций или физических лиц, такие улучшения земельных участков должны оцениваться именно в составе данных объектов, а не как элемент условно свободных земельных участков.

13. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия, и не проводил их проверки. Однако оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.

14. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. В связи с округлением полученных значений допускается погрешность при расчете объекта.

15. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

16. Исполнителем вводятся и иные допущения и ограничения по тексту отчета с проведением соответствующих объяснений.

17. При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать «в ширину» - с точки зрения круга источников или методов, и «в глубину» - с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности - достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке коммерческой недвижимости. Учитывая значительное количество объявлений о продаже коммерческой недвижимости из разных источников, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку. В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 8г ФСО №3)

<i>Заказчик оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Смин» ОГРН: 1193926016800, дата присвоения ОГРН: 09.12.2019. ИНН: 3906386486, КПП: 390601001. Адрес: 236029, г. Калининград, ул. Балтийская, д.14-18, пом. V11/2.
<i>Исполнитель оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ярэксперт», ИНН 7609016426. ОГРН: 1027601067240, дата присвоения – 10.11.2002 г. Адрес: г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401. т. (4852) 427-427, 738-690, 971-240.
<i>Сведения об оценщиках:</i>	
<p>На основании ст. 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Юридическое лицо обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.</p> <p>ООО «Ярэксперт» заключило трудовой договор со следующими оценщиками:</p> <p>1. Григорьев Александр Владимирович. Оценщик I категории, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 341432 от 05 апреля 2002 г. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021828-1 от 18 июня 2021 г., срок действия сертификата до 18 июня 2024 г. Страховой полис № 433-570-066748/22; страховщик – СПАО «Ингосстрах»; срок страхования с 06.07.2022 г. по 05.07.2023 г.; страховая сумма – 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Членство в саморегулируемой организации: член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным номером 00695. Почтовый адрес оценщика: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401. Адрес электронной почты: info@yarexpert.ru. Контактный телефон: 8 (4852) 427-427. Оценщик подтверждает, что соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет.</p> <p>2. Григорьева Любовь Александровна. Оценщик, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 876732 от 18 ноября 2005 г. НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021829-1 от 18 июня 2021 г., срок действия сертификата до 18 июня 2024 г. Страховой полис: № 433-570-066754/22; страховщик – СПАО «Ингосстрах»; срок страхования с 06.07.2022 г. по 05.07.2023 г.; страховая сумма – 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Членство в саморегулируемой организации: член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным номером 00696. Почтовый адрес оценщика: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401. Адрес электронной почты: info@yarexpert.ru. Контактный телефон: 8 (4852) 427-427. Оценщик подтверждает, что соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет.</p>	

<p>3. Катыврева Тамара Михайловна. Оценщик, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 609219 от 21 июня 2007 г. Международной академии оценки и консалтинга г. Москва. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №021800-1 от 18 июня 2021 г., срок действия до 18 июня 2024г. Страховой полис: №433-570-066756/22; страховщик – СПАО «Ингострах» Ярославской области; срок страхования с 06.07.2022 г. по 05.07.2023 г.; страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Членство в саморегулируемой организации: член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 16 января 2009 года за регистрационным номером 01783. Адрес электронной почты: info@yarexpert.ru. Контактный телефон: 8 (4852) 427-427. Оценщик подтверждает, что соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Стаж работы 12 лет.</p>
<p><i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i> ООО «Ярэксперт», ИНН 7609016426 ОГРН: 1027601067240, дата присвоения – 10.11.2002 г. Место нахождения: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д. 2, оф.401. т. (4852) 427-427, 738-690. <i>Сведения о страховании:</i> Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-570-098992/21 от 06 октября 2021 г. Период страхования с 30 октября 2021 г. по 29 октября 2022 г. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей. ООО «Ярэксперт» соответствует всем требованиям статьи 16, ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе: - в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; - не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p>
<p><i>Сведения о саморегулируемой организации:</i> Наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Место нахождения: Место нахождения: г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3. Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006.</p>
<p><i>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</i> Оценщик (-ки), подготовившие отчет об оценке: сведения об оценщиках приведены выше. Прочие специалисты – не привлекались. Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке 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 Отчете (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.</p>
<p><i>Перечень использованных при проведении оценки данных:</i> Раздел 1.8 Отчета.</p>

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 8в ФСО №3)

Допущения и ограничения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
10. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки приведена при условии реализации оцениваемого имущества в течение шести месяцев.
11. Оценщик не несет ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.
12. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, определенным в задании на оценку, земельные участки оцениваются условно свободными (без учета частных обременений (соглашений между частными лицами) на него в виде договоров аренды, частных сервитутов, ипотеки и т.п. как фактически заключенных, так и возможных к заключению в будущем, а также улучшений на них находящихся).
13. Оценщик исходит из того, что сведения, полученные и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия, и не проводил их проверки. Однако оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
14. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. В связи с округлением полученных значений допускается погрешность при расчете объекта.

15. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

16. Исполнителем вводятся и иные допущения и ограничения по тексту отчета с проведением соответствующих объяснений.

17. При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с ФСО №7, п.11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать «в ширину» - с точки зрения круга источников или методов, и «в глубину» - с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности - достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке коммерческой недвижимости. Учитывая значительное количество объявлений о про-даже коммерческой недвижимости из разных источников, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку. В выборке оценщика представлены большинство предложений, по которым оценщикам удалось собрать информацию, выходящую за содержание объявления (сведения о наличии коммуникаций, ограничений и т.д.). Таким образом, при наличии достаточной рыночной информации, на основе которой проводится анализ рынка и расчет итоговой стоимости, результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую достоверность результатов оценки.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 86 ФСО №3)

Отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98.

- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

Обоснование применения стандартов: согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98, ст. 15: «Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

1.6. Цели и задачи оценки

Согласно Договору на оценку видом оцениваемой стоимости является рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии со статьей 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. под **РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЬЮ** понимается: «... 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 открытый рынок в форме 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.

Таким образом, задачей настоящей оценки является установление рыночной стоимости земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.

1.7. Процедура оценки

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 23 ФСО №1)

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

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

При обработке информации и расчетах использован сравнительный подход.

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

1.8. Перечень документов, содержащих сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 8 ж ФСО №3)

Источники информации

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от информационных агентств;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

Информация, полученная от Заказчика:

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493283994.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493286078.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493421417.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493468054.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493658550.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.09.2022 №99/2022/493857722.

Пояснительная записка о проекте.

План застройки территории.

Информация о планируемых сроках строительства и ввода в эксплуатацию объекта проектирования.

Информация, полученная от Информационных агентств, периодических изданий, различных субъектов рынка:

- Министерство экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>; <http://yaroslavl.irr.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <http://www.landestate.ru/>; <https://pro-land.org/>; <https://www.avito.ru/yaroslavl/>; <https://city-yaroslavl.ru/>; <https://realty.yandex.ru/>; <https://yaroslavl.cian.ru/>; <https://yar.gdeetotdom.ru/>; - <https://rosrealt.ru/yaroslavl/uchastok/>; прочие специализированные интернет-сайты.

1.9. Осмотр объекта оценки

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 5 ФСО №7)

В процессе подготовка отчета об оценке, произведен осмотр объекта оценки.

Дата осмотра	10 сентября 2022 г.
Оценщик / уполномоченный представитель	Уполномоченный представитель
ФИО	Мильто Артем Валерьевич

1.10. Анализ достаточности и достоверности информации

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 10, 12 ФСО №3)

В процессе изучения собранной информации оценщик пришел к следующим выводам:

Источник информации	Достаточность и достоверность информации	Вывод
Заказчик	Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке	Информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности
Информация, полученная от Информационных агентств, периодических изданий, различных субъектов рынка (открытые источники)	В Отчете об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.	Информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности
Дополнительная информация, ведущая к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также ведущая к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки	Не обнаружена	-

Таким образом, оценщики пришли к выводу, что используемая в Отчете информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

1.11. Сертификат качества оценки

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11)

Подписавший настоящий отчет эксперт (далее - Эксперт) настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в заключении, верны, и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем заключении анализ, мнения и выводы принадлежат Эксперту и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Эксперт не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым имуществом.
4. Вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами результатов и выводов, содержащихся в настоящем заключении.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предложения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования знаний и умения и являются, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Эксперты, участвующие в работе, получили профессиональное образование в области оценочной деятельности.

1.12. Используемые понятия и терминология

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости — рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Дата оценки — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Недвижимое имущество — это один из видов объектов гражданских прав. К недвижимым вещам относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Движимое имущество — включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Машины и оборудование — вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемую продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов — также таможенные платежи и т.д.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации.

Виды стоимости объекта оценки согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Подходы к оценке (в соответствии с ФСО № 1, Раздел III):

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов в оценке и методов оценки.

Физический износ соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации машин и оборудования.

Функциональное устаревание соответствует потере стоимости машин, оборудования и автотранспорта, вызванной появлением новых технических и технологических решений.

Экономическое устаревание соответствует потере стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов.

Земля:

1. Пространственный ресурс, территория.

2. Частная собственность в виде участка территории, определяющий атрибут недвижимой собственности» Термин «земля» - в обычном смысле означает участок суши на поверхности земли» не покрытый водой, в юридическом смысле это слово используется для обозначения недвижимости (и в этом контексте термин «земля» употребляется в смысле территории, участка, а не почвы).

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Улучшения - это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления, увеличивающие его рыночную стоимость,

Оцениваемые права:

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

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Наиболее эффективное использование имущества - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство, монтаж и пуско-наладку оцениваемого объекта (машин, оборудования, автотранспорта) с применением аналогичных, конструктивных решений, технологий и материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

**(В ТОМ ЧИСЛЕ ФАКТОРЫ И
ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ
К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО
ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ)**

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**(раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля
1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п.8ж, 8з ФСО №3)**

2.1. Описание объекта оценки

Все характеристики земельных участков (объектов оценки) приведены по состоянию на дату оценки 10 сентября 2022 г. Часть характеристик относится к истории использования земельного участка (после даты оценки), данные сведения приведены лишь для целей дать наиболее полную информацию и широкое представление об оцениваемом земельном участке. В данном случае оценщик руководствовался принципом существенности (согласно ФСО № 3, п.5), а именно, в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

Таблица 1 – Точное описание объекта оценки

Параметр	Описание
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:248	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 7 352 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоквартирной застройки, кадастровый номер: 76:23:010402:248, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (дата формирования участка):</i>	12.10.2015
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Многokвартирная застройка
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:248-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493283994
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493283994.
<i>Кадастровая стоимость:</i>	27 881 011,66 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет неправильную форму.
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:249	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 11 386 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер: 76:23:010402:249, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости</i>	12.10.2015

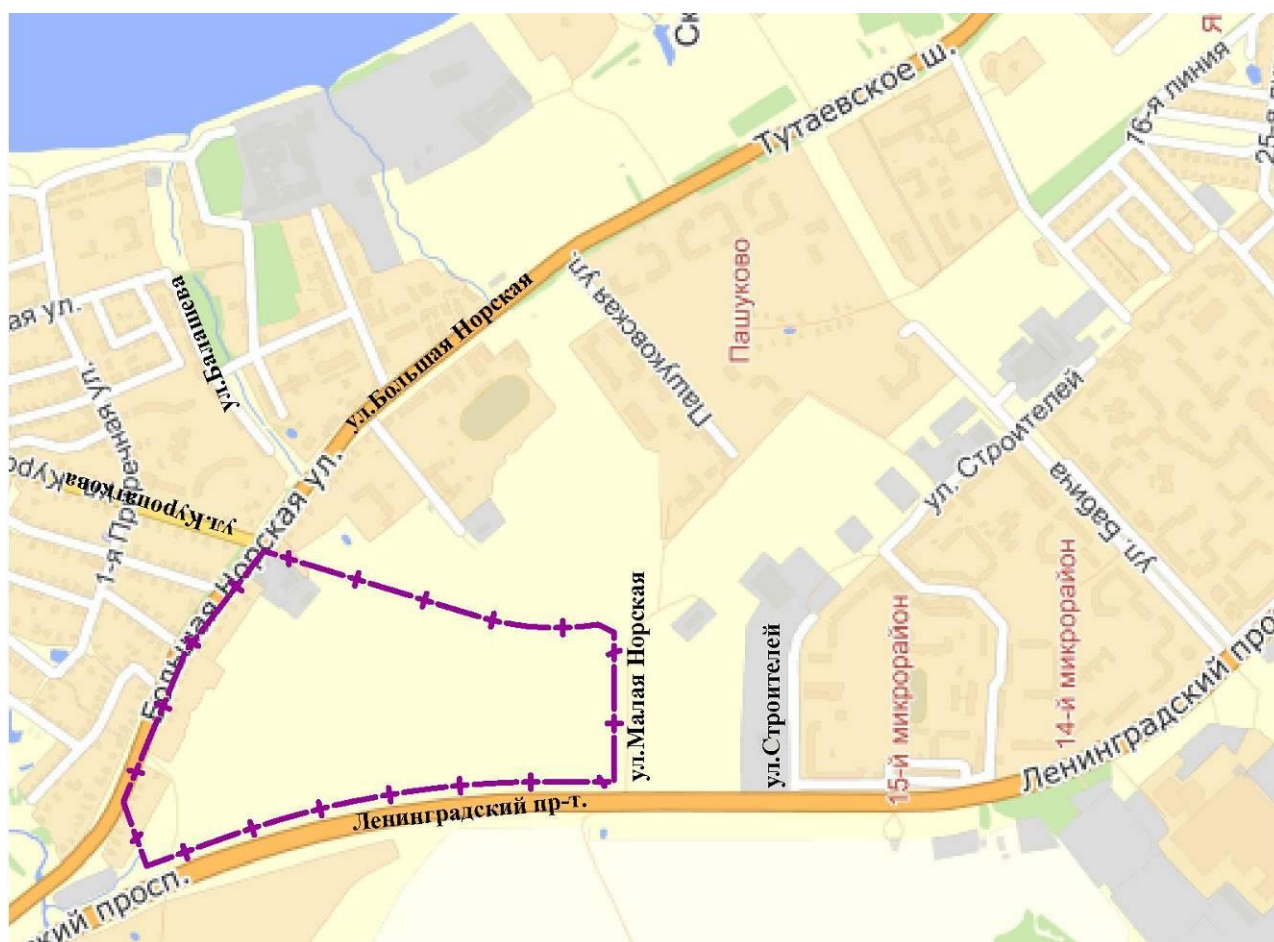
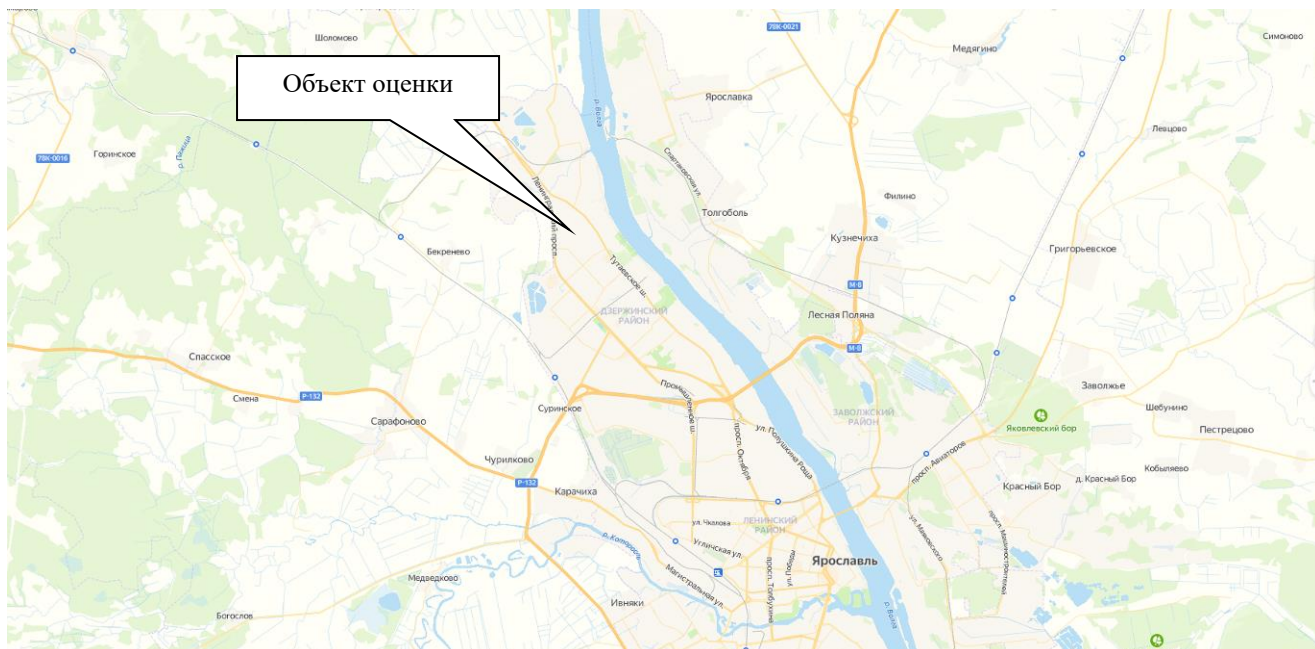
<i>(дата формирования участка):</i>	
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:249-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493286078.
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493286078.
<i>Кадастровая стоимость:</i>	43 450 615,58 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет форму прямоугольника.
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:250	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 20 073 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер: 76:23:010402:250, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (дата формирования участка):</i>	12.10.2015
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:250-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493468054.
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от

	14.09.2022 №99/2022/493468054.
<i>Кадастровая стоимость:</i>	62 997 829,84 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет неправильную форму.
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:251	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 23 018 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер: 76:23:010402:251, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (дата формирования участка):</i>	12.10.2015
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:251-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493658550.
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.09.2022 №99/2022/493658550.
<i>Кадастровая стоимость:</i>	60 605 233,89 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет неправильную форму.
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:253	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 3 123 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер: 76:23:010402:253, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (дата формирования участка):</i>	12.10.2015

<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:253-76/097/2021-5 от 26.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493421417.
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2022 №99/2022/493421417.
<i>Кадастровая стоимость:</i>	13 227 466,5 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет неправильную форму.
Земельный участок с кадастровым номером: 76:23:010402:257	
<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок общей площадью 25 239 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, кадастровый номер: 76:23:010402:257, расположенный по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15.
<i>Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости (дата формирования участка):</i>	12.10.2015
<i>Предыдущие кадастровые номера:</i>	-
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование:</i>	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства
<i>Сведения об имущественных правах (собственника):</i>	Правообладатель: Байтаров Мавлуд Мусаддинович. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 76:23:010402:257-76/097/2021-5 от 27.07.2021. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.09.2022 №99/2022/493857722.
<i>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i>	При проведении оценки объекта оценки учитывается право собственности. Ограничения (обременения) этих прав: не зарегистрировано.
<i>Балансовая стоимость:</i>	Данные отсутствуют.
<i>Перечень используемых документов:</i>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.09.2022 №99/2022/493857722.

<i>Кадастровая стоимость:</i>	78 669 362,31 рублей
<i>Текущее использование объекта оценки</i>	Земельный участок свободен от застройки
<i>Рельеф:</i>	Рельеф всей прилегающей территории и собственно участков относительно ровный. Участок имеет неправильную форму.
Общие характеристики застраиваемой территории	
<i>Описание местоположения земельного участка:</i>	Земельные участки расположены в Дзержинском районе города Ярославля. Окружение свободная от застройки территория. Такое расположение объекта обеспечивает средний транспортный трафик и среднюю деловую активность.
<i>Подъездные пути:</i>	Подъездные пути к участкам имеют твердое асфальтовое покрытие. Транспортная доступность хорошая.
<i>Инженерная инфраструктура и коммуникации:</i>	По данным, полученным от Заказчика, по состоянию на дату оценки вблизи объекта оценки присутствует в полном объеме.
<i>Элементы благоприятного окружения:</i>	Развитая социальная и инженерная инфраструктура.
<i>Элементы неблагоприятного окружения:</i>	Не выявлено
<i>Климатические условия:</i>	Земельный участок расположен в районе умеренно-континентального климата с умеренно холодной зимой и теплым летом. Среднегодовая температура воздуха составляет +3,3°C. Снеговой покров держится со второй декады ноября до середины апреля. Глубина промерзания почвы достигает 1,5 м.
<i>Улучшения на земельном участке по состоянию на дату оценки:</i>	По состоянию на дату составления отчета, в соответствии с фотоотчетом, представленным Заказчиком, улучшения отсутствуют.
<i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:</i>	В разделе 2.2. приведен Анализ рынка объекта оценки. В разделе 2.3. приведен анализ наиболее эффективного использования.
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:</i>	В качестве других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на стоимость, оценщиком приведены следующие разделы: - Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе-июле 2022 г.; - Общие сведения о Ярославской области и г. Ярославле; - Социально-экономическое положение города Ярославской области в январе – июле 2022 г.

Местоположение объекта оценки



Участки 76:23:010402:248

Земельный участок 76:23:010402:248
 обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

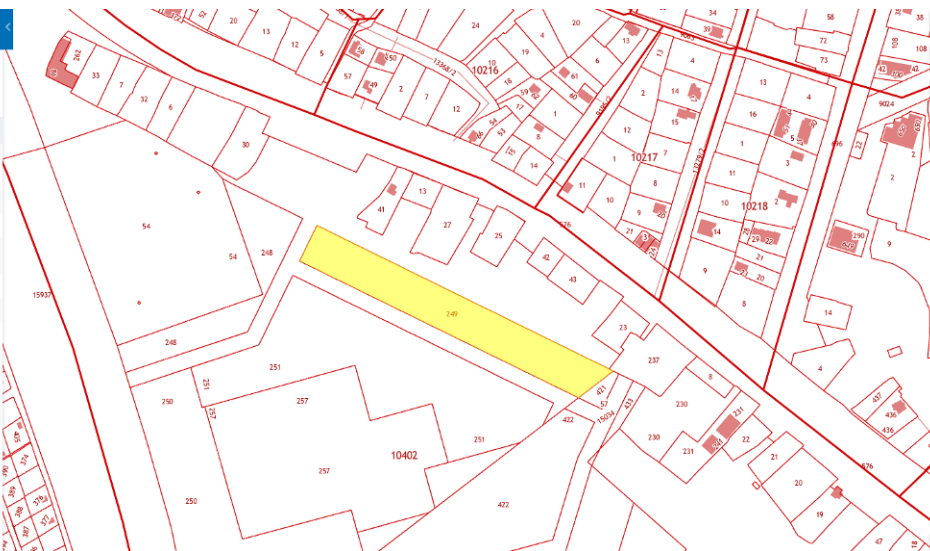
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:248
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь участка:	7 352 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	27 881 011,66 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020



Участки 76:23:010402:249

Земельный участок 76:23:010402:249
 обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:249
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь участка:	11 386 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	43 450 615,58 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020



Участки 76:23:010402:250

Земельный участок 76:23:010402:250
 Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:250
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь участка:	20 073 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	62 997 829,84 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020



Участки 57.716055 39.763726

Земельный участок 76:23:010402:251
 обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:251
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
Площадь участка:	23 018 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	60 605 233,89 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020

Участки 76:23:010402:253

Земельный участок 76:23:010402:253
 обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:253
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
Площадь участка:	3 123 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 227 466,5 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020

Участки 76:23:010402:257

Земельный участок 76:23:010402:257
 обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
 для комплексного освоения в целях жилищного строительства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010402:257
Кадастровый квартал:	76:23:010402
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МРП № 15
Площадь участка:	25 239 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	78 669 362,31 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020

Фотографии объекта оценки





РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Анализ рынка недвижимости (Раздел подготовлен в соответствии с п. 10, 11 ФСО №7)

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

3.2.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе – июле 2022 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-июле 2022 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-июле 2022 г. - 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 100,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,1%, в январе-июле 2022 г. - 95,3%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 685,3 млрд рублей, в январе-июле 2022 г. - 2932,1 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июле 2022 г. составил 38,4 млрд рублей, что в действующих ценах на 1,0% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 32,9% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2022 г. составил 1136,3 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 5892,1 млрд рублей, или 104,5%.

Грузовые перевозки. В январе-июле 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3259,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1533,6 млрд, автомобильного - 162,3 млрд, морского - 23,9 млрд, внутреннего водного - 34,9 млрд, воздушного - 2,0 млрд, трубопроводного - 1502,7 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2022 г. составил 3541,0 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 24010,5 млрд рублей, или 95,7%.

Оборот общественного питания в июле 2022 г. составил 181,1 млрд рублей, или 99,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 1188,0 млрд рублей, или 101,1%.

В июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1036,0 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - на 7104,7 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июле 2022 г. составил 8958,2 млрд рублей, или 74,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-июле 2022 г. - 70108,9 млрд рублей, или 90,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2022 г. приходилось 30,9% оборота оптовой торговли.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в I полугодии 2022 г. составил 225,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 11,1 трлн рублей (4,9% от общего объема), краткосрочные - 214,7 трлн рублей (95,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,1%, в обрабатывающих производствах - 97,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 103,6%.

В июле 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,6%, в животноводстве - 99,8%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2022 г., по предварительным данным, составил 117,8%.

В I полугодии 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 16588,0 млрд рублей (39,8 тыс. организаций получили прибыль в размере 20640,8 млрд рублей, 16,8 тыс. организаций - убыток на сумму 4052,8 млрд рублей).

Источник информации: Министерство экономического развития РФ, «Социально-экономическое положение России за январь-июль 2022 года», выпуск б.н. от 31.08.2022 г. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>.

3.2.1.2. Общие сведения о г. Ярославле (местоположение объекта оценки)

Ярославская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Ярославская область расположена к северу от Москвы. Граничит на юге с Владимирской областью, на юго-западе - с Московской областью, на западе и северо-западе - с Тверской областью, на севере - с Вологодской областью, на северо-востоке и востоке - с Костромской областью, на востоке и юго-востоке - с Ивановской областью.

Ярославская область образована 11 марта 1936 года. Территория области - 36 400 км². Население – 1 270 633 человек. Административный центр области - город Ярославль. Расстояние от Ярославля до Москвы - 282 км. Количество городов областного подчинения - 6. Количество городов районного подчинения: -5. Количество районов - 17. Процент городского населения: свыше 80 %.

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны. По объему производства промышленной продукции область входит в первую тройку регионов Центрального округа РФ Основные отрасли промышленности:

машиностроение, пищевая промышленность; химическая и нефтехимическая, нефтеперерабатывающая, легкая, деревообрабатывающая промышленность; производство строительных материалов. Ярославская область является монополистом в России по производству дорожных катков, лесопильных рам, деревообрабатывающих станков, снегоходов, синтетических и искусственных латексов, фотобумаги. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях.

Ярославль — город в России, административный центр Ярославской области и Ярославского района, городской округ. Население 609 828 чел. (оценка на 1 января 2019 года). Ярославль — третий по величине населения город Центрального федерального округа Российской Федерации и древнейший в стране город с более чем полумиллионным населением. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле действуют также речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

В соответствии с уставом города, Ярославль наделён статусом городского округа. Ярославль разделён на 6 территориальных районов, границы которых совпадают с городскими районами: Дзержинский, Заволжский, Кировский, Красноперекоский, Ленинский и Фрунзенский. Управление в пределах каждого из районов осуществляется территориальной администрацией, во главе которой находится глава администрации.

Дзержинский район расположен в северной части города на правом берегу реки Волги. Территория района 43 км²; население около 168,8 тыс. человек (28,4 % ярославцев).

Заволжский район расположен в заречной части города на левом берегу Волги. Территория района 64,4 км² (самый большой по территории район Ярославля). Население Заволжского района около 118,4 тыс. человек.

Кировский район, один из старейших районов города (основан в 1936 году), находится в центральной части Ярославля. Здесь находится большая часть культурных памятников Ярославля и органов власти города и области. Территория района 14,07 км²; население на 1 января 2012 года составляло 58,3 тыс. человек.

Красноперекоский район — находится в юго-западной части Ярославля по правому берегу реки Которосль, исторически промышленный район города. Территория района 36,4 км²; население около 66,4 тыс. человек.

Ленинский район расположен в центральной части города, к северу от Кировского. Территория района 10,15 км² (самый маленький по площади район города); население около 67,4 тыс. человек.

Фрунзенский район лежит в южной части города по правому берегу Волги. Территория района 36,4 км²; население около 127,1 тыс. человек.

(источник: <http://ru.wikipedia.org>).

Подробное описание местоположения объекта оценки.

Дзержинский район расположен в северной части города на правом берегу реки Волги. Территория района 43 км²; население около 168,8 тыс. человек (28,4 % ярославцев).

Территория администрирования включает в себя жилые районы Брагино, Пашуково, приволжские посёлки Ивановское, Павловский, Скобыкино и Норское, посёлки Парижская Коммуна, Пятовское, районы Осташинское, Редковицыно и Фрольцево, а также большую часть Северного промышленного района.

Дзержинский район граничит с Ленинским, Кировским и Заволжским административными районами Ярославля и с Ярославским районом области.

В феврале 2021 года мэрий города Ярославля объявили о планах расширения окраины Дзержинского района города Ярославля. Несколько новых улиц, жилые кварталы, детский сад и школа. В мэрии планируют расширение города со стороны Брагина.

Будет построена крупная транспортная развязка, которая непосредственно свяжет все планируемые микрорайоны: 12, 13, 14 и 15-й.

Появится она благодаря застройке 13 микрорайона. Согласно предварительному проекту расширения Ярославля, инвесторам предлагают освоить еще одну окраину Брагина. Участок замкнут между несколькими улицами. Соединить планируют Большую и Малую Норские, продлят 5-ый Норский переулок, а также улицу Блюхера. А там, где сейчас пустырь, вырастут жилые дома высотой не больше 10 этажей, школа на 825 мест и детский сад на 430 мест.

Запланировали территории под два сквера: на 4-ом Норском переулке и вдоль школы. С другой стороны к ней будет примыкать стадион «Красный перевал». Одноименный молодежный центр тоже реконструируют и превратят в полноценный Дом культуры.

(источник <https://vesti-yaroslavl.ru/novosti/item/50066-v-merii-yaroslavlya-rasskazali-kak-planiruyut-rasshirit-okrainu-dzerzhinskogo-rajona>).

Развитие инфраструктуры в месте реализации проекта. 28 июня на Общегородском совещании в мэрии Ярославля директор МКУ «Агентство по строительству» Виталий Кук доложил о ходе реализации инвестиционного проекта по комплексной застройке территории в районе пересечения Ленинградского проспекта и улицы Малой Норской в Дзержинском районе Ярославля.

Для стимулирования жилищного строительства городу выделен инвестиционный кредит на два года. Для реализации комплексной застройки была выбрана территория 15 микрорайона в Дзержинском районе. По проекту, будут построены три объекта: детский сад, автомобильная дорога, а также котельная мощностью 5 Гкал/ч. для теплоснабжения детского сада и будущей школы на 1100 мест. На сегодняшний день все подрядные организации определены, по двум объектам заключены контракты.

Детский сад будет рассчитан на 280 мест. Его построят на улице Генерала Маргелова. В дошкольном учреждении откроется 12 групп. Автомобильная дорога с тротуарами появится в районе пересечения Ленинградского проспекта и улицы Малой Норской. Её протяжённость составит 1 250 метров. В рамках строительства предусматривается устройство линии наружного искусственного освещения, ливневой канализации и двух новых световых объектов.

Сдача объектов запланирована на конец сентября 2023 года.

(источник <https://city-yaroslavl.ru/events/127931/>).

По данным сайта <https://dzen.ru/media/id/5c54775c0d390f00ad689b5b/top-5-raionov-iaroslavlia-dlia-pokupki-nedvijimosti-v-2022-godu-6201040d17a40f7f8d26a935> Дзержинский район является лучшим районом города для покупки недвижимости в 2022 г.

Дзержинский район является самым молодым, быстроразвивающимся и уже имеет хорошую инфраструктуру: красивый жилой фонд, транспортную доступность, магазины, рынки, детсады, школы, поликлиники, развлекательные центры.

Цены на недвижимость. Обычно в Дзержинском покупают апартаменты молодые семьи. При поиске жилья больше внимание уделяют ЖК, которых здесь много. Продается недвижимость для семей со средним бюджетом, так и с внушающим капиталом. Стартовая цена 1,8 млн. руб. – так стоит студия 20 кв. м. Квартиры от 2,1 до 5 млн. руб. Премиум-класса жилье от 6 млн. до 12 млн. Стоимость домов/коттеджей от 1,5 млн. до 10 млн.

Плюсы:

- Современный жилищный фонд.
- Ведется застройка в едином стиле.
- Лучшая стоимость на квартиры эконом-класса и комфорт-класса.
- Зеленая местность рядом с Волгой.
- Спокойная и уютная атмосфера.

Минусы:

- Отсутствуют детские бюджетные заведения.
- Кое-где все еще довольно пустынно.
- Нет бассейна и мало спортивных площадок.

3.2.1.3. Основные социально-экономические показатели Ярославской области за январь-июль 2022 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности во II квартале 2022 г. составил 93.8 процента к соответствующему периоду 2021 г.

Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94.5 процента, в январе-июле 2022 г. – 93.2 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Добыча полезных ископаемых” в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89.1 процента, в январе-июле 2022 г. – 101.0 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Обрабатывающие производства” в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94.6 процента, в январе-июле 2022 г. – 92.7 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха” в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102.0 процента, в январе-июле 2022 г. – 99.9 процента.

Индекс производства по виду деятельности “Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений” в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 84.3 процента, в январе-июле 2022 г. – 88.3 процента.

На объектах, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, по которым должно осуществляться финансирование из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, использование инвестиций за январь-июль 2022 г. составило 575.2 млн рублей, или 11.1 процента от объема, предусмотренного на 2022 г. Объем работ, выполненных по виду деятельности “Строительство”, в июле 2022 г. составил 5204.9 млн рублей, или 77.9 процента (в сопоставимых ценах) к уровню июля предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 32748.5 млн рублей, или 88.4 процента.

В январе-июле 2022 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих перевозки грузов на коммерческой основе, составил 858.8 млн тонно-километров, перевозка грузов – 3977.9 тыс. тонн.

Оборот розничной торговли в июле 2022 г. составил 28761.4 млн рублей, или 90.2 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 191474.2 млн рублей, или 93.5 процента.

Оборот общественного питания в июле 2022 г. составил 1253.0 млн рублей, или 90.8 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 8485.1 млн рублей, или 89.6 процента.

В январе-июле 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 46287.9 млн рублей, в июле – на 5931.3 млн рублей. В структуре объема платных услуг населению в январе-июле 2022 г. преобладали коммунальные, жилищные, телекоммуникационные, бытовые и транспортные услуги. На их долю в целом приходилось 72.8 процента в общем объеме.

В июле 2022 г. оборот оптовой торговли составил 46088.5 млн рублей, или 88.1 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2022 г. – 306056.5 млн рублей, или 96.3 процента.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2022 г. составил 533.5 млрд рублей, что в 2.2 раза больше, чем в январе-июне 2021 г. Долгосрочные финансовые вложения составили 13529.4 млн

рублей (увеличение на 22.0%), краткосрочные – 519948.4 млн рублей (увеличение в 2.2 раза).

В июле 2022 г. индекс потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 99.4 процента, в том числе на продовольственные товары – 98.5, непродовольственные товары – 99.6, услуги – 100.3 процента.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2022 г., относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97.8 процента, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98.8, обрабатывающих производств – 97.4, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 101.0, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 104.7 процента.

По оперативным данным департамента финансов Ярославской области консолидированный бюджет области в январе-июне 2022 г. исполнен с дефицитом в сумме 108.5 млн рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2021 г. доходы консолидированного бюджета увеличились на 10.4 процента, расходы увеличились на 9.7 процента.

В январе-июне 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (+) убыток (-)) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 35757.3 млн рублей (357 организаций получили прибыль в размере 42349.8 млн рублей, 127 организаций имели убыток на сумму 6592.5 млн рублей).

Источник информации: Федеральная служба статистики, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области, Ежемесячный доклад. «Социально-экономическое положение Ярославской области за январь-июль 2022 года, выпуск б.н. от 02.09.2022 г. <https://yar.gks.ru/folder/36353>.

3.2.2. Анализ рынка недвижимости, определение сегмента рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 10, 11 ФСО №7)

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной инвестиционной 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.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие сегменты:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Обзор рынка земельных участков г. Ярославля

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Основной характеристикой стоимости земель кадастрового квартала является коэффициент относительной ценности кадастрового квартала для конкретного вида использования, учитывающий совокупность всех ценообразующих факторов на данной территории. Для одного и того же кадастрового квартала значения коэффициента относительной ценности для каждого вида использования - различно, так как весомый вклад ценообразующих факторов индивидуален.

Рыночную стоимость земельных участков можно определить, как для не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и для занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

В настоящее время общее число сделок по купле-продаже земельных участков, обмену, дарению и др. увеличивается. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками.

На территории г. Ярославля выделяются следующие районы: Дзержинский, Ленинский, Кировский, Заволжский, Красноперекоский, Фрунзенский.

Сведения о предложениях на продажу различных земельных участков представлены на многочисленных сайтах и в газетах рекламных объявлений. Основными источниками данной информации продолжают оставаться сайты <http://www.roszem.ru>, <http://www.zem.ru>, <http://www.rk-adres.ru/pricelist/zem/>, <http://www.landestate.ru>, <http://kumir-ned.ru>, <http://www.yarzemli.ru/>, <http://www.yarzem.ru/> и другие.

Факторы, которые учитываются при продаже или покупке участков.

Ландшафт

Земельный участок должен быть по возможности ровным либо с небольшим пологим склоном на юг или юго-запад. В условиях нечерноземной зоны такие участки лучше освещены солнцем, весной быстрее просыхают и прогреваются. Хорошо, когда земельный участок примыкает к лесу, лучше северной и восточной частью. Это предохраняет от неблагоприятного влияния ветров. Большое значение имеет близость естественного водоема (река, озеро, пруд), что, во-первых, красиво, во - вторых, смягчает резкие колебания температуры и создает благоприятный микроклимат.

Земельные участки, расположенные в низинах, с неровным ландшафтом, на крутых склонах, не защищенные от ветра, с большим количеством старых деревьев потребуют дополнительных затрат на осушение, выравнивание, создание ветрозащиты, раскорчевку. Земельные участки с такими проблемами продаются хуже и стоят дешевле.

Размер участка и его форма

Сегодня наибольшим спросом пользуются участки от 10 - 15 соток и выше. Земельные участки квадратной и правильной прямоугольной формы предпочтительнее и стоят дороже. Участки большего размера дадут возможность в будущем не экономить на земле при строительстве, зонировании участка и благоустройстве территории. Учитывая постоянный рост цен на землю сегодня выгодно покупать участок максимального размера, позднее лишнее продать по более высокой цене.

Коммуникации

Земельный участок, расположенный в дачных местах, в поселках, где газ, вода, канализация, телефон уже подведены - наиболее выгодное приобретение.

Расположение

Наличие развитой инфраструктуры и железнодорожной станции 1-2 км. Удаленность от автострады 3-5 км. Круглогодичный подъезд к участку.

Рынок недвижимости невозможно анализировать в отрыве от анализа состояния рынка земельных участков. Земля является составной и неотъемлемой частью любого объекта недвижимости, поскольку стоимость и размер земельного участка во многом определяют будущую стоимость такого объекта.

По состоянию на сегодняшний день земля в Ярославской области находится в федеральной, муниципальной собственности, аренде (краткосрочной, долгосрочной) и частной собственности.

На «первичном» рынке земля переходит из федеральной и муниципальной собственности в собственность или аренду частному лицу, предприятию или организации.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) служат основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков, при определении которой учитываются площадь земельного участка и разрешенный вид использования земель.

Основной характеристикой стоимости земель кадастрового квартала является коэффициент относительной ценности кадастрового квартала для конкретного вида использования, учитывающий совокупность всех ценообразующих факторов на данной территории. Для одного и того же кадастрового квартала значения коэффициента относительной ценности для каждого вида использования - различно, так как весомый вклад ценообразующих факторов индивидуален.

В составе каждой категории выделяются земельные участки, различающиеся по видам разрешенного использования. В структуре предложения земельных участков на рынке можно выделить следующие участки в зависимости от видов разрешенного использования:

- в составе земель населенных пунктов выделяются:
 - земли под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство);
 - земли под многоэтажное жилищное строительство;
 - земли под строительство объектов коммерческой недвижимости (объектов торгово-офисного назначения, административного назначения, а также объектов производственной недвижимости);
- в составе земель сельхозназначения выделяются:
 - земли под ЛПХ (личное подсобное хозяйство);
 - земли под ведение садоводства;
 - сельхозугодия;
 - крестьянские (фермерские) хозяйства;
- земли промышленности.

Определение сегмента рынка

Для определения сегмента рынка земельных участков, к которому относится объект оценки, в данном отчете использован «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», выпущенный в 2020 г. под руководством Лейфера Л.А. В соответствии со справочником земельные участки разделяются на следующие классы:

Таблица 2 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1.	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2.	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения гостиниц.
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
3.	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.
4.	Земли под жилую застройку		
4.1.	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
			Земельные участки общежитий
4.2.	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в т.ч. бань, сараев, хоз. блоков, и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5.	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6.	Земельные участки под придорожный сервис.	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Земельные участки относятся к классу земельных участков под МЖС.

Обзор рынка земельных участков под МЖС в г. Ярославле.

В конце 2021 года мэрия города Ярославля выставила на торги 23 земельных участка под жилищное строительство. Земельные участки передаются на праве аренды на срок от 2 до 20 лет. В том числе под многоэтажное жилищное строительство, были выделены следующие объекты:

1. под среднеэтажное строительство (многоквартирные дома от 5 до 8 надземных этажей):

- улица Бурмакинская, земельный участок № 27а (площадь участка: 4474 кв. м, начальная цена — 8 711 844 рубля, кадастровый номер — 76:23:061401:9652);

- улица Бурмакинская, земельный участок № 31а (площадь участка: 4331 кв. м, начальная цена — 8 414 007 рублей, кадастровый номер — 76:23:61401:9659);

- улица Дядьковская, земельный участок № 3 (площадь участка: 3500 кв. м, начальная цена — 7 030 828 рублей, кадастровый номер — 76:23:61401:9655);

- улица Дядьковская, земельный участок № 36 (площадь участка: 3573 кв. м, начальная цена — 7 200 481 рубль, кадастровый номер — 76:23:061401:9645).

2. под высотное строительство (высотки от 9 до 18 этажей):

- улица Бурмакинская, земельный участок № 27 (площадь участка: 7664 кв. м, начальная цена — 13 527 877 рублей, кадастровый номер — 76:23:61401:9651);

- улица Бурмакинская, земельный участок № 31 (площадь участка: 7731 кв.м, начальная цена — 13 542 857 рублей, кадастровый номер — 76:23:61401:9658);

- улица Дядьковская, земельный участок № 5 (площадь участка: 4635 кв. м, начальная цена — 9 230 565 рублей, кадастровый номер — 76:23:061401:9661);

- улица Дядьковская, земельный участок № 22 (площадь участка: 2582 кв. м, начальная цена — 5 196 595 рублей, кадастровый номер — 76:23:061401:9647);

- улица Дядьковская, земельный участок № 24 (площадь участка: 2361 кв. м, начальная цена — 4 746 120 рублей, кадастровый номер — 76:23:061401:9648);

- улица Дядьковская, земельный участок № 30 (площадь участка: 5084 кв.м, начальная цена — 9 250 015 рублей, кадастровый номер — 76:23:061401:9654);

- улица Дядьковская, земельный участок № 34 (площадь участка: 7150 кв. м, начальная цена — 13 024 002 рубля, кадастровый номер — 76:23:061401:9644);

- улица Дядьковская, земельный участок № 32 (площадь участка: 2446 кв. м, начальная цена — 4 943 288 рублей, кадастровый номер — 76:23:61401:9656).

(источник <https://76.ru/text/gorod/2021/11/07/70233260/>).

В 2022 году мэрия выставила на аукцион следующие земельные участки под многоэтажное жилищное строительство:

1. участок расположен недалеко от пересечения Ленинградского проспекта и улицы Малой Норской в Дзержинском районе. Его площадь — 5 128 кв. м.

Земля сейчас находится в государственной собственности. Участок предназначен для возведения многоквартирных домов высотой не более 9 этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами обслуживания. Застраивать участок можно не более чем на 40%. В аренду под строительство мэрия собирается отдать участок на 7 лет 4 месяца. Начальная цена на торгах — 7 миллионов рублей.

2. участок площадью 4630 кв. м. для застройки 9-этажными домами, в которых можно разместить объекты обслуживания. Застраивать здесь разрешено только 40% территории. Его передадут в аренду на 7 лет 4 месяца. Начальная цена на торгах — 6,9 миллиона рублей.

3. участок - территория между Ленинградским проспектом и улицей Большой Норской. Его площадь — 8230 кв. м. Застраивать можно 40%. Здесь можно будет возводить многоквартирные дома не выше 9 надземных этажей, в том числе с помещениями под ма-

газины. Срок аренды участка — 8 лет 8 месяцев. Начальная цена на торгах — 4,2 миллиона рублей

4. участок находится на улице Малой Норской. Его площадь — 2544 кв. м. На этой территории власти разрешили строить дома не выше 12 надземных этажей. Разрешена застройка 40% участка. В аренду данный участок мэрия предоставляет на 7 лет 4 месяца. Начальная цена на аукционе — 4,2 миллиона рублей.

(источник <https://76.ru/text/gorod/2022/04/11/71243198/>).

За пять лет в Ярославле было выдано более 3500 разрешений на жилищное строительство.

Количество разрешений на сегодняшний день обусловлено рынком. В Ярославле емкость рынка, примерно, 350–400 тысяч квадратных метров в год.

В застройке находятся более 1,5 миллиона квадратных метров во всей области. 900 тысяч метров из этого числа — это только три района Ярославля — Дзержинский, Фрунзенский и Заволжский. Подавляющая часть объектов сейчас строится и будет продолжать строиться в этих трех районах, поскольку они не сформированы до конца.

Большие проекты-планировки во Фрунзенском районе. Если ехать по проспекту Фрунзе — справа территория будет застраиваться. То же самое у нас будет происходить в Дзержинском и в Заволжском районах. Те 14 разрешений, которые мы выдали за последние полгода — это Дзержинский район, дальше Заволжский и Фрунзенский районы. Одно разрешение выдали в Красноперекопском районе. Ленинский, Красноперекопский и Кировский — это районы, которые пока не застраиваются. Это исторические районы города, которые уже сформированы.

Сейчас в Кировском районе возводится крупный жилищный комплекс на улице Городской вал.

Для сравнения — в прошлом году (2021) было выдано 9 разрешений на строительство, в этом — 14. Мы должны строить на тех территориях, которые нужно либо приводить в современное состояние, либо искать пустые пространства, позволяющие постепенно застраивать город.

(источник <https://76.ru/text/realty/2022/09/14/71635562/>).

Оценщиком проведен анализ предложений по продаже земельных участков под МЖС по состоянию на дату оценки, с целью проследить диапазон цен в этом сегменте.

Сведения о собранных объявлениях по земельным участкам в свободной продаже, приведены в таблице 3.

При отборе аналогов оценщик руководствовался:

- ФСО № 3, п. 5: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

- ФСО №7, п. 11д в части: «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности».

Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации приходится ограничивать «в ширину» - с точки зрения круга источников или методов, и «в глубину» - с точки зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности - достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о земельных участках под МЖС. Учитывая достаточное количество объявлений о продаже земельных участков, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку.

Таблица 3 - Объявления по продаже земельных участков под многоквартирную жилую застройку по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Дата размещения объявления	Адрес	Наименование	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации
1	10.09.2022	г. Ярославль, ул. Шпальная, д.30	Земельный участок под многоэтажное жилищное строительство, 76:23:061609:25	39 300 000	2 720	14 449	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-3790695860
2	05.09.2022	г. Ярославль, ул. Жуковско-го, ориентир дом 26 и 28	Земельный участок под многоэтажное жилищное строительство, 76:23:061612:22 и 76:23:061612:7	19 650 000	2 540	7 736	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-4809700226
3	08.09.2022	г. Ярославль, ул. Строителей, д. 18	Земля в собственности. 5 000 м.кв.+ 2332 м.кв под парковки . зона Ж1.РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА 17 ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ. Кадастровый номер: 76:23:010406:61	85 000 000	7 332	11 593	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-177639453
4	15.08.2022	г. Ярославль, пр-т Авиаторов, д.15а.	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:021907:4	77 450 000	4 500	17 211	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-156619481
5	09.09.2022	г. Ярославль, ул. Летная	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:061401:7080	70 000 000	5 172	13 534	7 (903) 820-64-35 https://dom.mirkvartir.ru/289720973/
6	09.09.2022	г. Ярославль, ул. Летная	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:061401:4367	69 000 000	4 302	16 039	7 (903) 820-64-35 https://dom.mirkvartir.ru/289720973/
7	09.09.2022	г. Ярославль, ул. Летная	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:061401:4373	70 000 000	4 020	17 413	7 (903) 820-64-35 https://dom.mirkvartir.ru/289720973/
8	09.09.2022	г. Ярославль, ул. Летная	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:061401:7082	206 000 000	9 957	20 689	7 (903) 820-64-35 https://dom.mirkvartir.ru/289720973/
9	09.05.2022	г. Ярославль, Большая Октябрьская ул.	Земельный участок под малоэтажная многоквартирная жилая застройка 76:23:030811:190	37 000 000	638	57 994	https://dom.mirkvartir.ru/280492030/
10	20.05.2022	г. Ярославль, ул. Некрасова, 44б	Земельный участок для эксплуатации многоквартирного дома 76:23:030501:11	10 000 000	251	39 841	https://dom.mirkvartir.ru/275677970/
11	16.08.2022	г. Ярославль, ул. Забелицкая 1-я	Земельный участок под малоэтажную застройку	10 000 000	1 330	7 519	https://dom.mirkvartir.ru/291542487/
12	04.09.2022	г. Ярославль, 1-й переулок Достоевского	Земельный участок под МЖС	18 000 000	1 800	10 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-257651514
13	12.02.2021	г. Ярославль, ул. Менделеева,10	Земельный участок под МЖС	80 000 000	3 500	22 857	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-145586375
14	25.02.2021	г. Ярославль, ул. Гудованцева, д. 48а	Земельный участок под 2-6 этажные дома, кадастровый номер: 76:23:041302:60	8 701 000	1 784	4 877	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-1472703207
15	02.02.2022	г. Ярославль, ул. Маланова	Земельный участок под строительство многоквартирного дома Ж-2	36 000 000	4 500	8 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yaroslavl-4624391065
16	26.08.2022	г. Ярославль, пр-т Фрунзе, МКР №1, жилой район Сокол	Земельный участок под строительство многоквартирных домов 9-18 этажей. Зона Ж-1, согласно проекту планировки размещено 4 -17-ти этажных дома, 76:23:061401:4310	280 000 000	22 163	12 634	https://pro-land.org/object/65405
Минимальное значение: 4 877 руб. за 1 кв.м.							
Максимальное значение: 57 994 руб. за 1 кв.м.							
Среднее: 17 649 руб. за 1 кв.м.							

Основными ценообразующими факторами для отбора аналогов являются: 1) площадь; 2) местоположение; 3) функциональное назначение (МЖС), в результате было отобрано четыре наиболее сопоставимых с объектом оценки участка:

Таблица 4 – Отбор аналогов.

№ п/п	Дата размещения объявления	Адрес	Наименование	Цена предложения, руб.	Площадь кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Обоснование
1	10.09.2022	г. Ярославль, ул. Шпальная, д.30	Земельный участок под многоэтажное жилищное строительство, 76:23:061609:25	39 300 000	2 720	14 449	Аналог сопоставим с объектом оценки, используется в расчетах
2	08.09.2022	г. Ярославль, ул Строителей, д 18	Земля в собственности. 5 000 м.кв.+ 2332 м.кв под парковки . зона Ж1.РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА 17 ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ. Кадастровый номер: 76:23:010406:61	85 000 000	7 332	11 593	Аналог сопоставим с объектом оценки, используется в расчетах
3	09.09.2022	г. Ярославль, ул. Летная	Земельный участок под строительство многоквартирного дома 76:23:061401:7080	70 000 000	5 172	13 534	Аналог сопоставим с объектом оценки, используется в расчетах
4	26.08.2022	г. Ярославль, пр-т Фрунзе, МКР №1, жилой район Сокол	Земельный участок под строительство многоквартирных домов 9-18 этажей. Зона Ж-1, согласно проекту планировки размещено 4 -17-ти этажных дома, 76:23:061401:4310	280 000 000	22 163	12 634	Аналог сопоставим с объектом оценки, используется в расчетах

Таким образом, в результате проведения процедуры отбора аналогов, сформирована однородная выборка их 4 предложений, соответствующих заданным критериям. Выборка из 4 предложений является достаточной.

В соответствии с ФСО № 7, п. 22в, 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.

Таким образом, экспертом отобраны аналоги в наибольшей степени сопоставимые с объектом экспертизы по ценообразующим факторам. Другие аналоги (которые эксперт не использует при расчетах), выявленные на рынке, имеют большее количество отличий от объекта экспертизы по ценообразующим факторам. Использование значительного количества аналогов со значительным количеством возможных корректировок введет к погрешностям расчета.

Проект предусматривает строительство коммерческой недвижимости на первых этажах домов. Оценщик провел анализ рынка коммерческих помещений на первых, цокольных и подвальных этажах жилых домов в городе Ярославле на дату оценки.

Таблица 5 - Объявления по продаже земельных участков под многоквартирную жилую застройку по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Дата	Местоположение	Район	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
1	10.07.2022	Менделеева ул., 6	Красноперекопский	Помещения магазина	5 000 000	126	39 841	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4219563259
2	02.08.2022	Большая Техническая улица, 15	Фрунзенский	Нежилые помещения 1 этажа	3 077 748	126	24 369	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5343273718
3	02.08.2022	Ушинского ул., 22/1	Кировский	Нежилые помещения 1 этажа	7 000 000	35	200 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4813256484
4	02.08.2022	Суркова ул., 20/6	Кировский	Нежилые помещения 1 этажа	8 500 000	81	104 938	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5457056801
5	02.08.2022	Московский проспект, 96	Красноперекопский	Продам нежилое помещение на первом этаже жилого дома (бывший магазин «Рассвет»)	12 900 000	361	35 774	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5451634579
6	02.08.2022	8 Марта ул., 18	Красноперекопский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	54 000 000	450	120 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5457213524
7	03.08.2022	Толбухина проспект, 64	Кировский	Торгово-офисное помещение, просп. Толбухина 64, 1/5 этаж кирпичного дома, 75 кв. м. Отдельный вход	9 000 000	75	120 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5300799738
8	02.08.2022	Ленина проспект, 15	Ленинский	Нежилое помещение 1 этажа	13 000 000	123	105 434	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-264588257
9	30.07.2022	Салтыкова-Щедрина ул., 46	Кировский	Помещение свободного назначения, расположенное на 1-й этаже 6-ти этажного жилого дома	12 000 000	108	110 906	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-2764327292
10	03.08.2022	Большие Полянки ул., 15к2	Красноперекопский	Магазин, Первый этаж многоквартирного жилого дома	14 000 000	377	37 135	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-2544162722
11	03.08.2022	Революционная улица, 12	Кировский	помещение свободного назначения	5 990 000	49	122 998	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5257612877
12	02.08.2022	Труфанова ул., 25к2	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этажа	5 100 000	58	87 931	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4185041058

№ п/п	Дата	Местоположение	Район	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
13	31.07.2022	Тепловой переулок, 11	Заволжский	помещение свободного назначения 80 кв.м. с отдельным входом	3 650 000	80	45 398	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4199494095
14	29.07.2022	Нефтяников ул., 4	Красноперекопский	Нежилое помещение, первый этаж жилого здания(не подвал), отдельный вход с улицы , площадь 187,1 кв.м 76:23:010101:178785	8 000 000	187	42 758	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4997512754
15	29.07.2022	Блюхера ул., 48/5,	Дзержинский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	12 000 000	100	120 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5437448331
16	29.07.2022	Московский проспект, 119к2	Фрунзенский	нежилое помещение общей площадью 522,9 м2, находящееся на цокольном этаже жилого	15 687 000	523	30 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3410028666
17	29.07.2022	Урицкого ул., 50	Дзержинский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	138 910 000	958	145 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5436401542
18	01.08.2022	Лисицына ул., 30к2	Кировский	помещение по адресу ул. Лисицына 30к2 в цокольном этаже жилого дома. Общая площадь 107кв.м. 2 входа с разных сторон. Все коммуникации	6 900 000	107	64 486	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5452709043
19	02.08.2022	Серго Орджоникидзе ул., 18В	Заволжский	нежилое помещение с отдельным входом в центре Заволжского района, в новом 9 этажном кирпичном доме. Общей площадью 97,4 кв.м.	1 990 000	97	20 515	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5426514916
20	03.08.2022	Республиканская улица, 6	Ленинский	коммерческое помещение, свободного назначения, 1 этаж	8 300 000	83	100 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5063473458
21	28.07.2022	Ньютона ул., 9	Фрунзенский	Помещение расположено на 1 линии, цокольном этаже жилого дома	4 300 000	86	50 292	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4987211408
22	03.08.2022	Угличская улица, 13	Кировский	Продам помещение свободного назначения на первой линии в центральной части города. Первый этаж жилого многоквартирного дома. Отдельный вход	6 300 000	70	90 000	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5381745715
23	04.08.2022	Светлая улица, 1к2	Фрунзенский	Продаётся коммерческое помещение 135 кв. м. в новом монолитном доме. Первый этаж с двумя отдельными входными группами	3 500 000	130	26 923	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5467550292
24	04.08.2022	Труфанова ул., д. 24В	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этаж отдельный вход	40 000 000	335	119 546	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5318047317

№ п/п	Дата	Местоположение	Район	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
25	04.08.2022	Урицкого ул., д. 47а	Дзержинский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	9 000 000	100	90 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5317829627
26	04.08.2022	Красноперекопская улица, 18,	Красноперекопский	Помещение расположено на 1 линии, 1 – 2 этаже, здание с подвалом	22 000 000	573	38 374	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5468207034
27	04.08.2022	Ленинградский проспект, 52Г	Дзержинский	Помещения в отличном состоянии, продажа от собственника	16 800 000	350	48 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5468668808
28	25.07.2022	Московский проспект, 61А	Фрунзенский	Коммерческое помещение имеет два входа в улицы, может использоваться, как 2 независимых помещения.	12 000 000	75	159 151	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5416030302
29	23.07.2022	Нефтяников ул., 3к2	Красноперекопский	Нежилое помещение 1 этаж отдельный вход	18 300 000	215	85 116	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4839911419
30	21.07.2022	Большая Октябрьская ул., д. 48	Кировский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	6 500 000	53	123 574	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5397966647
31	21.07.2022	Вишняки ул., 7	Фрунзенский	1 этаже 5-ти этажного кирпичного жилого дома 2018 года постройки 76:23:061319:241	4 150 000	63	66 083	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5142501623
32	21.07.2022	Семашко ул., д. 15	Красноперекопский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	15 560 000	389	40 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5396933686
33	22.07.2022	Чернопрудная улица, 37	Фрунзенский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	18 877 500	252	75 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3830074703
34	19.07.2022	1-я Портовая улица, 19	Фрунзенский	Торговое помещение	4 500 000	202	22 255	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4060517900
35	22.07.2022	Толбухина проспект, 38/54	Кировский	Помещение расположено на пересечении проспекта Толбухина и ул. Свободы 1 линии, 1 этаже жилого дома	22 000 000	96	229 167	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5062339340
36	22.07.2022	Комарова ул., 6	Заволжский	Помещение расположено на 1 линии, 1 этаже жилого дома	5 900 000	69	85 014	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5231758538
37	15.07.2022	Большая Фёдоровская улица, 11	Фрунзенский	Помещение свободного назначения, 1 этаж, отдельный вход	17 000 000	240	70 833	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-258058007
38	15.07.2022	Большая Октябрьская улица, 61	Кировский	Продам нежилое помещение 121.3 м² на первом этаже	12 000 000	121	98 928	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4358632447

№ п/п	Дата	Местоположение	Район	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
39	18.07.2022	Большая Октябрьская улица, 63	Кировский	Продам нежилое помещение 224 м2 расположенное на первом этаже жилого дома	30 000 000	224	133 929	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5381793952
40	01.08.2022	Максимова ул.	Кировский	Помещение цокольного этажа	9 500 000	160	59 375	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5245289722
41	02.08.2022	Лизы Чайкиной ул., 7	Ленинский	помещение свободного назначения под чистовую отделку	21 400 000	380	56 316	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3996051072
42	31.07.2022	5-я Яковлевская улица, 17А	Заволжский	помещение свободного назначения	39 990 000	808	49 511	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4351111358
43	02.06.2022	Советская ул., 45	Кировский	помещение с отдельным входом	8 900 000	103	86 074	https://cre.mirkvartir.ru/275368769/
44	02.08.2022	Слепнева ул., 21к1	Фрунзенский	Нежилое помещение, цокольный этаж	7 613 000	238	31 947	https://cre.mirkvartir.ru/288654346/
45	15.02.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Дзержинский	Помещение под магазин общей площадью 164,7 кв.м.	9 880 200	165	59 880	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171438840
46	27.01.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Дзержинский	Помещение под магазин общей площадью 106,4 кв.м.	6 385 200	106	60 238	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171433015
47	29.01.2022	г. Ярославль, улица Бабича, 10/22	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 116,2 кв.м.	5 500 000	116	47 414	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4592673485
48	16.02.2022	г. Ярославль, мкр. Северный, Старое Брагино, д. 4	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 62 кв.м.	4 500 000	62	72 581	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/262484022/
49	08.09.2022	г. Ярославль, улица Панина, 5к4	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 46,2 кв.м.	5 000 000	46	108 696	https://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5638650955
50	07.06.2022	г. Ярославль, проезд Брагинский 2-й, 10	Дзержинский	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 73,9 кв.м. ДДУ	8 868 000	74	119 838	https://cre.mirkvartir.ru/279457086/
Минимальное значение: 20 515 руб. за 1 кв.м.								
Максимальное значение: 229 167 руб. за 1 кв.м.								
Среднее: 81 631 руб. за 1 кв.м.								

При анализе рынка продажи коммерческих помещений, расположенных в новых многоквартирных жилых домах Дзержинского района выявлено, что рыночная стоимость находится в диапазоне от 47 332 руб./кв.м. до 120 000 руб./кв.м., средняя стоимость за 1 кв.м. составила: 78 000 руб./кв.м. Результаты отбора приведены ниже.

Таблица 6.

№ п/п	Дата объявления	Адрес	Описание объекта	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
1	15.02.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Помещение под магазин общей площадью 164,7 кв.м.	9 880 200	165	59 989	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171438840
2	27.01.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Помещение под магазин общей площадью 106,4 кв.м.	6 385 200	106	60 011	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171433015
3	29.01.2022	г. Ярославль, улица Бабича, 10/22	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 116,2 кв.м.	5 500 000	116	47 332	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4592673485
4	16.02.2022	г. Ярославль, мкр. Северный, Старое Брагино, д. 4	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 62 кв.м.	4 500 000	62	72 581	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/262484022/
5	08.09.2022	г. Ярославль, улица Панина, 5к4	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 46,2 кв.м.	5 000 000	46	108 225	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5638650955
6	07.06.2022	г. Ярославль, проезд Брагинский 2-й, 10	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 73,9 кв.м. ДДУ	8 868 000	74	120 000	https://cre.mirkvartir.ru/279457086/
Минимальная цена: 47 332 руб./кв.м.							
Максимальная цена: 120 000 руб./кв.м.							
Средняя цена: 78 023 руб./кв.м.							

3.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 10, 11 ФСО №7)

Информация по ценообразующим факторам, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

В данном разделе рассмотрены ценообразующие факторы (корректировки) и их значения, используемые при определении рыночной стоимости земельного участка и улучшений, расположенных на земельном участке. Для сбора информации по ценообразующим факторам использованы следующие источники данных:

Таблица 7 – Источники данных

<p>«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение».</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объектов. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»</p> <p>Справочники выпущены ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» в 2020 г. под научным руководством Лейфера Л.А., кандидата технических наук, научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».</p>	<p>По мнению эксперта сведения данного справочника можно признать актуальными по состоянию на дату оценки по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - большая часть комплекта Справочников-2020 представляет собой актуализированные и расширенные издания справочников, близких по составу и структуре к справочникам, изданным в 2016-2017 годах; - два подхода к анализу информации: 1) первый подход основан на анализе коллективного мнения оценочного сообщества; 2) второй подход состоит в формировании коэффициентов и характеристике на основе анализа рыночной информации; - в исследованиях приняли участие 18 профессиональных экспертов-оценщиков и судебных экспертов и 29 экспертов и сотрудников банка. - в процессе подготовки справочника учтены рыночные изменения, которые произошли в марте-апреле 2020 г. - справочники составлены на основании анализа статистической информации собранной на протяжении второго квартала 2020 г. Количество использованных объявления для анализа составляет около 500 тысяч объектов.
<p>«Справочник оценщика недвижимости-2020», Квартиры, выпущенный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2020 г. под научным руководством Лейфер Л.А., кандидата технических наук, научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»</p>	<p>По мнению эксперта сведения данного справочника можно признать актуальными по состоянию на дату оценки по следующим причинам: в комплекте справочной информации одновременно представлено коллективное экспертное мнение оценочного и банковского сообществ городов России.</p>

Ценообразующие факторы для земельного участка

Скидка на торг.

Производится для используемых аналогов, по которым сделка не совершена и предполагается торг.

Таблица 8 – Значения корректировки по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объектов. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», неактивный рынок, стр. 239-252, табл. 118.

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Корректировка на передаваемые права.

Производится с учетом отношения цен земельных участков, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности.

Таблица 9 – Значения корректировки по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объектов. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», стр. 67-92, табл. 16.

Цены земельных участков под МЖС		Аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Корректировка на условия финансирования.

Вид условий платежа зависит от платежеспособности покупателя и степени доверия между сторонами, заключившими контракт. При реализации контрактов применяются платежи наличными (в виде документов банковских) или в кредит, т.е. рассрочкой платежа. Форма расчета может быть аккредитивной (более выгодной продавцу, сразу получающему всю сумму за товар), инкассовой, дающей ряд преимуществ покупателю, или по открытому счету между доверяющими друг другу сторонами, а также по комиссионным и консигнационным операциям.

Определение размера корректировки на условия финансирования, как правило, производится исходя из условий конкретного договора (контракта). Сведения о каких-либо средних корректировках на условия финансирования в открытых источниках отсутствуют.

Корректировка на статус населенного пункта.

Производится с учетом соотношения уровня цен на земельные участки при различном месторасположении. Учитывается развитость инфраструктуры, близость к населенным пунктам, транспортная доступность, возможность подведения различных коммуникаций, находится по формуле:

$$K_3 = \frac{K_{\text{объекта}}}{K_{\text{аналога}}}$$

где, K_0 - коэффициент зоны местоположения оцениваемого объекта,

Ка - коэффициент зоны местоположения аналога.

Данная корректировка не вводится, при условии выбора наиболее подходящих аналогов.

Таблица 10 – Значения корректировки по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», стр. 168-196, табл. 63.

Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам города по отношению к самому дорожному району города	Среднее	Расширенный интервал	
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,93
Зоны автомагистралей	0,72	0,66	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,69	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,73	0,85
Окраины города, промзоны	0,66	0,59	0,72

Корректировка на категорию земель.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земли подразделяется на семь категорий.

Все категории земель используются исключительно по целевому назначению.

К первой категории относят земли сельскохозяйственного назначения – это земли, которые находятся за чертой поселений, предоставляются для нужд сельского хозяйства и предназначены только для этих целей.

В землях сельского хозяйства выделяют: земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, растительностью; сельскохозяйственные земли, земли, занятые зданиями, строениями, которые используются для производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Вторая категория – это земли поселений. Они предназначены для постройки и развития сельских или городских поселений и отделены чертой от земель других категорий.

Третья категория – земли промышленности и иного специального назначения. Они подразделяются в зависимости от характера задач на следующие виды: земли промышленности, земли энергетики, земли транспорта, земли связи, радиовещания, информатики и телевидения, земли для обеспечения космической безопасности, земли обороны и безопасности.

К четвертой категории относятся земли особо охраняемых территорий – это земли которые имеют особое научное, природоохранное эстетическое, оздоровительное и иное значение. К землям особо охраняемых природных территорий относят земли государственных природных заповедников, памятников природы, национальных парков, ботанических садов, – все эти земли относят к категории общенационального достояния, они находятся в федеральной или муниципальной собственности или в собственности субъектов РФ.

Пятая категория земель – это земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся лесные земли, которые покрыты либо не покрыты лесной растительностью, предназначены для ее восстановления (прогалины, гари, вырубки), и нелесные земли (болота, просеки, дороги), они предназначены для ведения лесного хозяйства. Методом отграничения от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства определяют границы земель лесного фонда, затем полученные данные о границах земель лесного фонда записывают в Государственный земельный кадастр.

Земли водного фонда – это шестая категория земель. К ним относят земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, земли для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений и иных объектов.

К седьмой относят земли запаса – это земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, эта категория земель не предоставляется гражданам или юридическим лицам, но допускается использование после перевода земель запаса в другую категорию.

Учитывая тот факт, что каждая категория земель имеет свои особенности, при определении рыночной стоимости земельного участка необходимо подбирать сопоставимые объекты (аналоги) имеющие ту же категорию земель, что и у объекта оценки. Достоверные корректировки по категории земель рассчитать либо практически невозможно, либо это приведет к существенным погрешностям при расчете.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Под коммуникациями понимается наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п. Определение размера корректировки на наличие коммуникаций, как правило, производится исходя из анализа объекта оценки и сопоставимых объектов, расчет корректировки при необходимости производится в индивидуальном порядке.

Корректировка на обременения.

Ограничения (обременения) земельного участка - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Учитывая экономическую сущность обременений, какие-либо среднерыночные данные отсутствуют, при необходимости корректировка на обременения рассчитывается индивидуально в каждом случае.

Корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Таблица 11 – Матрица коэффициентов по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», стр. 92-129, табл. 40.

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.	Диапазон площадей аналога, кв.м.				
	<1 500	1 500-3 000	3 000-6 000	6 000-10 000	>10 000
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
1 500-3 000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
3 000-6 000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
6 000-10 000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,01
>10 000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Таким образом, в данном разделе рассмотрены основные ценообразующие факторы (выраженные в виде используемых корректировок), оказывающие влияние на рыночную стоимость недвижимости.

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

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 11д ФСО №7)

Основные выводы, относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта представлены в таблице 12.

Таблица 12 – Основные выводы

Показатель	Основные выводы
Динамика рынка Колебание цен на рынке	По состоянию на дату оценки на рынке земельных участков г. Ярославля наблюдалась стагнация цен. Незначительные изменения цен по некоторым земельным участкам (в пределах 1%-3%) не оказывают существенного влияния на общий уровень цен земельных участков. В общем, прослеживается тенденция падения цен на земельные участки.
Соотношение спроса и предложения	Самыми востребованными земельными участками г. Ярославля являются участки, расположенные в исторической части городов. Спрос превышает предложение, поскольку сделки, совершаемые с такими земельными участками весьма редки, поскольку большая часть таких участков находится в государственной (муниципальной) собственности. Земельные участки, расположенные в отдаленных от исторической части районах городов, представлены на рынке в большем количестве, предложение превышает спрос, уровень цен – средний, ближе к низкому.
Объем продаж	В период по состоянию на дату оценки на рынке недвижимости практически полностью отсутствуют сведения о совершенных сделках по купле-продаже земельных участков коммерческого назначения. Срок экспозиции объявлений о продаже земельных участков превышает 12 месяцев.
Ликвидность	Ликвидность земельных участков в связи со стагнацией цен находится на низком уровне.
Основные факторы	Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного города стоимость земли может быть разной: цена участка тесно связана с понятием престижности места (социально-демографическими и экономическими показателями района, планами администрации по развитию соседних территорий и дорожной сети, количеством и спецификой окружающей застройки (жилая, коммерческая недвижимость)).
Влияние экономических и политических факторов на стоимость земли	Земля в незначительной степени потеряла свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земля, как и любой другой объект инвестирования, обладает такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На дату оценки земля является низко ликвидным активом, т. к. на сложившихся условиях рынке недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время. Усложняют процесс продажи земли и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в условиях кризиса крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки не оказывает существенных негативных влияний на рынок оцениваемого объекта. Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, противоречивые, уровень цен на рынке объекта оценки

	находится в стабильном состоянии на фоне общей политической и социально-экономической обстановки в стране.
--	--

На основании всего выше сказанного, а также в соответствии с ФСО № 3, п. 5, исходя из принципа достаточности, оценщик пришел к выводу, что объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки. Рынок исследован в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

3.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта

(Раздел подготовлен в соответствии с разд. VI ФСО № 7)

Основная предпосылка

При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества исходят из следующего предположения: любой рациональный собственник стремится к получению максимальной отдачи от вложенных в имущество средств путем наиболее эффективного использования данной собственности. Из этого следует, что в любой текущий момент времени рыночная стоимость собственности достигает своей максимальной величины, когда вариант использования этого объекта является лучшим и наиболее эффективным.

Часто таким вариантом использования имущества является тот, для которого оно было создано производителем. Однако, это не всегда так - необходимо провести анализ текущего способа использования оцениваемого имущества и рассмотреть возможные альтернативные варианты. Каждому из таких вариантов использования соответствует определенная структура ожидаемых выгод, а значит и определенная стоимость объекта.

Задача анализа определить способ использования оцениваемого имущества (с учетом состояния рынка на дату оценки и ожидаемой тенденции изменения этого состояния) при котором:

- собственник (покупатель) может получить максимальную отдачу (доход) от вложенных в это имущество средств;
- инвестиционная стоимость имущества достигает максимальной величины.

Порядок проведения анализа

Определение и последовательное изучение возможных вариантов использования оцениваемого имущества с исключением на каждом последующем этапе анализа тех вариантов, которые не соответствуют установленному критерию отбора:

Таблица 13 – Критерии отбора

Этап	Критерий отбора	Пояснения
1	Юридическая допустимость	<p>Определение способов использования, которые разрешены существующим законодательством. Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.</p> <p>Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования.</p>

Этап	Критерий отбора	Пояснения
2	Физическая осуществимость	Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли. Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения. Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами. Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении.
3	Финансовая обеспеченность	<p>Анализ и выбор вариантов использования оцениваемого имущества из физически возможных и разрешенных законодательством, которые принесут его собственнику приемлемый доход в течение разумного времени. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.</p> <p>Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.</p> <p>Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них оценщик рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.</p> <p>Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.</p>
4	Максимальная продуктивность	Выбор одного варианта использования из финансово осуществимых, который принесет собственнику оцениваемого имущества максимальный чистый доход и при котором инвестиционная стоимость имущества достигнет наивысшей величины.

После проведенного анализа, с использованием среднерыночных данных и типичных условий строительства, Оценщик пришел к выводу о наилучшем использовании оцениваемого земельного участка с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости.

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка многоэтажная жилая застройка. Наиболее эффективным использованием земельного участка, обеспечивающего максимальную стоимость, является его использование для многоэтажной жилой застройки.

РАЗДЕЛ 4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

(раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ, ст. 11; п. 8и, п.8к ФСО №3; разд.III ФСО №1, п.24,25,26 ФСО №1)

4.1. Краткое описание подходов к оценке. Выбор подходов и методов

Развитие застроенных территорий осуществляется по установленной законодателем процедуре. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления при наличии в совокупности ряда следующих условий: в отношении застроенной территории утвержден в установленном порядке градостроительный регламент.

Под градостроительным регламентом в Градостроительном кодексе РФ понимается один из элементов правил землепользования и застройки, который устанавливает в пределах конкретной территориальной зоны определенный правовой режим.

Объектом оценки является территория, представляющая собой земельные участки. Для оценки права на заключение договора о развитии незастроенной территории применяются методы, используемые для оценки земельных участков.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Выбор метода оценки в рамках применения затратного подхода (или обоснование отказа от использования): в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 n 568-р об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, в рамках затратного подхода нет отдельных методов оценки земли, а оценка применимости двух методов, в которых есть элементы затратного, производится в других подходах. Таким образом, оценщиком принято решение не использовать затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условий финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Выбор метода оценки в рамках применения сравнительного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение использовать метод сравнения продаж при определении рыночной стоимости земельного участка

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор метода оценки в рамках применения сравнительного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение не использовать метод выделения, в связи с отсутствием достоверных данных для оценки.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Выбор метода оценки в рамках применения сравнительного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение не использовать метод распределения, в связи с отсутствием достоверных данных для оценки.

Доходный подход

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) принцип наиболее эффективного использования;
- 2) принцип ожидания;
- 3) принцип спроса и предложения;
- 4) принцип замещения.

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Выбор метода оценки в рамках применения доходного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение не использовать метод капитализации земельной ренты в связи с неразвитым рынком аренды.

5. Метод остатка

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор метода оценки в рамках применения доходного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение не использовать метод остатка в связи с отсутствием достоверных данных для оценки.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Выбор метода оценки в рамках применения доходного подхода (или обоснование отказа от использования): оценщиком принято решение использовать метод предполагаемого использования.

4.2. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом. Метод сравнения продаж.

Настоящий подход определяет стоимость объекта путем анализа продаж объектов сравнения после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Подход 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 подхода – 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).

Подход предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
 - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
 - физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
 - транспортная доступность;
 - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
 - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Подбор аналогов.

Описание подбора аналогов приведено в разделе 2.2.2 Отчета «Анализ рынка».

В процессе отбора аналогов и проведении расчетов оценщиком введены следующие допущения:

1. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собствен-

никами и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

2. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. В связи с округлением полученных значений допускается погрешность при расчете объекта.

Описание аналогов

Аналог 1.

Адрес: г. Ярославль, ул. Строителей, д 18.

Описание: земельный участок 5 000 м.кв.+ 2332 м.кв под парковки. Зона Ж1. под строительство 17 этажного жилого дома. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду. Кадастровый номер: 76:23:010406:61. Возможность проведения коммуникаций. Ограничения, обременения, сервитуты - отсутствуют. Ближайшее окружение свободно от застройки.

Цена предложения: 85 000 000 рублей.

Источник информации: т. 8-980-700-70-62.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-177639453>

Копия объявления: дата 08 сентября 2022 г.

85 000 000 ₽

Земли поселений, 50 соток
Ярославль, Дзержинский район, Северный жилой район, 12-й микрорайон, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

1 из 17

Связаться с владельцем 8 980 700-70-62

Земли поселений, 50 соток

Продам земельный участок. Земля в собственности. 5 000 м.кв + 2332 м.кв под парковки . зона Ж1. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА 17 ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ // до конца 2023 года// .ОПЛАТА квартирами в этом же доме. (из расчета -13% от общей площади квартир)ТОРГ!!!! возможно строительство через ДДУ!!!!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

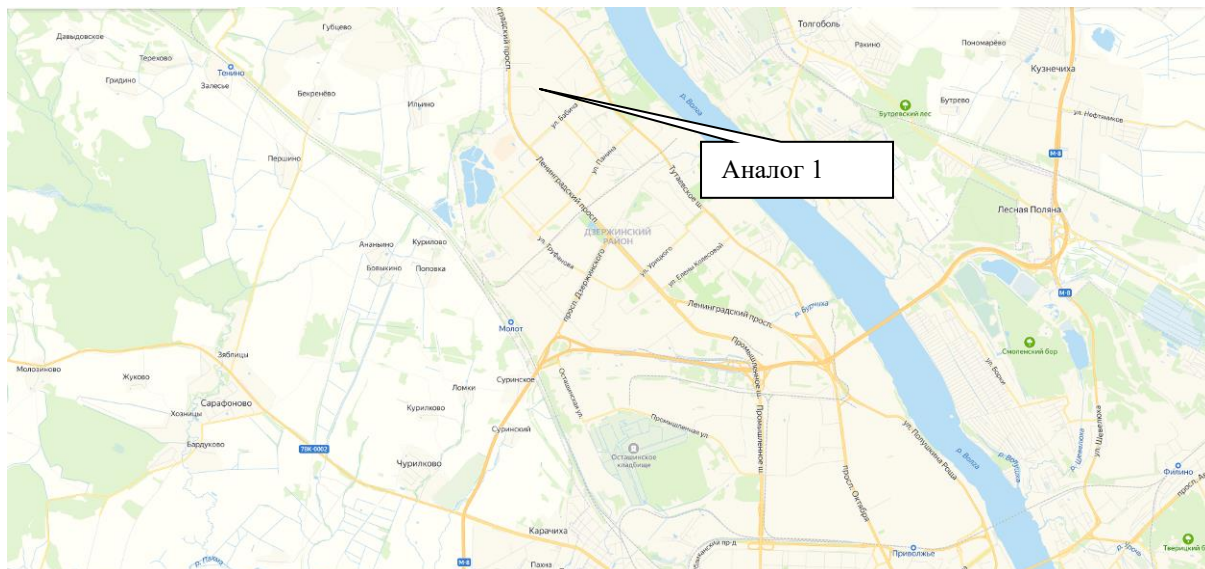
Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 50 соток
Цена: 85 000 000 ₽
Цена за сотку: 1 700 000 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 2/2/2017
Дата обновления объявления: 8/9/2022

Номер в каталоге: 177639453

Местоположение аналога 1



Участки 76:23:010406:61

76:23:010406:61
Ярославская область, г. Ярославль, ул. Строителей, 18

План ЗУ → План ЮИ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:010406:61
Кадастровый квартал:	76:23:010406
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Строителей, 18
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	18 401 805 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о ИС:	16.01.2020
Дата утверждения ИС:	01.01.2020
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	5 000 кв. м.
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
по документу:	Многоквартирные дома (3 и более надельных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с функционированием и/или

[Развернуть](#)

The aerial view shows the site with cadastral boundaries and building footprints. The site is highlighted in yellow. The surrounding area includes other buildings and green spaces.

Аналог 2.**Адрес:** г. Ярославль, ул. Летная.

Описание: Земельный участок под МЖС, общая площадь 5172 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061401:7080. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, для строительства многоэтажных многоквартирных домов. Возможность проведения коммуникаций. Ограничения, обременения, сервитуты - отсутствуют. Ближайшее окружение свободно от застройки.

Цена предложения: 70 000 000 рублей.**Источник информации:** т. 7 (903) 820-64-35. <https://dom.mirkvartir.ru/289720973/>**Копия объявления:** дата 09 сентября 2022 г.

Продам земельный участок, 51.72 сотка ❤ **70 000 000 ₺** 1 353 442 ₺/сот.

размещено 18.05.22 в 05:41, обновлено 09.09.22 в 07:12 👁 2 ✉ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

51.72 сотка
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

70 000 000 ₺
СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославль, Летная ул.

Если Вы заинтересованы в развитии многоквартирного домостроения в городе, то наше предложение для Вас весьма кстати с учетом следующих преимуществ: 1. Выгодное территориальное расположение. Адрес участков: город Ярославль, улица Летная. 2. Вся продаваемая земля с готовой проектной документацией для жилых многоквартирных домов. 3. Выполнен и утвержден проект планировки и проект межевания территории. Проект территории утвержден постановлением мэрии. 4. Получены разрешения на строительство. 5. Получены ТУ на подключение к инженерным сетям. Стоимость земельных участков: Земельный участок No1 (Литер 1) — 70 000 000 руб. Земельный участок No2 (Литер 2) — 69 000 000 руб. Земельный участок No3 (Литер 3) — 70 000 000 руб. Земельный участок No4 (Литер 4, 4.1, 4.2) — 206 000 000 руб. Земельный участок No5 (Литер 6) — 63 000 000 руб. Земельный участок No6 (Литер 7) — 118 000 000 руб. Все вопросы по телефону! Если вы хотите купить земельный участок в Ярославле, звоните! - Гарантируем быстрый выход на сделку! - Звоните!!! Просмотр в любое удобное для Вас время! - Оказываем помощь в получении ипотеки! - Скидки по ипотеке и страхованию, реальная экономия до 300 тыс. рублей! - Выдаем Гарантийный сертификат по сделке! - Работаем со всеми видами государственных социальных программ! - Гарантируем безопасность: осуществляем семиступенчатую проверку недвижимости! Доп. описание: водоснабжение: централизованный, канализация: центральная Номер в базе: 7772714. Район: Фрунзенский р.

Местоположение аналога 2



https://pkz.rosreestr.ru/#/search/57.58848315745502.39.913210911466345/16/@1b44z5v0x?text=76%3A23%3A061401%3A7080&type=1&opened=76%3A23%3A061401%3A7080

Участки 76:23:061401:7080

Земельный участок 76:23:061401:7080
 Ярославская область, г Ярославль, ул Летная
 Многоквартирные дома (3 и более надземных этажей [в том числе со встроенными пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими...]
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:061401:7080
Кадастровый квартал:	76:23:061401
Адрес:	Ярославская область, г Ярославль, ул Летная
Площадь участка:	5 172 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Многоквартирные дома (3 и более надземных этажей [в том числе со встроенными пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, для строительства многоквартирных многоквартирных домов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	24 873 761,66 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020
дата применения:	01.01.2020

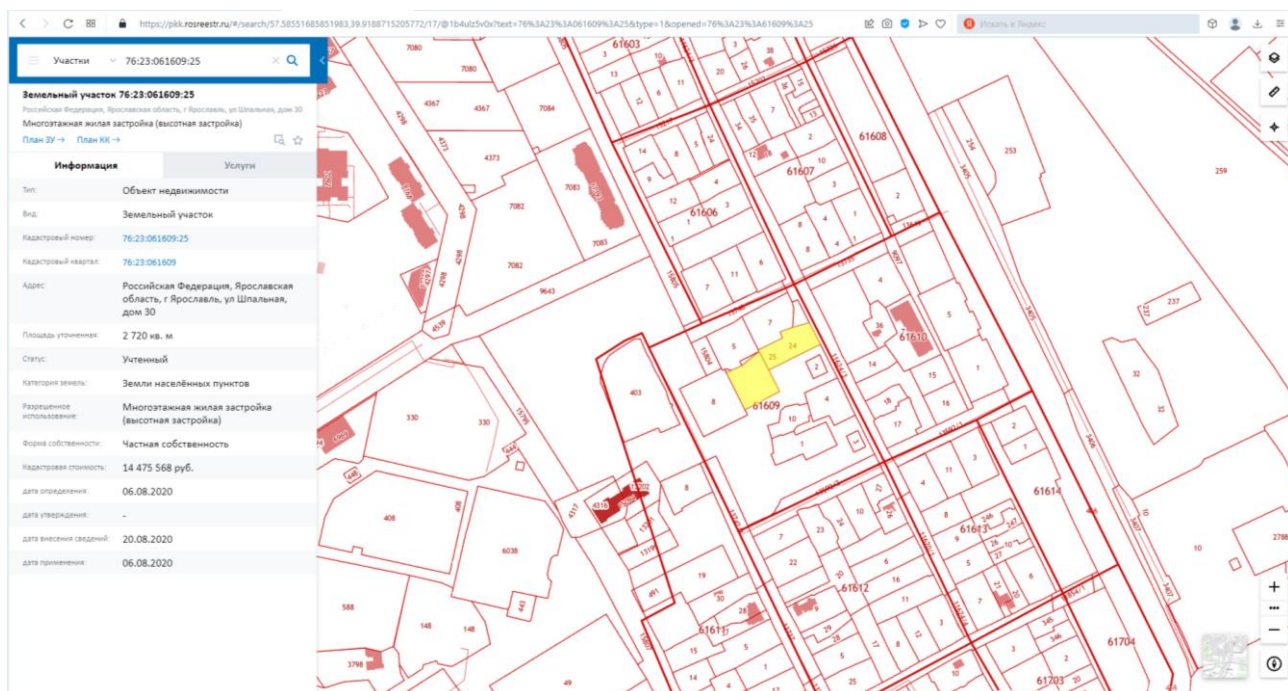
Аналог 3.**Адрес:** г. Ярославль, ул. Шпальная, д. 30.

Описание: Земельный участок под застройку многоэтажными домами (высотная застройка), общая площадь 2720 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061609:25. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Возможность проведения коммуникаций. Ограничения, обременения, сервитуты - отсутствуют. Ближайшее окружение свободно от застройки.

Цена предложения: 39 300 000 рублей.**Источник информации:** т. 8-909-276-19-31.<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-3790695860>**Копия объявления:** дата 09 сентября 2022 г.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. At the top, the price is 39 300 000 RUB. The title is 'Земли поселений, 27 соток' (Land for settlement, 27 plots) in Yaroslavl, Dedykovo district. A 'Связаться с владельцем' (Contact owner) button with the phone number 8 909 276-19-31 is visible. The listing includes a detailed description: 'Получено Разрешение на строительство! ЖК «Качественный Дом»' (Construction permit received! Quality House). It describes a 10-story multi-apartment residential building with 100 apartments and individual gas boilers. The plot area is 5341.4 m². The listing also features interactive buttons like 'Создать заметку', 'Распечатать', 'Получать похожие', and 'Пожаловаться'. At the bottom, there is a section 'Информация о предложении' (Information about the offer) with details: Type: Участок; Distance from center: 0 km; Area: 27 plots; Price: 39 300 000 RUB; Price per plot: 1 455 556 RUB; Object type: Земли поселений; Publication date: 26/7/2021; Update date: 10/9/2022.

Местоположение аналога 3



Аналог 4.

Адрес: г. Ярославль, микрорайон №1 жилого района «Сокол».

Описание: Земельный участок под строительство многоквартирных домов 9-18 этажей, общая площадь 22 163 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061401:4310. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Многоквартирные дома (9 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду, для строительства многоэтажных многоквартирных домов. Возможность проведения коммуникаций. Ограничения, обременения, сервитуты - отсутствуют. Ближайшее окружение свободно от застройки.

Цена предложения: 280 000 000 рублей.

Источник информации: т. +7 (908) 035-14-29. <https://pro-land.org/object/65405>

Копия объявления: дата 26 августа 2022 г.

Купить земельный участок: г Ярославль, обл Ярославская
id 65405 от 26.08.2022 (просмотров: 8)

Цена	Площадь
280 000 000 RUB	224 сот

[Получить консультацию по объекту](#)

Адрес:
г Ярославль
обл Ярославская
Центральный ФО

Координаты (GPS):
широта 57°37'35.61"N
долгота 39°53'37.73"E

Назначение земельного участка:
Промышленность

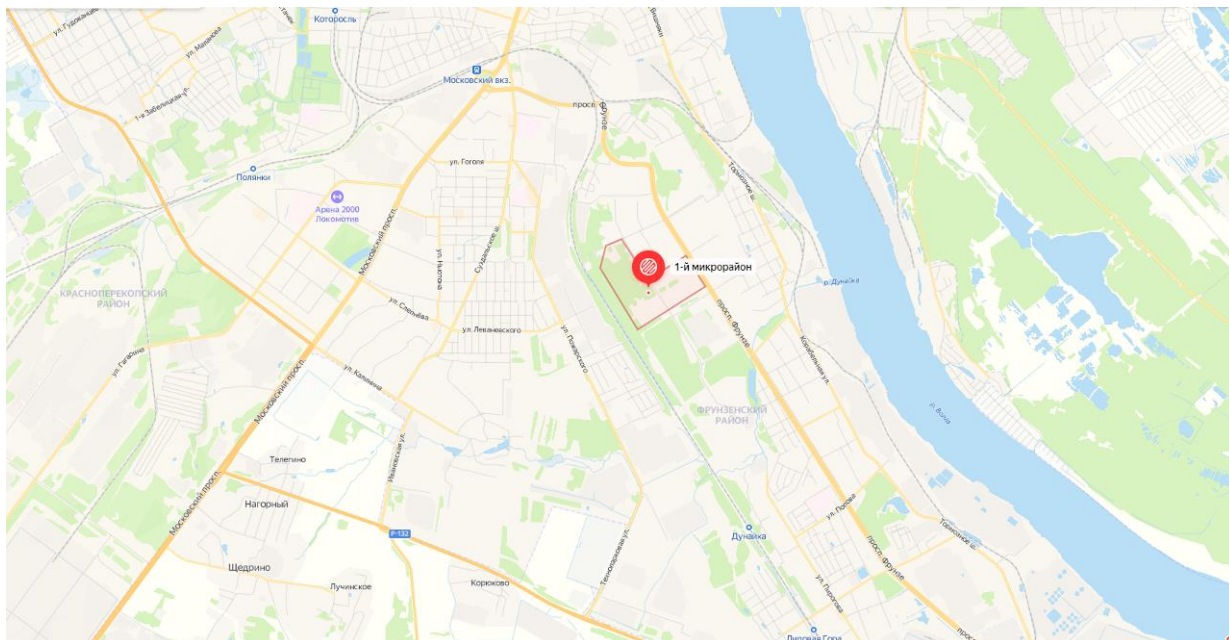
Разрешенный вид использования участка:
Для предприятий IV класса опасности (Типографии, СТО >5 постов, автомойки >2 постов, АЗС, склады, бетонно-растворные узлы и т.п.)

Документация по объекту:
1.Наличие презентации ЗУ: презентация ЗУ
2.Наличие градостроительных документов:

Описание
ID в ИМЛС: 4592705 Продается земельный участок 2,24 га (собственность)
Стоимость: 280 000 000 рублей
Адрес: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, МКР №1, жилой район Сокол.
Назначение: строительство многоквартирных домов 9-18 этажей. Зона Ж-1, согласно проекту планировки размещено 4-17-ти этажных дома, общей площадью квартир 50 250 м2.
Инфраструктура: школы, детские сады, учреждения здравоохранения, спортивные учреждения, магазины и торговые центры.

Имя: Александра
Телефон: +7 (908) 035-14-29
Email: orpk.yar@mail.ru
Сайт: <https://imls.ru>

Местоположение аналога 4



Участки 76:23:061401:4310

Земельный участок 76:23:061401:4310
 Ярославская обл., г. Ярославль, микрорайон №1 жилого района «Солоту, ограниченный: ул. Бурмакиной, ул. Чернопрудной, просп. Фрунзе, ул. Лескова стр. № 35,36,37(участок № 6) во Фрунзенском районе

Многоквартирные дома (9-18 наземных этажей), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные объектами, связанными с проживанием и не оказывающими...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:23:061401:4310
Кадастровый квартал:	76:23:061401
Адрес:	Ярославская обл., г. Ярославль, микрорайон №1 жилого района «Солоту, ограниченный: ул. Бурмакиной, ул. Чернопрудной, просп. Фрунзе, ул. Лескова стр. № 35,36,37(участок № 6) во Фрунзенском районе
Площадь участка:	22 163 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Многоквартирные дома (9-18 наземных этажей), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	81 520 757,77 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2020

Таблица 14 – Проверка аналогов на сопоставимость с объектами оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15	г. Ярославль, ул Строителей, д 18	г. Ярославль, ул. Летная	г. Ярославль, ул. Шпальная, д. 30	г. Ярославль, микрорайон №1 жилого района «Сокол»
Сопоставимость		+	+	+	+
Плотность застройки	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Сопоставимость		+	+	+	+
Деловая активность	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Сопоставимость		+	+	+	+
Разрешенное использование	Для МЖС	Для МЖС	Для МЖС	Для МЖС	Для МЖС
Сопоставимость		+	+	+	+
Подъездные пути	Твердое основание	Твердое основание	Твердое основание	Твердое основание	Твердое основание
Сопоставимость		+	+	+	+
Наличие ограничений, обременений, сервитутов	нет	нет	нет	нет	нет
Сопоставимость		+	+	+	+
Площадь земельного участка, кв.м.	7 352	7 332	5 172	2 720	22 163
Сопоставимость (при ограниченном рынке)		+	+	+	+
Выводы:	В целом аналоги 1, 2, 3 и 4 сопоставимы с объектом оценки.				

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

При проведении оценки (отборе аналогов) оценщиком описан объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться *цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения.

В рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнение принят 1 кв.м.

Объяснение корректировок.

1. Корректировка на торг. Производится для аналогов, по которым сделка не совершена и предполагается торг, цены предложения корректируется в сторону понижения.

Корректировка была принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объектов. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», неактивный рынок, стр. 239-252, табл. 118.

В расчете принята средняя скидка на торг для земельных участков под МЖС в размере 19,2% (коэффициент корректировки 0,808).

2. Имущественные права. Производится для аналогов, предлагаемые имущественные права по которым отличаются от имущественных прав объекта оценки.

Корректировка была принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объектов. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», стр. 67-92, табл. 16.

Таблица 15.

Цены земельных участков под МЖС		Аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,80	0,90	1,00

Оцениваемые земельные участки и земельные участки, принятые в качестве аналогов передаются на праве собственности, размер корректировки составит 1,0 (или 0% в процентом выражении).

3. Условия финансирования. Данная корректировка не производилась, т.к. у всех объектов аналогов предусматривается оплата единовременным платежом.

4. Корректировка на дату. Дата оценки объектов оценки 10 сентября 2022 г. Дата предложений о продаже объектов аналогов не превышает одного месяца от даты оценки. Корректировки не требуется. Коэффициент корректировки составит: 1,0 (или 0% в процентном выражении).

5. Корректировка на местоположение. Производится с учетом соотношения уровня цен на земельные участки при различном месторасположении. Учитывается развитость инфраструктуры, близость к населенным пунктам, транспортная доступность, возможность подведения различных коммуникаций, находиться по формуле:

$$K_3 = \frac{K_{\text{объекта}}}{K_{\text{аналога}}}$$

где, K_o - коэффициент зоны местоположения оцениваемого объекта,
 K_a - коэффициент зоны местоположения аналога.

Корректировка была принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», стр. 168-196, табл. 63.

Таблица 16.

Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам города по отношению к самому дорожному району города	Среднее	Расширенный интервал	
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,93
Зоны автомагистралей	0,72	0,66	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,69	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,73	0,85
Окраины города, промзоны	0,66	0,59	0,72

Местоположение объекта оценки и аналогов идентично – многоквартирная жилая застройка.

Таким образом, корректировка на местоположение для аналогов составит 1,0 (или 0% в процентном выражении).

6. Наличие коммуникаций. Под коммуникациями понимается наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п. Определение размера корректировки на наличие коммуникаций, как правило, производится исходя из анализа объекта оценки и сопоставимых объектов, расчет корректировки при необходимости производится в индивидуальном порядке. Данная корректировка не производилась, т.к. расчеты ведутся из допущения, что земельный участок рассматривается как условно свободный, а выбранные в качестве аналогов земельные участки имеют возможность подключения к коммуникациям.

Данная корректировка не производилась, т.к. расчеты ведутся из допущения, что земельный участок рассматривается как условно свободный, а выбранные в качестве аналогов земельные участки имеют возможность подключения к коммуникациям.

7. Корректировка на вид разрешенного использования. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на тор. Коэффициенты капитализации». Для земель населенных пунктов.

Для определения сегмента рынка земельных участков, к которому относится объект оценки, в данном отчете использован «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», выпущенный в 2020 г. под руководством Лейфера Л.А. В соответствии со справочником земельные участки разделяются на следующие классы:

Таблица 17 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

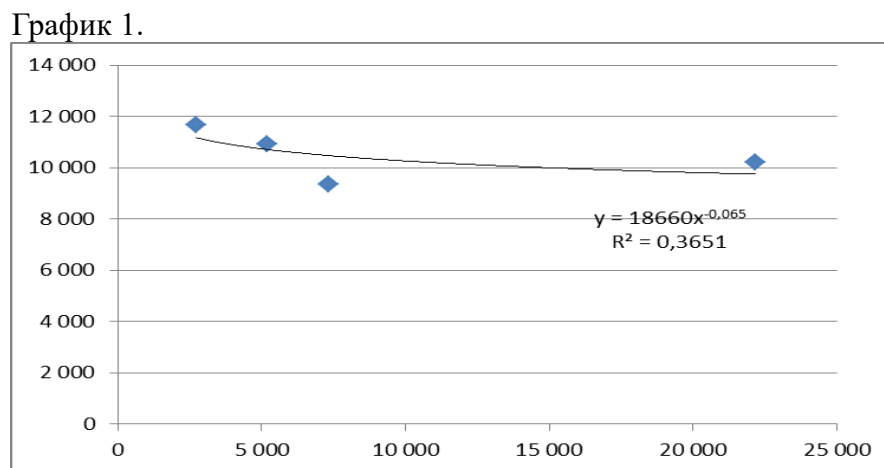
Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
		Земельные участки общежитий

Согласно классификации земельных участков по категориям и видам разрешенного использования в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», выпущенного в 2020 г. под руководством Лейфера Л.А., объект оценки и аналоги относятся к земельным участкам под МЖС, размер корректировки для аналогов составит 1,0 (или 0% в процентном выражении).

8. Корректировка на обременения. Данная корректировка не производилась в связи с отсутствием обременений у объекта оценки и земельных участков, принятых за аналоги.

9. Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки.

Для выявления зависимости между конкретными аналогами построим график зависимости стоимости 1 кв.м. земельного участка (после всех корректировок) от его общей площади.



Из графика видно, зависимость стоимости 1 кв.м. земельного участка от площади слабая. Величина достоверности аппроксимации R^2 равняется 0,351, что говорит о низкой достоверности информации, т.к. R^2 должна стремиться к 1. Если $R^2 = 1$, то ошибка аппроксимации равняется нулю.

Отсутствие зависимости стоимости 1 кв.м. земельного участка от его площади, подтверждена графиком 1.

Таким образом, корректировка на площадь для всех аналогов составила 1,0 (или 0% в процентном выражении).

Согласование скорректированных стоимостей.

Полученные при расчетах цены аналогов имеют различные значения. Итоговая величина рыночной стоимости определялась путем присвоения аналогов коэффициента удельного веса, который определяется от количества внесенных поправок.

Данные значения используются при наличии нулевого показателя количества корректировок. Для расчета удельных весов, которые присваиваются скорректированным ценам аналогов, использовалась следующая формула:

$$D_i = \frac{\frac{1}{Kki}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{Kki}}$$

где

D_i - доля i -го объекта аналога;

K_i – количество корректировок, внесенное в i – объект аналога;

n – Количество объектов аналогов.

Учитывая отсутствия корректировок при расчете и получения значения «нуля» в одном или нескольких случаях, вводится дополнительное значение - скорректированное количество сделанных корректировок $K_{ki} = K_i + 1$.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости недвижимости.

Расчет рыночной стоимости данным подходом приведен в таблицах 18-19.

В результате расчетов, рыночная стоимость участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15, полученная сравнительным подходом, составила: 951 154 000 рублей.

Таблица 18 – Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15	г. Ярославль, ул Строителей, д 18	г. Ярославль, ул. Летная	г. Ярославль, ул. Шпальная, д. 30	г. Ярославль, микрорайон №1 жилого района «Сокол»
2	Описание земельного участка	Земельный участок, земли населенных пунктов, для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Земельный участок 5 000 м.кв.+ 2332 м.кв под парковки. Зона Ж1. под строительство 17 этажного жилого дома. Кадастровый номер: 76:23:010406:61	Земельный участок под МЖС (9 и более надземных этажей), общая площадь 5172 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061401:7080	Земельный участок под застройку многоэтажными домами (высотная застройка), общая площадь 2720 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061609:25	Земельный участок под строительство многоквартирных домов 9-18 этажей, общая площадь 22 163 кв.м., кадастровый номер: 76:23:061401:4310
3	Источник информации		Тел. 8-915-980-39-54 https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-177639453	Тел. 7 (903) 820-64-35 https://dom.mirkvartir.ru/289720973/	Тел. 8-909-276-19-31 https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-3790695860	Тел. 7 (908) 035-14-29 https://pro-land.org/object/65405
4	Цена продажи, руб.		85 000 000	70 000 000	39 300 000	280 000 000
5	Площадь земельного участка, кв.м.	1,0	7 332	5 172	2 720	22 163
6	Цена продажи, руб./кв.м.		11 593	13 534	14 449	12 634
7	Корректировка на торг		0,808	0,808	0,808	0,808
8	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
9	Дата продажи		08 сентября 2022	09 сентября 2022	10 сентября 2022	26 августа 2022
10	Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
12	Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
13	Корректировка на права		1,00	1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
15	Условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
17	Местоположение	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка	многоквартирная жилая застройка
18	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
20	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
21	Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
23	Вид разрешенного использования	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС	МЖС
24	Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
25	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
26	Возможность проведения коммуникаций	да	да	да	да	да
27	Корректировка на возможность проведения коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
29	Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
31	Обременения (значительные)	нет	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
32	Корректировка на обременения		1,00	1,00	1,00	1,00
33	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
34	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 367	10 936	11 674	10 208
36	Согласование скорректированных стоимостей					
37	Количество введенных корректировок, Ki		1	1	1	1
38	Отношение 1/Ki		1,00	1,00	1,00	1,00
39	Сумма отношений 1/Ki	4,00				
40	Весовой коэффициент		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
41	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	10 546				

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка составила 10 546 руб. Поскольку аналоги отличаются от объектов оценки только на один ценообразующий фактор (корректировка на торг), стоимость земельных участков определена путем умножения площади земельного участка на стоимость за 1 кв.м.

Таблица 19 – Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость участка за 1 кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.
76:23:010402:248	7 352,0	10 546	77 534 192
76:23:010402:249	11 386,0	10 546	120 076 756
76:23:010402:250	20 073,0	10 546	211 689 858
76:23:010402:251	23 018,0	10 546	242 747 828
76:23:010402:253	3 123,0	10 546	32 935 158
76:23:010402:257	25 239,0	10 546	266 170 494
Итого:	90 191,0		951 154 286
Итого с учетом округления:			951 154 000

4.3. Определение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом. Метод предполагаемого использования.

(Раздел подготовлен в соответствии с п. 22 ФСО №7)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

В разделе 3.3. «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки» оценщиком установлено, что наиболее эффективным использованием земельного участка, обеспечивающего его максимальную стоимость, является его использование для многоэтажной жилой застройки (что соответствует разрешенному использованию земельного участка).

Заказчиком представлены технико-экономические показатели застройки земельного участка.

На основании анализа используемой территории в период подготовки проекта и задания на проектирование ОАО «МАКС ЛТД», ООО «Трест Ярпромжилстрой», МУ «Агентство по муниципальному заказу ЖКХ», ООО «Вега-Автодор» в соответствии с действующими нормами и правилами на территории проектом планировки предложена планировочная структура в рамках элемента планировочной структуры.

Предложения учитывают ранее разработанные проекты планировки.

Основными композиционными факторами для расположения площадок под строительство послужили проектируемые красные линии по Ленинградскому проспекту, ул. Малой Норской, ул. Большой Норской, ул. Куропаткова.

В северной части участка расположена зона инженерно-транспортной инфраструктуры. Расположено разворотное кольцо для троллейбусов, рейсовых и маршрутных автобусов с диспетчерским пунктом и инженерными коммуникациями – 29966 кв.м.

На территории ОАО «МАКС ЛТД» расположена жилая застройка с внутриквартальными проездами этажностью – 9-17 этажей. В санитарной защитной зоне разворотного кольца расположены здания автостоянки закрытого типа.

Вдоль ул. Большая Норская расположены объекты соцкультбыта и здания автостоянки закрытого типа.

На территории ООО «Вега-Автодор» расположены многоэтажные жилые здания – 17 этажей.

На участках территории ООО «Грест Ярпромжилстрой» расположена жилая застройка с внутриквартальными проездами этажностью – 9-17 этажей с возможностью повышения этажности выделенных домов на плане благоустройства до 24 этажей. Расчет численности населения произведен с учетом максимальной этажности, по заданию заказчика.

На территориях для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства внутри МКР расположены детские дошкольные учреждения и средняя общеобразовательная школа. С восточной части расположены жилые дома и автостоянки закрытого типа.

На юге участка выделена санитарно-защитная полоса 20 м от края линии электропередач 110 кВт.

При проектировании МКР была определена общая композиция расположения застройки с учетом границ участков всех собственников территории.

Организованы въезды с основных транспортных магистралей. Внутри квартала выделены проезды в красных линиях для проезда к зданиям детских дошкольных учреждений и средней общеобразовательной школы.

Вдоль Ленинградского проспекта и ул. Большая Норская сквозь участки разных собственников расположен ритм многоэтажных домов башенного типа.

Для компоновки жилых помещений в составе проектируемых капитальных строений учитывались нормы инсоляции жилых помещений и придомовых площадок.

Проектируемые жилые дома расположены в пределах радиусов доступности объектов обслуживания.

Расстояние между проектируемыми, существующими зданиями принято с учетом противопожарных требований и на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами.

Жилые дома расположены с отступом от красных линий не менее 3 метров. Проектное использование территории отражено в таблице №1, технико-экономические показатели в таблице №8

Благоустройство территорий включает:

- организация подъездов к проектируемым и существующим зданиям;
- организация мест для постоянного и временного хранения личного автотранспорта;
- организация пешеходных пространств в проектируемой и существующей среде, связанных с необходимыми площадками различного назначения;
- расположение согласно охранных зон и минимальных расстояний между собой : площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (из расчета 0,7 кв.м на человека), площадок отдыха для взрослого населения (из расчета 0,1 кв.м на человека), площадки для занятий физкультурой (из расчета 2 кв.м на человека), озеленение территории (из расчета 6 кв.м на человека), хозяйственные площадки.

На основе расчета обеспеченности площадок и озеленения для участков развития оптимально выделены следующие зоны, также послужившие композиционному расположению площадок под строительство:

- хозяйственные площадки;
- необходимые автостоянки хранения индивидуальных автомобилей;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста;
- физкультурные площадки;
- озеленение.



Таблица 20 – Характеристика проектируемой застройки территории.

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество							Площадь кв.м				Строительный		
			Зданий	Квартир				Человек		Застройки		Общая площадь квартир		объем, куб.м		
		1 комн		2 комн	3 комн	Всего	Здания	Всего	Здания							Всего
ООО "МАКС ЛТД"																
1	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	204	448	448	1840	1840	10480	10480	54180	54180
2	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	204	448	448	1840	1840	10480	10480	54180	54180
3	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	204	448	448	1840	1840	10480	10480	54180	54180
4	Кирпичный жилой дом	9	1	72	72	0	144	144	293	293	1320	1320	6850	6850	35280	35280
5	Кирпичный жилой дом	9	1	72	72	0	144	144	293	293	1320	1320	6850	6850	35280	35280
6	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	204	448	448	1840	1840	10480	10480	54180	54180
7	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	204	448	448	1840	1840	10480	10480	54180	54180
8	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	17	5	85	58	17	160	800	362	1812	830	4150	8481	42407	46828	234140
9	Панельный жилой дом	9 и 12 и 14	3	70	56	14	140	420	307	921	412	1236	7180	21540	38848	116543
Всего			15	779	678	151	1608	2528	3494	5558	13082	17226	81761	130047	427136	692143

4.3.1 Расчет стоимости затрат на строительство жилого комплекса.

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 24 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: ...в) затратный подход рекомендует-ся 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);...».

Таким образом, затратный подход является единственно приемлемым для оценки затрат на строительство жилого комплекса на незастроенной территории.

На территории будет осуществлено строительство 9, 12 и 17 этажных домов. Расчет стоимости строительства 1 кв.м. жилого дома проведен методом сравнительной стоимости единицы объекта (прямого пересчета).

Расчет полной восстановительной стоимости методом сравнительной единицы стоимости (прямого пересчета) произведен на основании укрупненных показателей полной восстановительной стоимости (КО-ИНВЕСТ):

Полная восстановительная стоимость объекта с НДС определяется по формуле:

$$Св = С_1 * V_0 * K_{отл} * K_M * K_{ндс} * K_B * K_{пп} ,$$

где: Св - восстановительная стоимость объекта недвижимости;

С₁ – стоимость сравнительной единицы аналогичного объекта.

V₀ - количество единиц сравнения.

С₁ = 41 198 рублей за 1 кв. м., по состоянию на 01.01.2019 г. (Ко-Инвест «Жилые дома-2019», табл. ЖЗ.02.002.0798);

V₀ – 6 605 кв.м. (площадь аналога).



**группа компаний
КО-ИНВЕСТ®**
консалтинг - оценка - экспертиза - строительный аудит - инвестиции

RIGEL

www.saleinvest.ru



Жилой дом, 2-секционный, со встроенными нежилыми помещениями		Этажность: 14		КС - 1	
ОПИСАНИЕ:					
Количество этажей 14 Количество квартир всего : 112 в том числе по типам 1к. шт. - 18 2к. шт. - 50 3к. шт. - 44 Высота этажа м : 2.8 Средняя общая площадь, м2 : 59 Площадь встроенных помещений, м2 : 120.2			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ: Монолитный железобетонный КАРКАС: Монолитные железобетонные колонны и ригели СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ: Кирпичные из многослойного кирпича. Перегородки - из гипсовых газобетонных блоков ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Монолитные железобетонные КРОВЛЯ: Утепленная / два слоя рулонной гидроизоляции ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИМ: Лестницы - железобетонные монолитные ПРОЕМЫ: Окна - с двухкамерными ПВХ стеклопакетами. Двери - щитовые глухие / облицованные бумажно - слоистым пластиком. Двери незначительны входные - армированной сталью / березка эмалью ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Улучшенная поливинилхлоридная окраска / масляная окраска / обои на бумажной основе / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ: Улучшенная штукатурка цементно - известковый раствор с отделкой под мелкозернистую фактуру шпатель		
код объекта и дополнительные характеристики					
ЖЗ.02.002.0798	27300	6605	Standard	Единица измерения	Стоимость единицы измерения объекта
				РУБ. на 1 м2	41198.0
Источник данных: Справочник оценщика "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства". Для условий строительства в Московской области ISBN 978-5-903734-40-5					
QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.					
Раздел ОБРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МОНОЛИТНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН					
Объект: г.ЖЗ.02.002.0798 / Жилой дом, 2-секционный, со встроенными нежилыми помещениями					
Порядок стоимости: 41XXX.XX РУБ. / 01.01.2019					
Сопутствующая информация:					

Обоснование выбранного аналога: аналог принят как наиболее подходящий по основным конструктивным особенностям и ценообразующим факторам, таким как: этажность, функциональное назначение, конструктивная система.

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 20 «В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства».

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» п. 24, пп. «е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных...»

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта. Корректировка произведена на основании КО-ИНВЕСТ "Жилые дома-2019". Корректировка на местоположение учитывается в K_v , принятом по индексам цен в строительстве КО-ИНВЕСТ, выпуск 117 октябрь 2021 г. Показатели справочника умножаются на показатели таблицы без использования региональных коэффициентов.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ										
2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН										
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ										
на 01.10.2021 г. по сравнению с 01.01.2019 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)										
Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2019 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов раздела 8.2										
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»										
Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, ячеистых стеновых блоков	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона и бескаркасных систем	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,918	0,811	0,830	0,939	0,841	0,857	0,856	0,882	0,922	0,926
Брянская область	0,830	0,789	0,725	0,820	0,771	0,810	0,803	0,844	0,832	0,796
Владимирская область	0,953	0,894	0,834	0,888	0,852	0,894	0,875	0,899	0,902	0,973
Воронежская область	0,910	0,861	0,864	0,912	0,897	0,906	0,914	0,940	0,943	0,939
г. Москва	1,220	1,182	1,311	1,033	1,221	1,246	1,240	1,203	1,300	1,286
Московская область	1,143	1,139	1,151	1,144	1,144	1,142	1,144	1,145	1,145	1,147
Ивановская область	1,008	0,883	0,870	0,952	0,873	0,884	0,876	0,917	0,934	0,936
Калужская область	0,974	0,878	0,928	0,835	0,908	0,932	0,917	0,946	0,962	0,965
Костромская область	0,812	0,718	0,706	0,737	0,746	0,777	0,777	0,818	0,785	0,790
Курская область	0,927	0,879	0,886	0,815	0,884	0,915	0,916	0,931	0,927	0,972
Липецкая область	0,881	0,834	0,806	0,831	0,818	0,839	0,847	0,889	0,867	0,882
Орловская область	0,838	0,830	0,762	0,850	0,800	0,839	0,825	0,862	0,848	0,837
Рязанская область	0,879	0,777	0,779	0,864	0,810	0,838	0,835	0,879	0,856	0,840
Смоленская область	0,812	0,739	0,733	0,818	0,787	0,803	0,812	0,837	0,840	0,829
Тамбовская область	0,879	0,794	0,773	0,866	0,793	0,818	0,826	0,852	0,867	0,858
Тверская область	0,918	0,865	0,906	0,851	0,903	0,926	0,927	0,956	0,972	0,921
Тульская область	0,906	0,869	0,906	0,963	0,900	0,920	0,921	0,949	0,940	0,949
Ярославская область	0,984	0,863	0,866	0,857	0,879	0,904	0,899	0,921	0,915	0,950
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,252	1,029	1,190	1,134	1,093	1,109	1,099	1,098	1,130	1,285

Для КС-1 индекс перехода цен от справочника Ко-Инвест «Жилые дома-2019» с 01.01.2019 на октябрь 2021 г. для Ярославской области составляет 0,984.

K_v - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой оценки (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ).

Согласно экстраполяции тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы, по КО-ИНВЕСТ, выпуск 119, апрель 2022 г., рост цен с октября 2021 г. до сентября 2022 г. составил: 147,108/138,351.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ									
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН									
151									
ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)									
МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	66,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,903
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,360	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,389	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,828	17,742
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	152,880	-4,806	123,055	-9,404
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	147,108	1,555	125,148	1,899
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	149,424	1,574	127,265	1,694
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	161,798	1,589	129,413	1,888
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	164,230	1,602	131,591	1,683
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	166,720	1,514	133,797	1,677
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	169,268	1,626	136,033	1,671
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	161,874	1,636	138,297	1,665
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	164,538	1,646	140,590	1,658
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	167,260	1,654	142,913	1,652
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	170,040	1,662	145,264	1,645
					Март 25	172,878	1,669	147,645	1,639

$$K_b = 0,984 * (147,108 / 138,351) = 1,0463.$$

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС 20%. Строительство зданий осуществляется с учетом НДС. $K_{ндс} = 1,20$.

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» п. 24 Затратный подход пп. г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, должна учитывать прибыль предпринимателя.

$K_{пп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Для обоснованного подхода к размеру коэффициента прибыли предпринимателя в данном Отчете использованы исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Квартиры», выпущенный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2020 г. под научным руководством Лейфер Л.А. Учитывая местоположение объекта оценки, объем строительства, оценщик использовал в расчетах среднее значение прибыли предпринимателя на уровне 15,7%.

**Значения прибыли предпринимателя при
инвестировании в строительство объектов и границы
интервалов по категориям городов**

Таблица 141

Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, % в год на неактивном рынке. Многоквартирные жилые дома			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,2%	11,6% - 22,8%
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,4%	9,8% - 18,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,2%	11,4% - 21,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	12,1% - 19,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	10,6% - 19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	11,1% - 21,4%

При расчетах с использованием сборников УП учтено то, что в стоимости воспроизводства зданий и сооружений учитывается полная стоимость воспроизводства, в том числе все прямые и косвенные затраты.

Таблица 21 - Расчет стоимости затрат на строительство многоквартирных жилых домов

№ п/п	Наименование	Показатели	Обоснование	Стоимость, руб.
1	Площадь, So, кв.м.	6 605,0		
2	Строительный объем, куб.м.	-		
3	Конструктивная схема	КС-1		
4	Класс качества	standard		
5	Стоимость единицы руб./кв.м.		КО-ИНВЕСТ "Жилые дома-2019" табл. ЖЗ.02.002.0798	41 198,00
6	Стоимость в базовых ценах, руб. (п.1*п. 5)			272 113 000
7	Стоимость с учетом корректировки в текущий уровень цен, руб.	1,0463	КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 117, октябрь 2021 г.	284 707 152
8	Прибыль предпринимателя, %	15,7	"Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры" под редакцией Лейфера Л.А.	329 406 000
9	Итого с учетом НДС, с округлением рублей.	20		395 287 000
10	Стоимость строительства 1 кв.м., руб. (стр. 9/стр. 1)			59 847

Заказчиком представлена информация о планируемых сроках строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов.

Таблица 22.

Этап строительства	Площадь, кв.м. (по данным проекта)	Сроки строительства	Год сдачи объекта
1 этап строительства (3 дома)	31 910,0	1,5 года	2024
2 этап строительства (4 дома)	37 860,0	1,5 года	2025
3 этап строительства (2 дома)	16 962,0	1,5 года	2026
4 этап строительства (3 дома)	26 383,0	1,5 года	2027
5 этап строительства (3 дома)	22 480,0	1,5 года	2028

Исходя из сроков реализации проекта затраты на строительство распределены равномерно (1/3 часть затрат одного этапа приходится на полгода).

Таблица 23 - Распределение затрат на строительство по годам

2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
1 273 145 180	636 572 590	-	-	-	-
-	1 510 538 280	755 269 140	-	-	-
-	-	676 749 876	338 374 938	-	-
-	-	-	1 052 628 934	526 314 467	-
-	-	-	-	896 907 040	448 453 520
1 273 145 180	2 147 110 870	1 432 019 016	1 391 003 872	1 423 221 507	448 453 520

4.3.2 Прогнозирование доходов.

Согласно данным сайта <https://www.realtymag.ru/yaroslavskaya-oblast/yaroslavl/novostroyka/prodazha/prices> средняя стоимость 1 кв.м. квартир в Дзержинском районе в новостройках (первичный рынок) по состоянию на дату оценки составила 84 619 руб./кв.м.

Цены на квартиры в новостройках Ярославля

Средняя цена за сентябрь 2022

104 078 Р/м² ↑ 2,95%

База квартир от застройщиков в Ярославле

Однокомнатные	4 301 988 Р	↑ 1,80%	102 006 Р/м ²	↑ 2,95%
Двухкомнатные	7 526 425 Р	↑ 0,83%	104 276 Р/м ²	↑ 2,56%
Трехкомнатные	8 543 644 Р	↑ 5,93%	93 740 Р/м ²	↑ 9,70%
Многокомнатные (4+)			132 973 Р/м ²	↓ 0,09%

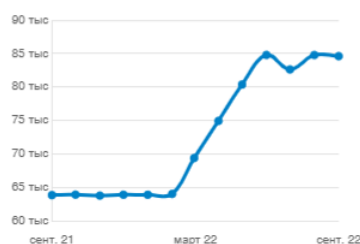
Цены на вторичное жилье

Динамика стоимости новых квартир в Ярославле

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
сентябрь 2022	104 078 Р	↑ 2,95%
август 2022	101 089 Р	↓ 4,96%
июль 2022	106 366 Р	↓ 6,09%
июнь 2022	113 276 Р	↑ 12,50%
май 2022	100 688 Р	↑ 23,77%
апрель 2022	81 345 Р	↑ 6,07%
март 2022	76 685 Р	↑ 1,76%
февраль 2022	75 352 Р	↑ 10,96%
январь 2022	67 909 Р	↑ 2,12%
декабрь 2021	66 494 Р	↓ 1,34%
ноябрь 2021	67 403 Р	↑ 7,30%
октябрь 2021	62 812 Р	↓ 0,71%
сентябрь 2021	63 267 Р	

Стоимость квадратного метра по районам

<input checked="" type="checkbox"/> Дзержинский	84 619 Р/м ²	↓ 0,20%
<input type="checkbox"/> Заволжский	74 000 Р/м ²	↓ 0,49%
<input type="checkbox"/> Кировский	122 111 Р/м ²	↑ 0,87%
<input type="checkbox"/> Красноперекопский	100 491 Р/м ²	↑ 1,33%
<input type="checkbox"/> Ленинский	100 644 Р/м ²	↑ 0,00%
<input type="checkbox"/> Фрунзенский	87 175 Р/м ²	↑ 2,24%



Оценщик провел обзор рынка продаж квартир в новостройках в местоположении объекта оценки: Дзержинский район. В результате установил, что рыночная стоимость находится в диапазоне от 58 010 руб./кв.м. до 94 302 руб./кв.м., средняя стоимость за 1 кв.м. составила: 74 236 руб./кв.м. (копии объявлений приведены в Приложении 2).

Таблица 24 - Средняя стоимость 1 квартир (на основании обора рынка недвижимости табл. 25).

№ п/п	Дата	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	
1	09.02.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	1-комнатная квартира, 34,1 кв.м., 8/9 этаж	2 282 020	34	66 921	
2	07.02.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, д. 8	1-комнатная квартира, 44 кв.м., 17/17 этаж	3 600 000	44	81 818	
3	09.02.2022	г. Ярославль, улица Бабича, 10А	1-комнатная квартира, 39,4 кв.м., 4/10 этаж	2 472 750	39	62 760	
4	10.02.2022	г. Ярославль, пер. Коммунаров/ш. Тутаевское, д. 4	1-комнатная квартира, 34,9 кв.м., 11/12 этаж	2 900 000	35	83 095	
5	05.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 33	1-комнатная квартира, 33,8 кв.м., 1/5 эт.	2 880 000	34	85 207	
6	05.07.2022	г. Ярославль, ш. Тутаевское, д. 60, стр. 1	1-комнатная квартира, 49 кв.м., 1/8 эт.	4 620 800	49	94 302	
7	07.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	1-комнатная квартира, 37,2 кв.м., 1/13 эт.	3 124 800	37,2	84 000	
8	07.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	1-комнатная квартира, 40,5 кв.м., 10/13 эт.	3 238 500	40,5	79 963	
9	Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом округления						80 000

Таблица 25 - Средняя стоимость 2-комнатных квартир (на основании обора рынка недвижимости табл. 25)

№ п/п	Дата	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	
1	11.02.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	2-комнатная квартира, 50,9 кв.м., 5/16 этаж	2 953 000	51	58 016	
2	14.02.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, секции 1-4	2-комнатная квартира, 45,6 кв.м., 16/18 этаж	3 350 000	46	73 465	
3	10.02.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 40	2-комнатная квартира, 56,4 кв.м., 5/5 этаж	3 948 000	56	70 000	
4	03.02.2022	г. Ярославль. Северный жилой район, 15-й микрорайон, жилой комплекс Мегаполис	2-комнатная квартира, 55,4 кв.м., 5/12 этаж	3 213 780	55	58 010	
5	05.07.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, секции 1-4	2-комнатная квартира, 44,7 кв.м., 6/9 эт.	3 924 800	45	87 803	
6	04.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38	2-комнатная квартира, 60,5 кв.м., 4/5 эт.	4 600 000	61	76 033	
7	05.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38	2-комнатная квартира, 61,5 кв.м., 3/5 эт.	4 331 000	62	70 423	
8	Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом округления						71 000

Таблица 26 - Средняя стоимость 3-комнатных квартир (на основании обора рынка недвижимости табл. 25)

№ п/п	Дата	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	28.01.2022	г. Ярославль, пр-д Шавырина, д. 25, корп. 2	3-комнатная квартира, 83,8 кв.м., 1/19 этаж	5 784 960	84	69 033
2	04.07.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, ЖК «Новеллы»	3-комнатная квартира, 64,5 кв.м., 2/9 эт.	4 678 400	65	72 533
3	09.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	3-комнатная квартира, 91,3 кв.м., 4/13 эт.	6 459 750	91,3	70 753
4	05.09.2022	г. Ярославль, ул. Панина, поз. 62, секц. 5-6	3-комнатная квартира, 89,8 кв.м., 12/18 эт.	6 431 900	89,8	71 625
5	12.09.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	3-комнатная квартира, 71,2 кв.м., 14/16 эт.	4 910 040	71,2	68 961
6	Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом округления					71 000

При анализе рынка продажи коммерческих помещений, расположенных в новых многоквартирных жилых домах Дзержинского района выявлено, что рыночная стоимость находится в диапазоне от 47 332 руб./кв.м. до 120 000 руб./кв.м., средняя стоимость за 1 кв.м. составила: 78 000 руб./кв.м.

Оценщик принял в расчет среднюю стоимость 1 кв.м. нежилых помещений по результатам обзора рынка коммерческой недвижимости в Дзержинском районе города на уровне 78 000 руб./1 кв.м.

Таблица 27 – Обзор рынка жилой недвижимости в Дзержинском районе города Ярославля по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Дата объявления	Адрес	Описание объекта	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
1	11.02.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	2-комнатная квартира, 50,9 кв.м., 5/16 этаж	2 953 000	51	58 016	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4662455681
2	09.02.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	1-комнатная квартира, 34,1 кв.м., 8/9 этаж	2 282 020	34	66 921	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4129712681
3	14.02.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, секции 1-4	2-комнатная квартира, 45,6 кв.м., 16/18 этаж	3 350 000	46	73 465	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4601800394
4	07.02.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, д. 8	1-комнатная квартира, 44 кв.м., 17/17 этаж	3 600 000	44	81 818	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4633688928
5	09.02.2022	г. Ярославль, улица Бабича, 10А	1-комнатная квартира, 39,4 кв.м., 4/10 этаж	2 472 750	39	62 760	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4624374416
6	28.01.2022	г. Ярославль, пр-д Шавырина, д. 25, корп. 2	3-комнатная квартира, 83,8 кв.м., 1/19 этаж	5 784 960	84	69 033	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-121986881
7	10.02.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 40	2-комнатная квартира, 56,4 кв.м., 5/5 этаж	3 948 000	56	70 000	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4262258955
8	10.02.2022	г. Ярославль, пер. Коммунаров/ш. Тутаевское, д. 4	1-комнатная квартира, 34,9 кв.м., 11/12 этаж	2 900 000	35	83 095	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3674691970
9	03.02.2022	г. Ярославль. Северный жилой район, 15-й микрорайон, жилой комплекс Мегаполис	2-комнатная квартира, 55,4 кв.м., 5/12 этаж	3 213 780	55	58 010	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3249767948
10	05.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 33	1-комнатная квартира, 33,8 кв.м., 1/5 эт.	2 880 000	34	85 207	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5147085484
11	05.07.2022	г. Ярославль, ш. Тутаевское, д. 60, стр. 1	1-комнатная квартира, 49 кв.м., 1/8 эт.	4 620 800	49	94 302	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3490280807
12	05.07.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, секции 1-4	2-комнатная квартира, 44,7 кв.м., 6/9 эт.	3 924 800	45	87 803	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5317985350
13	04.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38	2-комнатная квартира, 60,5 кв.м., 4/5 эт.	4 600 000	61	76 033	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5281420279
14	05.07.2022	г. Ярославль, ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38	2-комнатная квартира, 61,5 кв.м., 3/5 эт.	4 331 000	62	70 423	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5276427386
15	04.07.2022	г. Ярославль, 2-й Брагинский пр-д, ЖК «Новеллы»	3-комнатная квартира, 64,5 кв.м., 2/9 эт.	4 678 400	65	72 533	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5221290526
16	09.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	3-комнатная квартира, 91,3 кв.м., 4/13 эт.	6 459 750	91,3	70 753	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3417507166
17	07.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	1-комнатная квартира, 37,2 кв.м., 1/13 эт.	3 124 800	37,2	84 000	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3802821611
18	07.09.2022	г. Ярославль, пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2	1-комнатная квартира, 40,5 кв.м., 10/13 эт.	3 238 500	40,5	79 963	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3472968980
19	05.09.2022	г. Ярославль, ул. Панина, поз. 62, секц. 5-6	3-комнатная квартира, 89,8 кв.м., 12/18 эт.	6 431 900	89,8	71 625	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5622915531

20	12.09.2022	г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д. 23	3-комнатная квартира, 71,2 кв.м., 14/16 эт.	4 910 040	71,2	68 961	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3163422843
Минимальная цена: 58 010 руб./кв.м.							
Максимальная цена: 94 302 руб./кв.м.							
Средняя цена: 74 236 руб./кв.м.							

Таблица 28 - Обзор рынка коммерческой недвижимости в Дзержинском районе г. Ярославля

№ п/п	Дата объявления	Адрес	Описание объекта	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м.	Источник
1	15.02.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Помещение под магазин общей площадью 164,7 кв.м.	9 880 200	165	59 989	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-yaroslavl-3171438840
2	27.01.2022	г. Ярославль, ул. Малая Норская ЖК "Мегаполис"	Помещение под магазин общей площадью 106,4 кв.м.	6 385 200	106	60 011	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-yaroslavl-3171433015
3	29.01.2022	г. Ярославль, улица Бабича, 10/22	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 116,2 кв.м.	5 500 000	116	47 332	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-yaroslavl-4592673485
4	16.02.2022	г. Ярославль, мкр. Северный, Старое Брагино, д. 4	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 62 кв.м.	4 500 000	62	72 581	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/262484022/
5	08.09.2022	г. Ярославль, улица Панина, 5к4	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 46,2 кв.м.	5 000 000	46	108 225	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-yaroslavl-5638650955
6	07.06.2022	г. Ярославль, проезд Брагинский 2-й, 10	Нежилое помещение 1 этаж многоквартирного жилого дома, общая площадь 73,9 кв.м. ДДУ	8 868 000	74	120 000	https://cre.mirkvartir.ru/279457086/
Минимальная цена: 47 332 руб./кв.м.							
Максимальная цена: 120 000 руб./кв.м.							
Средняя цена: 78 023 руб./кв.м.							

Распределение доходов от продажи помещений по годам.

Заказчиком представлена информация о планируемых сроках ввода в эксплуатацию жилых домов.

Таблица 29.

Этап строительства	Площадь квартир, кв.м. (по данным проекта)	Площадь нежилых помещений, кв.м. (по данным проекта)	Год сдачи объекта
1 этап строительства (3 дома)	31 910,0	470,0	2024
2 этап строительства (4 дома)	37 860,0	1 600,0	2025
3 этап строительства (2 дома)	16 962,0	0,0	2026
4 этап строительства (3 дома)	26 383,0	940,0	2027
5 этап строительства (3 дома)	22 480,0	940,0	2028

Таблица 30.

Этап строительства	Вил жилого дома	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	Всего квартир	Общая площадь, кв.м.
1 этап строительства (3 дома)	9 и 12 этажей	96,0	84,0	24,0	204,0	10 480,0
	9 и 12 этажей	96,0	84,0	24,0	204,0	10 480,0
	9 и 12 этажей	96,0	84,0	24,0	204,0	10 480,0
2 этап строительства (4 дома)	9 этажей	72,0	72,0	0,0	144,0	6 850,0
	9 этажей	72,0	72,0	0,0	144,0	6 850,0
	9 и 12 этажей	96,0	84,0	24,0	204,0	10 480,0
	9 и 12 этажей	96,0	84,0	24,0	204,0	10 480,0
3 этап строительства (2 дома)	17 этажей	85,0	58,0	17,0	160,0	8 481,0
	17 этажей	85,0	58,0	17,0	160,0	8 481,0
4 этап строительства (3 дома)	17 этажей	85,0	58,0	17,0	160,0	8 481,0
	17 этажей	85,0	58,0	17,0	160,0	8 481,0
	17 этажей	85,0	58,0	17,0	160,0	8 481,0
5 этап строительства (3 дома)	9, 12 и 14 этажей	70,0	56,0	14,0	140,0	7 180,0
	9, 12 и 14 этажей	70,0	56,0	14,0	140,0	7 180,0
	9, 12 и 14 этажей	70,0	56,0	14,0	140,0	7 180,0
Итого						130 045,0

Таблица 31 - Распределение площадей между типами квартир

Этап строительства	Вил жилого дома	Общая площадь, кв.м.	Доля 1 комнатных квартир в общей жилой площади, %	Доля 2 комнатных квартир в общей жилой площади, %	Доля 3 комнатных квартир в общей жилой площади, %	Площадь 1 комнатных квартир, кв.м.	Площадь 2 комнатных квартир, кв.м.	Площадь 3 комнатных квартир, кв.м.
1 этап строительства (3 дома)	9 и 12 этажей	10 480,0	47,0	41,0	12,0	4 931,8	4 315,3	1 232,9
	9 и 12 этажей	10 480,0	47,0	41,0	12,0	4 931,8	4 315,3	1 232,9
	9 и 12 этажей	10 480,0	47,0	41,0	12,0	4 931,8	4 315,3	1 232,9
2 этап строительства (4 дома)	9 этажей	6 850,0	50,0	50,0	0,0	3 425,0	3 425,0	0,0
	9 этажей	6 850,0	50,0	50,0	0,0	3 425,0	3 425,0	0,0
	9 и 12 этажей	10 480,0	47,0	41,0	12,0	4 931,8	4 315,3	1 232,9
	9 и 12 этажей	10 480,0	47,0	41,0	12,0	4 931,8	4 315,3	1 232,9
3 этап строительства (2 дома)	17 этажей	8 481,0	53,0	36,0	11,0	4 505,5	3 074,4	901,1
	17 этажей	8 481,0	53,0	36,0	11,0	4 505,5	3 074,4	901,1
4 этап строительства (3 дома)	17 этажей	8 481,0	53,0	36,0	11,0	4 505,5	3 074,4	901,1
	17 этажей	8 481,0	53,0	36,0	11,0	4 505,5	3 074,4	901,1
	17 этажей	8 481,0	53,0	36,0	11,0	4 505,5	3 074,4	901,1
5 этап строительства (3 дома)	9, 12 и 14 этажей	7 180,0	50,0	40,0	10,0	3 590,0	2 872,0	718,0
	9, 12 и 14 этажей	7 180,0	50,0	40,0	10,0	3 590,0	2 872,0	718,0
	9, 12 и 14 этажей	7 180,0	50,0	40,0	10,0	3 590,0	2 872,0	718,0
Итого		130 045,0				64 806,5	52 414,5	12 824,0

Таблица 32 – Расчет доходов по годам

Период	Этапы строительства	Площадь реализуемых помещений, кв.м.:				Доход от реализации*, руб.:				
		1 комнатные квартиры	2 комнатные квартиры	3 комнатные квартиры	нежилые помещения	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	нежилые помещения	Итого за период:
2024	1 этап строительства	14 795,4	12 945,9	3 698,7	470,0	1 183 632 000	919 158 900	262 607 700	36 660 000	2 402 058 600
2025	2 этап строительства	16 713,6	15 480,6	2 465,8	1 600,0	1 337 088 000	1 099 122 600	175 071 800	124 800 000	2 736 082 400
2026	3 этап строительства	9 011,0	6 148,8	1 802,2	0,0	720 880 000	436 564 800	127 956 200	0,0	1 285 401 000
2027	4 этап строительства	13 516,5	9 223,2	2 703,3	940,0	1 081 320 000	654 847 200	191 934 300	73 320 000	2 001 421 500
2028	5 этап строительства	10 770,0	8 616,0	2 154,0	940,0	861 600 000	611 736 000	152 934 000	73 320 000	1 699 590 000

*Доход от реализации получен в результате умножения площади помещений на их среднюю рыночную стоимость (расчет средней стоимости приведен в разделе прогнозирование доходов).

4.3.3 Оценка рыночной стоимости земельного участка методом дисконтирования.

Дисконтирование денежных потоков (Discounted Cash Flow) – это вычисление эквивалента стоимости финансовых потоков, совершаемых в разное время, к их стоимости на сегодняшний день.

Согласно экономическому закону, денежная сумма, имеющаяся в распоряжении сегодня, позволяет приобрести большее количество благ, чем та же сумма в будущем.

Сущность дисконтирования денежных потоков состоит в расчете величины ожидаемого финансового результата от вложения средств, имеющихся на текущий момент, с помощью ставки и коэффициента дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков выглядит так:

$$ДДП = \sum_{t=1}^N \frac{ДП}{(1+D)^t}$$

где:

t – период времени;

N – количество периодов;

D – ставка дисконтирования.

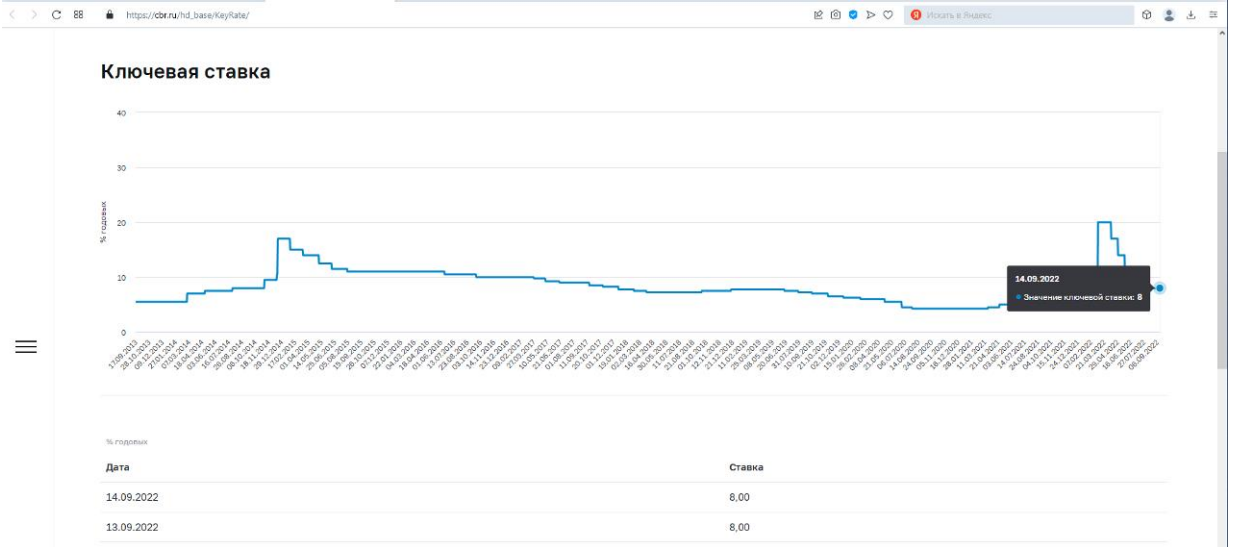
Коэффициент дисконтирования рассчитывается по следующей формуле:

$$Kd = 1 / (1 + D)^n$$

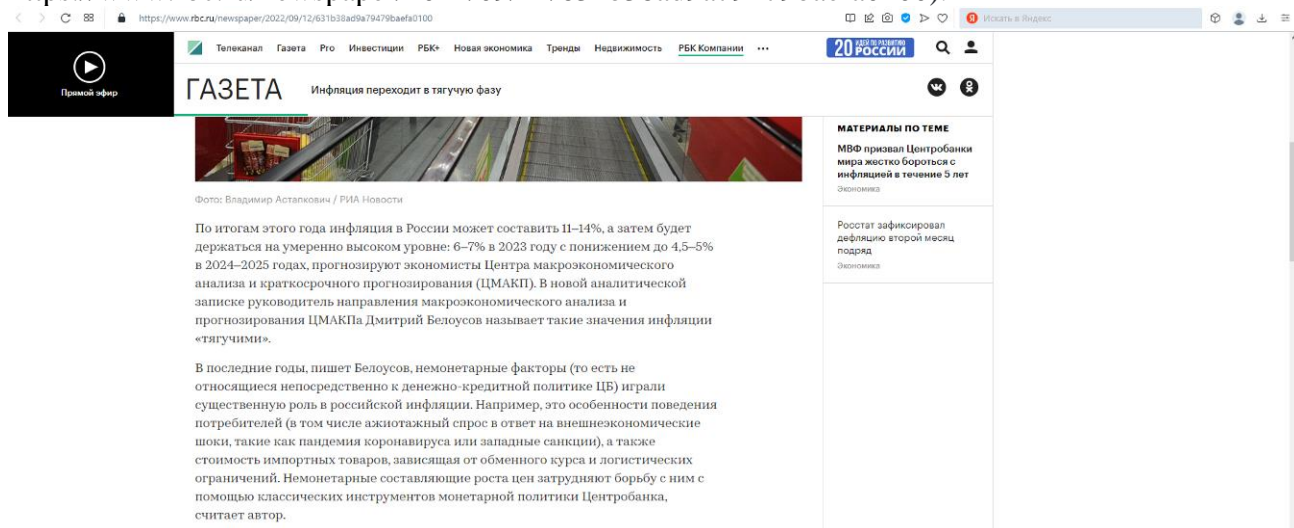
где: n – номер периода времени.

Ставкой дисконтирования денежных потоков является процентная ставка, с помощью которой рассчитывается норма ожидаемой прибыли на определенный период времени.

Для расчета ставки дисконтирования в качестве безрисковой ставки использована ключевая ставка ЦБ на дату оценки в размер 8% (https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/).



Ожидаемая инфляция (темпы роста). По данным РБК в 2023 году аналитики ожидают замедления инфляции до 7%, прогноз на 2024–2025 года: 4,5–5% (источник <https://www.rbc.ru/newspaper/2022/09/12/631b38ad9a79479baefa0100>).



Таким образом, ставка дисконтирования на 2023 г. составит: $8\%+7\%=15\%$;

На 2024–2028 гг: $8\%+5\% = 13\%$.

Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом приведен в таблице 33.

В результате расчетов, рыночная стоимость земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15, полученная доходным подходом, составила: **918 474 000 рублей**.

Таблица 33 – Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом, руб.

Показатель	Текущий год	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.
Доходы		0	2 402 058 600	2 736 082 400	1 285 401 000	2 001 421 500	1 699 590 000
Расходы		1 273 145 180	2 083 274 070	1 400 100 616	1 391 003 872	1 423 221 507	448 453 520
Денежный поток		-1 273 145 180	318 784 530	1 335 981 784	-105 602 872	578 199 993	1 251 136 480
Ставка дисконтирования		0,870	0,783	0,693	0,613	0,543	0,480
Итого:	918 474 278	-1 107 082 765	249 655 047	925 902 392	-64 768 219	313 823 791	600 944 032
Итого с учетом округления), руб.	918 474 000						

4.4. Согласование результатов расчетов

4.4.1. Описание процесса согласования результатов оценки

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- адекватность целям и задачам отчета;
 - качество информации, на основании которой проводился анализ;
 - способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле.

$$PC = PC_{\text{затр}} \cdot Q_1 + PC_{\text{сравн}} \cdot Q_2 + PC_{\text{доходн}} \cdot Q_3,$$

где $PC_{\text{затр}}$, $PC_{\text{сравн}}$ и $PC_{\text{доходн}}$ - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q_1 , Q_2 и Q_3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

4.4.2. Процедура согласования результатов оценки

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 34.

Важность параметра оценки	Численное значение
Плохо	1
Удовлетворительно	2
Хорошо	3
Отлично	4

Таблица 35 - Согласование результатов

№ п/п	Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	-	3	4
2	Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ	-	4	3
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	-	4	4
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	-	4	4
5	Сумма значений	-	15	15
6	Итого		30	
7	Весовой коэффициент с учетом окр.	-	0,50	0,50

Исходя из вышеизложенного, учитывая достоверность сведений, полученных для расчетов по каждому из подходов, оценщики сочли возможным придать следующие удельные веса величинам стоимости объекта оценки: сравнительному подходу на уровне 0,50; до-

ходному подходу на уровне 0,50; затратный подход не применялся. Подробное обоснование приведено в разделе 3.1. Описание и порядок расчетов.

На основании изложенных выше расчетов установлено, что на дату проведения оценки показатели расчетной рыночной стоимости объектов оценки составляют:

Таблица 36 – Согласование результатов расчетов

Затратный подход	Весовой коэф.	Сравнительный подход	Весовой коэф.	Доходный подход	Весовой коэф.	Рыночная стоимость, рублей
-	-	951 154 000	0,50	918 474 000	0,50	934 814 000

Тогда согласованная рыночная стоимость земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами: 76:23:010402:248, площадью 7 352 кв.м; 76:23:010402:249, площадью 11 386 кв.м; 76:23:010402:250, площадью 20 073 кв.м; 76:23:010402:251, площадью 23 018 кв.м; 76:23:010402:253, площадью 3 123 кв.м; 76:23:010402:257, площадью 25 239 кв.м., расположенных по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, МКР №15, по состоянию на 10 сентября 2022 г., составляет:

934 814 000

(девятьсот тридцать четыре миллиона восемьсот сорок четыре тысячи) рублей.

4.4.3. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Таблица 37 – Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Низкая (депрессивные регионы: объекты на значительном удалении от регионов центральных)	30%	20%	15%
Средняя (региональные центры)	25%	15%	10%
Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20%	10%	5%

Источник: «Экспертиза отчетов об оценке», Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43.

Для объекта оценки уровень существенности определен в размере 25% от итоговой рыночной стоимости. По мнению оценщика, рыночная стоимость объекта оценки может находиться в интервале: от 700 000 000 рублей до 1 170 000 000 рублей.

Генеральный директор ООО «Ярэксперт»,
Оценщик

Оценщик

Оценщик

А.В. Григорьев



Л.А. Григорьева

Т.М. Катырева

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст.805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31).
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.
3. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
4. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
5. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
6. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости». Утверждено Правлением Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года
7. Оценка недвижимости. -11-е изд./Пер. с англ. под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007. -944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
8. Оценка стоимости земельных участков. Под ред. В.П.Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006.
9. Тепман Л.Н. «Оценка недвижимости» - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА», 2006.
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень “Индексы цен в строительстве” КО-ИНВЕСТ.
11. Открытые Интернет-источники.

Все права защищены. Никакая часть данного отчета не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав.

© ООО «Ярэксперт», 2022 г.

Адрес правообладателя: 150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф. 401,
тел. 8 (4852) 427-427, e-mail: info@yarexpert.ru.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 – Документы, подтверждающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

РОСРЕЕСТР			
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 13.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	
Номер кадастрового квартала:	76:23:010402		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15		
Площадь:	7352 +/- 30 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	27881011.66		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для многоквартирной застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителю органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАО «ЛИК»

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Байтаров Мавлуд Мусаддинович		

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:23:010402:248-76/097/2021-5 от 26.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____

13.09.2022 № 99/2022/493283994	
Кадастровый номер:	76:23:010402:248

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:	76:23:010402:248		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	385715.52	1322106.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385766.46	1322243.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

3	385875.57	1322203.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385870.35	1322213.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385839.08	1322280.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	385730.72	1322230.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385690.18	1322114.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:248/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:248/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493283994			
Кадастровый номер:		76:23:010402:248	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3

1	826	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 22.11.2016
2	230	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Об установлении зоны затопления, подтопления р.Пора территории городского округа город Ярославль Ярославской области № 280 от 12.07.2021, срок действия: 23.08.2021

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2022 № 99/2022/493283994				
Кадастровый номер:		76:23:010402:248		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

3	385875.57	1322203.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385870.35	1322213.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385734.69	1322158.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385744.81	1322185.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	385727.56	1322221.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	385717.74	1322193.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	385862.93	1322229.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	385861.69	1322226.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	385853.4	1322211.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2022 № 99/2022/493283994				
Кадастровый номер:		76:23:010402:248		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

1	2	3	4	5
3	385875.57	1322203.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385870.35	1322213.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385734.69	1322158.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385744.81	1322185.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	385727.56	1322221.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	385717.74	1322193.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	385862.93	1322229.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	385861.69	1322226.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	385853.4	1322211.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОСПРЕЕСТР

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

Номер кадастрового квартала:	76:23:010402
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь:	11386 +/- 37 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	43450615.58
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		РОСПРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078			
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителю органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или пашного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИК" ИНН 7719841799

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078			
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Байтаров Мавлуд Мусаддинович		

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:23:010402:249-76/097/2021-5 от 26.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

13.09.2022 № 99/2022/493286078	
Кадастровый номер:	76:23:010402:249

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.09.2022 № 99/2022/493286078			
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	385798.74	1322278.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385832.73	1322294.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

3	385699.88	1322578.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385673.97	1322546.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:249/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			

Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:249/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:249	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	55	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 22.11.2016

2	18	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 19.06.2017
---	----	--

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078				
Кадастровый номер:		76:23:010402:249		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	385699.88	1322578.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	385699.88	1322578.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385702.75	1322572.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют

6	385688.61	1322564.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385701.53	1322575.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385693.33	1322570.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493286078				
Кадастровый номер:		76:23:010402:249		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	385699.88	1322578.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	385699.88	1322578.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385702.75	1322572.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	385688.61	1322564.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385701.53	1322575.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

8	385693.33	1322570.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
---	-----------	-----------	--------------------	--------------------

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОСРЕЕСТР

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493468054		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:250	

Номер кадастрового квартала:	76:23:010402
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь:	20073 +/- 50 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	62997829.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493468054		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:250	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.09.2022 № 99/2022/493468054			
Кадастровый номер:		76:23:010402:250	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАО «ЛИК»

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.09.2022 № 99/2022/493468054			

Кадастровый номер:		76:23:010402:250	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Байтаров Мавлуд Мусалдинович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 76:23:010402:250-76/097/2021-5 от 27.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
14.09.2022 № 99/2022/493468054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:250	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
14.09.2022 № 99/2022/493468054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:250	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		

1	2	3	4	5
1	385675.96	1322119.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385696.07	1322176.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	385658.34	1322188.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385659.12	1322190.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385534.37	1322228.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	385563.74	1322331.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385542.72	1322338.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385515.33	1322346.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385497.23	1322323.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	385475.93	1322249.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	385483.89	1322221.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	385471.14	1322177.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	385544.27	1322160.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	385624.92	1322136.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОСРЕЕСТР

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493421417		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:253	

Номер кадастрового квартала:	76:23:010402
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь:	3123 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13227466.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
13.09.2022 № 99/2022/493421417		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:253	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493421417			
Кадастровый номер:		76:23:010402:253	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАО «ЛИК»

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493421417			

Кадастровый номер:		76:23:010402:253
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Байтаров Мавлуд Мусаддинович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:23:010402:253-76/097/2021-5 от 26.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493421417		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:253	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493421417		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:253	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		

1	2	3	4	5
1	385456.48	1322180.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385468.29	1322221.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	385460.33	1322249.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385472.31	1322291.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385401.66	1322193.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОСРЕЕСТР

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	

Номер кадастрового квартала:	76:23:010402
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь:	23018 +/- 53 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	60605233.89
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550			
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или пассивного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИК" ИНН 7719841799

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550			
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Байтаров Мавлуд Мусаддинович		

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:23:010402:251-76/097/2021-5 от 27.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

14.09.2022 № 99/2022/493658550	
Кадастровый номер:	76:23:010402:251

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.09.2022 № 99/2022/493658550			
Кадастровый номер:	76:23:010402:251		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	385696.07	1322176.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385718.65	1322241.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют

3	385785.14	1322272.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385668.44	1322522.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385647.4	1322512.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	385630.41	1322491.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385610.43	1322423.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385665.97	1322406.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385648.76	1322348.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	385700.88	1322332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	385659.12	1322190.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	385658.34	1322188.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:251/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
14.09.2022 № 99/2022/493658550		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:251	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1883	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 22.11.2016

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		Кадастровый номер: 76:23:010402:251		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	385610.43	1322423.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385648.76	1322348.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	385708.54	1322212.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	385718.35	1322240.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	385690.57	1322297.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	385681.74	1322267.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	385655.38	1322370.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	385669.13	1322342.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	385617.86	1322448.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	385633.34	1322416.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОСРЕЕСТР	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 14.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер: 76:23:010402:257	
Номер кадастрового квартала:	76:23:010402
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Ярославская, г. Ярославль, Дзержинский р-н, МКР № 15
Площадь:	25239 +/- 56 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	78669362.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	76:23:010402:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/493857722			
Кадастровый номер:		76:23:010402:257	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Алиева Фатима Адльбековна №76-10-23		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/493857722			
Кадастровый номер:		76:23:010402:257	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта	данные отсутствуют		

недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЛИК" ИНН 7719841799

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/493857722			
Кадастровый номер:		76:23:010402:257	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Байтаров Мавлуд Мусаддинович		

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 76:23:010402:257-76/097/2021-5 от 27.07.2021
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____

15.09.2022 № 99/2022/493857722	
Кадастровый номер:	76:23:010402:257

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
15.09.2022 № 99/2022/493857722		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	76:23:010402:257		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	385659.12	1322190.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	385700.88	1322332.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

3	385648.76	1322348.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	385665.97	1322406.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385610.43	1322423.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	385603.78	1322400.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	385567.05	1322411.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	385562.63	1322405.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	385542.72	1322338.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	385563.74	1322331.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	385534.37	1322228.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
15.09.2022 № 99/2022/493857722		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	76:23:010402:257		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 76:23:010402:257/1
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
-----------------------------	--	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
15.09.2022 № 99/2022/493857722		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:257	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2947	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 22.11.2016

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
15.09.2022 № 99/2022/493857722		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		76:23:010402:257	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
3	385648.76	1322348.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	385610.43	1322423.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	385681.74	1322267.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	385690.57	1322297.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	385669.13	1322342.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	385655.38	1322370.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	385633.34	1322416.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	385609.05	1322418.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		РОСРЕЕСТР
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение.

Проект планировки, проект межевания территории микрорайона №15 в районе Ленинградского просп. и ул. Большой Норской в Дзержинском районе города Ярославля разработан по заказу ООО «МАКС ЛТД» на основании : постановлений мэрии города Ярославля от 31.10.2007 №3518 «О подготовке проекта планировки территории микрорайона №15 в районе Ленинградского просп. и ул. Большой Норской в Дзержинском районе города Ярославля»; постановления мэра города Ярославля от 29.03.2006 №1028 «Об обеспечении подготовки документации по планировке территории города Ярославля» (в редакции постановлений мэра от 06.02.2008 №334 и от 29.10.2008 №3008).

Градостроительная ситуация.

Ориентировочная площадь территории в границах элемента планировочной структуры составляет 402 000 кв.м.

Территория расположена в Дзержинском районе города Ярославля и ограничена с северной стороны улицей Большой Норской, с западной стороны Ленинградским проспектом, с юга улицей Малая Норская, с восточной части – продолжением улицы Куропаткова.

В соответствии с приложением к решению муниципалитета города Ярославля от 17.09.2009 №201 «Правила землепользования и застройки города Ярославля» рассматриваемая территория относится к зоне Ж.1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Элемент планировочной структуры расположен на свободной от застройки территории. С северной стороны вдоль ул. Большой Норской 1-2 этажная усадебная застройка.

Транспортная доступность и подключение к инженерным сетям обеспечены существующей структурой территории.

В соответствии с Генеральным планом города:

- согласно Схеме границ территорий объектов культурного наследия, границ зон охраны объектов культурного наследия – ограничения отсутствуют

Согласовано:					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

1-13-ППТ.ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
	ГИП	Копьева Е.В.				
	Архитектор	Панюхин В.Ю.				
Пояснительная записка				Стадия	Лист	Листов
				РП		
ООО ПБ «ТАНДЕМ»						

Использование территории в период подготовки проекта.

В настоящее время участок в границах элемента планировочной структуры свободен от застройки.

С северной стороны вдоль ул. Большой Норской 1-2 этажная усадебная застройка.

На северо-востоке расположен участок ООО «Вега-Автодор», с расположенными на нем одноэтажными складскими зданиями.

На территории находятся трассы инженерных коммуникаций.

По южной части проходит высоковольтные линии электропередач 110 кВт. Охранная зона – 20 м.

По восточной части с поворотом в северной части ВЛ 10 кВт.

С южной стороны территория не застроена.

С западной части за Ленинградским проспектом расположены дачные массивы.

С северной стороны за границами расположены одноэтажные гаражи.

Выносы и ликвидируемые сети представлены в разделе обоснования проекта планировки и утверждаемой части.

В результате анализа использования территории в период подготовки проекта представлены следующие предложения по развитию:

- установление красных линий внутри МКР;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- расположение инженерной инфраструктуры структуры для подвода сетей к проектируемым площадкам под строительство, согласно зоны застройки Ж.1.
- расположение транспортной инфраструктуры для обеспечения проездов к проектируемым площадкам под строительство, согласно зоны застройки Ж.1.

Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений.

На основании анализа используемой территории в период подготовки проекта и задания на проектирование ОАО «МАКС ЛТД», ООО «Трест Ярпромжилстрой», МУ «Агентство по муниципальному заказу ЖКХ», ООО «Вега-Автодор» в соответствии с действующими нормами и правилами на территории проектом планировки предложена планировочная структура в рамках элемента планировочной структуры.

Предложения учитывают ранее разработанные проекты планировки.

Основными композиционными факторами для расположения площадок под строительство послужили проектируемые красные линии по Ленинградскому проспекту, ул. Малой Норской, ул. Большой Норской, ул. Куропаткова.

В северной части участка расположена зона инженерно-транспортной инфраструктуры. Расположено разворотное кольцо для троллейбусов, рейсовых и маршрутных автобусов с диспетчерским пунктом и инженерными коммуникациями – 29966 кв.м.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	1-13-ППТ.ПЗ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

На территории ОАО «МАКС ЛТД» расположена жилая застройка с внутриквартальными проездами этажностью – 9-17 этажей. В санитарной защитной зоне разворотного кольца расположены здания автостоянки закрытого типа.

Вдоль ул. Большая Норская расположены объекты соцкультбыта и здания автостоянки закрытого типа.

На территории ООО «Вега-Автодор» расположены многоэтажные жилые здания – 17 этажей.

На участках территории ООО «Трест Ярпромжилстрой» расположена жилая застройка с внутриквартальными проездами этажностью – 9-17 этажей с возможностью повышения этажности выделенных домов на плане благоустройства до 24 этажей. Расчет численности населения произведен с учетом максимальной этажности, по заданию заказчика.

На территориях для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства внутри МКР расположены детские дошкольные учреждения и средняя общеобразовательная школа. С восточной части расположены жилые дома и автостоянки закрытого типа.

На юге участка выделена санитарно-защитная полоса 20 м от края линии электропередач 110 кВт.

При проектировании МКР была определена общая композиция расположения застройки с учетом границ участков всех собственников территории.

Организованы въезды с основных транспортных магистралей. Внутри квартала выделены проезды в красных линиях для проезда к зданиям детских дошкольных учреждений и средней общеобразовательной школы.

Вдоль Ленинградского проспекта и ул. Большая Норская сквозь участки разных собственников расположен ритм многоэтажных домов башенного типа.

Для компоновки жилых помещений в составе проектируемых капитальных строений учитывались нормы инсоляции жилых помещений и придомовых площадок.

Проектируемые жилые дома расположены в пределах радиусов доступности объектов обслуживания.

Расстояние между проектируемыми, существующими зданиями принято с учетом противопожарных требований и на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами.

Жилые дома расположены с отступом от красных линий не менее 3 метров. Проектное использование территории отражено в таблице №1, технико-экономические показатели в таблице №8

Благоустройство территорий включает:

- организация подъездов к проектируемым и существующим зданиям;
- организация мест для постоянного и временного хранения личного автотранспорта;
- организация пешеходных пространств в проектируемой и существующей среде, связанных с необходимыми площадками различного назначения;
- расположение согласно охранных зон и минимальных расстояний между собой : площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (из расчета 0,7 кв.м на человека), площадок отдыха для взрослого населения (из

Взам. инв. №							1-13-ППТ.ПЗ	Лист
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

расчета 0,1 кв.м на человека), площадки для занятий физкультурой (из расчета 2 кв.м на человека), озеленение территории (из расчета 6 кв.м на человека), хозяйственные площадки.

На основе расчета обеспеченности площадок и озеленения для участков развития оптимально выделены следующие зоны, также послужившие композиционному расположению площадок под строительство:

- хозяйственные площадки;
- необходимые автостоянки хранения индивидуальных автомобилей;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста;
- физкультурные площадки;
- озеленение.

Определение параметров планируемого строительства, необходимого для территории.

Проектируемое жилищное строительство.

Территория в границах элемента планировочной структуры составляет согласно заданию на проектирование- 402000 кв.м. (40,2 га)

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры проект межевания территории (площадь земельного участка ОАО «МАКС ЛТД») – 103249 кв.м, (10,3249 га).

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры (площадь земельного участка ООО «Вега-Автодор») – 7578 кв.м, (0,7578 га).

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры (площадь земельных участков ООО «Трест Ярпромжилстрой») – 158240 кв.м, (15,824 га).

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры (площадь земельного участка МУ «Агенство по муниципальному заказу ЖКХ») – 26996 кв.м, (2,6996 га).

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры (площадь земельных участков для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства) – 154709 кв.м, (15,4709 га).

Площадь территории в составе элемента планировочной структуры (площадь земельных участков, предоставленных для эксплуатации жилого дома) – 11276 кв.м, (1,1276 га).

Объемы жилищного строительства на территориях – 297965 кв.м общей площади квартир.

Население при жилищной обеспеченности 23,4 кв.м на 1 – го человека – 12733 человек в границах элемента планировочной структуры.

Для расчетной площади принимается территории в границах существующих красных линий. В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию микрорайона следует включать территорию улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.

Общая площадь расчетной территории – 401670 (40,167га).

Расчетная плотность элемента планировочной структуры 316 чел./га.

Взам. инв. №							1-13-ППТ.ПЗ	Лист
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Далее в таблицах №1,№2,№3 рассматривается использование территории и характеристика застройки в границах проекта планировки, расчет обеспеченности площадками различного назначения территорий.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					1-13-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Таблица №1 Проектное использование территории элемента планировочной структуры (в границах проекта планировки).			
Наименование	Территория, га	Элемент планировочной структуры (12733 человек)	Площадь территории на 1 чел, кв.м
Площадь элемента планировочной структуры в границах существующих и проектируемых красных линий.	40,19	100	31,5
В т.ч. территории:			
- жилых кварталов	22,58	55	17,5
- объектов обслуживания, всего	7,45	19	6
из них:			
- детские дошкольные учреждения;	3,01		
- школы;	2,77		
- многофункциональные центры	1,67		
- территории коммунального назначения	6,77	18	5
из них:			
- многоэтажные стоянки;	2,00		
- транспортная инфраструктура,	2,63		
разворотное кольцо;			
- санитарно-защитная зона ЛЭП	2,13		
Территории общего пользования, всего	3,39	8	3
из них:			
- улицы, проезды	3,39		

Таблица №2
Расчет обеспеченности площадками различного назначения, парковочными местами, озелененными территориями на территории.

№ п/п	Наименование	Единицы измерения по СНиП		Всего	
		По СНиП	По проекту		
1	Население	человек	12733		
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,7 кв.м/чел.	8913	8920	
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1 кв.м/чел.	1273	1300	
4	Хозяйственные площадки в том числе	0,3 кв.м/чел.	3820	3870	
		0,03 кв.м/чел.	382	410	
		0,1 кв.м/чел.	1273	1280	
	Площадки для чистки ковров	0,1 кв.м/чел.	1273	1280	
	Площадки для сушки белья	0,07 кв.м/чел.	891	900	
5	Площадки для занятий физкультурой	2,0 кв.м/чел.	25467	12750	
6	Озеленение	6,0 кв.м/чел.	80838	80840	

№

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

1.13-ППТ.ПЗ

Лист

Таблица 3.1
Характеристика проектируемой застройки территории.
Ведомость жилых зданий

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество Зданий	Квартир			Человек	Площадь кв.м			Строительный объем, куб.м		
				1. Кв.м				Здания	Здания	Здания		Здания	Здания
				1 комн	2 комн	3 комн							
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
ООО "МАКС ЛТД"													
1	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	448	1840	1840	10480	54180	
2	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	448	1840	1840	10480	54180	
3	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	448	1840	1840	10480	54180	
4	Кирпичный жилой дом	9	1	72	72	0	144	293	1320	1320	6850	35280	
5	Кирпичный жилой дом	9	1	72	72	0	144	293	1320	1320	6850	35280	
6	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	448	1840	1840	10480	54180	
7	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	96	84	24	204	448	1840	1840	10480	54180	
8	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	17	5	85	58	17	160	362	1812	830	4150	8481	
9	Панельный жилой дом	9 и 12 и 14	3	70	56	14	140	307	921	412	1236	7180	
Всего			15	779	678	151	1608	3494	5558	13082	17226	81761	
ООО "ТРЕСТ ЯРПРОМЖИЛСТРОЙ" ООО СП "СТРОЙМОНТАЖ"													
10	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	18	1	85	58	17	160	362	1812	830	4150	8481	
11	Кирпичный жилой дом	9	1	108	36	0	144	225	1138	1138	5272	29776	
12	Кирпичный жилой дом	9	1	108	36	0	144	225	1138	1138	5272	29776	
13	Кирпичный жилой дом	9	1	36	36	0	72	132	600	600	3090	16464	
14	Кирпичный жилой дом	9	1	36	36	0	72	132	600	600	3090	16464	
15	Кирпичный жилой дом	9	1	36	36	0	72	132	600	600	3090	16464	
16	Кирпичный жилой дом	9	1	108	36	0	144	225	1138	1138	5272	29776	
17	Кирпичный жилой дом	9	1	108	36	0	144	225	1138	1138	5272	29776	
18	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	90	69	9	168	371	1420	1420	8681	45305	
19	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	54	63	27	144	313	1325	1325	7328	36808	
20	Монолитный жилой дом (расчет произведен на 24 этаже)	17	1	48	48	48	144	448	616	616	10494	52305	
21	Кирпичный жилой дом	9	1	36	36	0	72	132	600	600	3090	16464	
22	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	108	78	18	204	408	1760	1760	9543	56872	
23	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	90	60	18	168	342	1460	1460	7998	48640	
24	Кирпичный жилой дом	9 и 12	1	144	60	48	252	664	2700	2700	15530	80971	
25	Монолитный жилой дом (расчет произведен на 24 этаже)	17	1	48	48	48	144	448	616	616	10494	52305	
26	Кирпичный жилой дом	9	1	36	36	0	72	132	600	600	3090	16464	
Всего			1279	808	233	2320	4918	18279	115086	621458			
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА													
27	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	17	1	85	58	17	160	303	303	830	7081	46828	
28	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	17	1	85	58	17	160	303	303	830	7081	46828	
29	Кирпичный жилой дом	9	1	72	72	0	144	205	1200	1200	4800	41160	

Изм. Кол-во Листов Подл. Дата

1.13-П.ПТ.ПЗ

Лист

№	Наименование на и обозначение плана	Этажность	Количество		Торговая площадь		Площадь кв.м		Строительный							
			Зданий	мест	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего						
30	Монолитный жилой дом	12	1	56	39	12	107	242	242	830	830	5654	5654	31218	31218	
31	Кирпичный жилой дом	9	1	108	36	0	144	191	191	1138	1138	4472	4472	29776	29776	
32	Кирпичный жилой дом	9	1	20	20	0	40	73	73	600	600	1710	1710	32928	32928	
33	Кирпичный жилой дом	9	2	108	36	0	144	288	191	382	1138	2276	4472	8944	29776	
34	Кирпичный жилой дом	9	1	18	18	0	36	36	66	66	600	1545	1545	8232	8232	
36	Кирпичный жилой дом	9	1	18	18	0	36	36	66	66	600	1545	1545	8232	8232	
Всего				570	355	46	971	1115	1639	1830	7766	8904	38361	42833	274978	304754
37	Монолитный жилой дом с общественными помещениями на 1-ом этаже	17	2	85	58	17	160	320	214	427	830	1660	5000	10000	46828	93656
Всего				85	58	17	160	320	214	427	830	1660	5000	10000	46828	93656

Таблица №3.1
Ведомость общественных зданий

№	Наименование на и обозначение плана	Этажность	Количество		Торговая площадь		Площадь кв.м		Строительный						
			Зданий	мест	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего					
ООО "МАКС ЛТД"															
38	Продовольственный магазин	2	1			800	800	760	760	1200	1200	6840	6840	6840	6840
39	Продовольственный магазин	2	1			800	800	760	760	1200	1200	6840	6840	6840	6840
8	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	5	26	131			830	4150	470	2350	1410	1410	7050	7050
Всего			7	26	131	1600	1600	2350	5670	2870	4750	15090	15090	20730	20730
ООО "ТРЕСТ ЯРПРОМЖИЛСТРОЙ" ООО СП "СТРОЙМОНТАЖ"															
40	Продовольственный магазин	2	1			800	800	760	760	1200	1200	6840	6840	6840	6840
24	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	1	33	33			1000	1000	595	595	3000	3000	3000	3000
10	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	1	26	26			830	830	470	470	1410	1410	1410	1410
Всего			3	59	59	800	800	2590	2590	2265	2265	11250	11250	11250	11250
ООО "ВЕГА-АВТОДОР"															
41	Продовольственный магазин	2	1			800	800	760	760	1200	1200	6840	6840	6840	6840
37	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	2	26	52			830	1660	470	940	1410	1410	2820	2820
Всего			3	26	52	800	800	1590	2420	1670	2140	8250	8250	9660	9660
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА															
42	Спортивно-оздоровительный комплекс	2	1			800	800	760	760	1200	1200	9300	9300	9300	9300
43	Культурно-досуговый комплекс	2	1			800	800	760	760	1200	1200	9300	9300	9300	9300
44	Продовольственный магазин	2	1			800	800	760	760	1200	1200	6840	6840	6840	6840
45	Гараж-стоянок закрытого манежного типа (встроен 1 пост автотомки)	4	5	300	1500			2400	12000	4600	23000	23520	117600	117600	117600
46	Детское дошкольное учреждение	2	2	320-280	600			3400	6800	8800	17600	41760	83520	83520	83520
47	Общеобразовательная школа	4	1	1260	1260			6000	6000	20000	20000	91200	91200	91200	91200
27	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	1	26	26			830	830	470	470	1410	1410	1410	1410
28	Встроенные помещения бытового обслуживания в жилых домах (офисы)	1	1	26	26			830	830	470	470	1410	1410	1410	1410

№	Наименование	Ед. изм.	Минимальная нормативная обеспеченность на 1 тыс. жителей		Потребность нормативная		Общая площадь, м.кв		По проекту планировки									
			на 1 тыс. жителей	на 1 тыс. жителей	на 1 тыс. жителей	на 1 тыс. жителей	по проекту планировки	по проекту планировки										
49	Продовольственный магазин		2		14	1972	3492	3200	800	760	1200	1200	6840	6840				
Всего													16500	29500	39140	66340	191580	327420
МУ "АГЕНСТВО ПО МУНИЦИПАЛЬНОМУ ЗАКАЗУ ЖКХ"																		
48	Производственное здание		2		2				800	1600	760	1520	1200	2400	6840	13680		
Всего					2	0	0	800	1600	760	1520	1200	2400	6840	13680			

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания.
 Проектом планировки предусматривается обеспечение населения элементами планировочной структуры объектами обслуживания. В связи с повышением плотности населения на территории просчитывается достаточность мест, площадей, непосредственно объектов обслуживания для групп в пределах радиусов обслуживания в целом. Расчеты производились на основе региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области "Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области" (утв. Постановлением Администрации Ярославской области от 13 февраля 2008 г. N 33-а) (с изменениями от 9 июля 2008 г., 8 апреля, 9 июля 2009 г.). Далее приведены в таблице №4.

Таблица №4
 Расчет потребности объектов обслуживания для элемента планировочной структуры в границах проекта планировки и в границах радиусов обслуживания.

Объекты обслуживания	Ед. изм.	Минимальная нормативная обеспеченность на 1 тыс. жителей	Потребность нормативная		Общая площадь, м.кв		
			на 1 тыс. жителей	на 1 тыс. жителей	по проекту планировки	по проекту планировки	
1		2	3	4	5	6	7
Учреждения образования, всего							
Дошкольные учреждения	мест на 1000 жителей	47	598	600	21000	29539	
Общобразовательные школы	мест на 1000 жителей	99	1260	1260	27090	27680	
Внешкольные учреждения	5% от школьных мест	5	63	65	455	450	
Предприятия торгового обслуживания, всего							
Магазины продовольственные	кв.м торговой площади на 1000 жителей	73	930	2400	4800	4850	
Магазины непродовольственные	кв.м торговой площади на 1000 жителей	30	382	1600	3200	3400	
Объекты общественного питания	Пос.мест	8	102	110	649	700	
Объекты бытового обслуживания	Раб.мест	2	26	30	400	450	
Учреждения культуры, всего							
Учреждения культуры, всего	Мест	10	128	150	750	800	
Клубные помещения	Кв.м общ.пл	90	1145	1200	1056	1060	
Учреждения здравоохранения, всего							
Аптеки	Кв.м общ.площади	50	637	700	700	700	
Раздаточные пункты	Кв.м общ.площади	10	127	130	130	130	
Физкультурно-оздоровительные учреждения, всего	Кв.м начел	0,13	1655	1700	1700	1700	
Закрывые сооружения	объект	1	1	1	120	120	
Учреждения прочие, всего	объект	1	1	1	500	500	
Опорный пункт охраны порядка	Кв.м площади	20	255	260	260	260	
ЖРЭУ	объект	1	1	1	500	500	
Отделение сбербанка	Кв.м площади	20	255	260	260	260	
Отделение связи	объект	1	1	1	500	500	

Учреждения коммунального хозяйства, всего	Кг/см	10	127	127	200	1350
Прическа самообслуживания	мест	5	64	65	910	200
Банно-оздоровительный комплекс	объект	1	1	1	120	910
Нотариальная контора	объект	1	1	1	120	120
Юридическая консултация	объект	1	1	1	1	120
всего						72839

Транспортное обслуживание.
Территория расположена в Дзержинском районе города Ярославля и ограничена с северной стороны улицей Большой Норской, с западной стороны Ленинградским проспектом, с юга улицей Малая Норская, с восточной части – продолжением улицы Куропаткова.
Въезд на территорию проектируемой жилой застройки и движение внутри дворовой территории осуществляется проездами шириной 5,5 метров. Длина туниковых проездов не превышает 150 метров и заканчивается разворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин. Вдоль проездов устраиваются тротуары шириной 1,5 метра.
Проектом планировки предусмотрены места для постоянного и временного хранения автотранспорта. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области»(утв. Постановлением Администрации Ярославской области от 13 февраля 2008 г. N 33-а)(с изменениями от 9 июля 2008 г., 8 апреля, 9 июля 2009 г.) п.3.5.1.7 принят уровень автомобилизации 200 машин на 1000 жителей. Далее приведены расчеты потребности мест хранения автотранспорта в таблице №5.

Таблица №5.
Расчет общего количества автостоянок для постоянного и временного хранения автомобилей для территорий.
Предусмотрено проектным решением

Потребность в м/м (13473 человек)	Вид хранения	На территориях, в отношении которых принято решение о развитии.		Всего	Примечание
		1500	1000		
Количество мест для постоянного хранения автомобилей при норме автомобилизации 200 м/м на 1000 жителей (90% от расчетного парка)	Наземные охраняемые	480	1000	2500	Открытая стоянка в радиусе доступности 1000 м
Количество мест для временного хранения автомобилей (25% от 70 % расчетного парка)	Стоянки для временного хранения автомобилей	480		480	

Имя	Колуч	Авт	Несок	Подл	Дата

1.13-ППТ.ПЗ

Имя, № подл.	Подпись и дата	Лист

Инженерная подготовка территории

Проект вертикальной планировки выполнен в составе данного проекта.

Исследуемый участок расположен в районе Ленинградского проспекта и ул.Большой Норской в Дзержинском районе г.Ярославля.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен в пределах II надпойменной террасы правого берега р. Волги. Абсолютные отметки поверхности по устьям выработок составляют 107,1-117,7м, перепад высот составляет 10м. Система высот Балтийская.

Участок изысканий находится на территории, свободной от застройки.

На участке присутствует почвенно-растительный грунт толщиной 0,2-0,3м, который необходимо срезать, складировать с последующим использованием в насыпь под газоны.

На исследуемой площадке в период проведения полевых работ (май 2012г.) подземные воды вскрыты всеми скважинами на глубинах 0,2-1,4 м с абсолютными отметками 106,3 -116,6м.

Коллекторами подземных вод являются водноледниковые пески различной крупности и прослой песков в глинистых грунтах.

Горизонт безнапорный.

Верхний водоупор отсутствует, нижним относительным водоупором служат моренные суглинки.

Питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и притока с вышерасположенных участков.

Разгрузка происходит за пределами участка, в русло р.Волги.

Учитывая материалы изысканий прошлых лет (21-23), выполненные в разное время года, в качестве прогнозного рекомендуется принять уровень на отметках современного рельефа.

В паводковые периоды и периоды обильных выпадений осадков площадка является подтопляемой.

План организации рельефа в масштабе 1:1000 разработан на геодезической съемке, выполненной фирмой ООО «СТРОЙИЗЫСКАНИЯ» по заказу И1978 и генплане.

Вертикальная планировка территории микрорайона отражает принципиальное решение по организации поверхности проектируемой территории в высотном отношении для возможности рационального размещения застройки и внутриквартальных проездов, а также инженерных сетей.

Подсыпка существующего рельефа обусловлена высоким уровнем грунтовых вод. Организацией рельефа определено направление стока и отвод поверхностных вод по лоткам проездов с выводом в проектируемую дождевую канализацию. Для этого на чертеже показаны проектируемые дождеприёмные колодцы; отметки на переломах уклонов с указанием уклонов и расстояний, на которые этот уклон распространяется; отметки пола первого этажа проектируемых зданий, по углам которых выставлены проектные и существующие отметки. Проезды запроектированы асфальтобетонными с

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	1.13-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

поперечным уклоном 1,5-2,0% и с продольным уклоном от 0,4% до 5,0% с превышением бортового камня на 15см, в соответствии со СНиП 2.07.01-89*.

Газоснабжение

Проект газоснабжения МКР № 15 в СЖР г.Ярославля разработан в соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями ОАО "Яргазсервис" № 01-05/3945 от 20.11.2012г.

Точкой подключения является существующий газопровод высокого давления Ду700 из стальной трубы, проложенный по ул.Бабича.

Для снижения давления газа предусматривается установка двух газорегуляторных пунктов блочного типа ГРПБ фирмы "Газкомплект" полной заводской готовности в районе строений №№ 2 и 24.

ГРГТБ закольцовываются по низкой стороне диаметром газопровода Дн225х20,5.

Расчетный расход газа для газоснабжения МКР № 15 составляет 1343,0м³/ч.

Проектом предусматривается установка общедомовых пунктов учета расхода газа шкафного типа ПУГ-ШУЭО с электрообогревом и измерительным комплексом СГ-ТК2-Д на базе диафрагменных счетчиков ВК-ГТ с температурным корректором ТС215 (в зависимости от объема расхода газа).

Для наружных сетей газоснабжения высокого и низкого давления применяются - полиэтиленовые трубы по ГОСТ Р 50838-09 SDR 11 и стальные трубы по ГОСТ 10704-91*. Неразъемные соединения полиэтиленовых труб со стальными принимаются по ГОСТ Р 52779-07.

Для защиты подземных стальных газопроводов от коррозии принимается антикоррозионная изоляция весьма усиленного типа по ГОСТ 9.602-2005 (экструдированный полиэтилен).

Переходы газопроводом Ленинградского проспекта выполняются в футлярах закрытым способом наклонно- направленного бурения.

Вдоль трассы газопровода устанавливается охранная зона на расстоянии 2м в обе стороны от оси газопровода.

Монтаж, испытания и прием в эксплуатацию производить согласно требованиям СНиП 42-01-2002, СП 62.13330-2011, СП 42-101-2003, СП 42-103-2003, СП 42-102-2004 и ПБ 12-529-2003.

Теплоснабжение.

Подключаемый объект: проект планировки МКР №15 СЖР, расположенного по адресу: г.Ярославль, МКР №15 в районе Ленинградского пр. и ул.Большой Норской в Дзержинском районе. Подключение к тепловым сетям осуществляется на основании следующих технических условий:

ОАО «Территориальная генерирующая компания №2»
№ 2/4 ТУ 0001-0332-12 от 11.12.2012

Точка присоединения к существующим тепловым сетям по II варианту - тепловая камера Р-11 на балансе ОАО «ТГК-2».

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						1.13-ППТ.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.		

Точка подключения разводящей тепловой сети – тепловая камера УТ1 у границы участка.

Система теплоснабжения двухтрубная. Параметры теплоносителя 150-70°C.

Приготовление воды для горячего водоснабжения осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах зданий. Система горячего водоснабжения - по закрытой схеме, через теплообменник.

В ИТП предусматривается система автоматического регулирования отпуска тепла с учетом неравномерного графика потребления ГВС, а также учет тепловой энергии.

Тепловая нагрузка рассчитана по укрупненным показателям, при выполнении рабочих проектов нагрузки на проектируемые здания и сооружения, будут уточняться.

Количество узлов учета тепловой энергии и теплоносителя (количество вводов в здание) может быть изменено при выполнении рабочих проектов по заданию на проектирование от заказчика.

Общий суммарный расчетный тепловой поток (расход тепла) на микрорайон составляет - 67,07452 Гкал/ч, в том числе:

- на отопление 43,171422 Гкал/ч;
- на вентиляцию 4,250655 Гкал/ч;
- на ГВС 19,652443 Гкал/ч.

Водоснабжение.

Схема наружных сетей водоснабжения и канализации разработаны на основании ТУ ОАО «Ярославльводоканал» № 06-12/6031 от 06.11.2012.

Проектом предусматривается водоснабжение проектируемых жилых домов и общественных зданий в 15 МКР. Водоснабжение осуществляется от двух существующих водопроводов 2ø1000, проходящих по ул.Строителей с прокладкой водопроводного кольца.

Существующий напор на вводах в здания, обеспечивается от существующих сетей с напором 25,0 м. Для обеспечения питьевой водой верхних этажей, в подвалах жилых домов, где требуется больший напор- необходимо предусмотреть насосные станции.

Расходы воды на хозяйственные питьевые нужды 15 МКР составляют:

$Q_{сут.} = 4696,91 \text{ м.куб/сут.}; Q_{час} = 496,73 \text{ м.куб./час};$

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на проектируемых сетях. Расход воды на наружное пожаротушение составляет : 20 л/сек. Количество одновременных пожаров- 2. Время тушения пожара - не менее 3ч.

Хозяйственная бытовая канализация.

Отвод стоков от проектируемых жилых домов и общественных зданий в 15 МКР. предусматривается в существующий фекальный коллектор ø 800, проходящий по ул.Балашова в один из существующих колодцев в районе пересечения с ул. Б.Норской.

Расход стоков 15 МКР составляет: от домов $Q_{сут.} = 4696,91 \text{ м.куб/сут.}; Q_{час} = 496,73 \text{ м.куб./час};$

Взам. инв. №						1.13-ППТ.ПЗ	Лист
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Дождевая канализация

В проектируемом 15 МКР предусмотрены наружные сети ливневой канализации. ТУ Департамент городского хозяйства мэрии г.Ярославля № 546 от 31.10.2012

Электроснабжение.

Проект электроснабжения МКР15 выполнен на основании ТУ ОАО «Ярославская городская электросеть» № 791 от 09.11.2012.

По обеспечению надежности электроснабжения объекты относятся к потребителям I, II, III категории.

В соответствии с ТУ электроснабжение выполняется от существующих ПС «Перевал», ТП511 и ТП519.

Проектируются блочные комплектные распределительный пункт и трансформаторные подстанции с двумя трансформаторами каждая.

Кабельные линии 10кВ проектируются кабелями марки ААбл -10 сечением 3х240мм² и 3х150мм².

Сечение кабелей ААШв-1кВ выбрано по допустимому току нагрузки в рабочем и аварийном режимах, с учетом расчетного падения напряжения в линии в соответствии с действующими нормами (гл. ППУЭ). Ввод в здания выполняется через гильзы из а/ц труб, вмонтированных в фундамент.

Пересечения проектируемых кабельных линий с другими коммуникациями и дорогами предусматривается в а/ц трубах диаметром 100 мм. Кабельные трассы выполнены с учетом утвержденного благоустройства территории застройки.

В связи с застройкой выносятся существующая ВЛ-10кВ (ТП475-ТП511-ТП513). Сеть выполняется самонесущим изолированным проводом марки СИП-3-20 на ж/б опорах 10кВ.

Дворовое и уличное освещение предусматривается светильниками ЖКУ с лампами ДНаТ мощностью 150,250 Вт, устанавливаемыми на ж/б опорах.

Управление освещением централизованно. Сеть освещения выполняется самонесущим изолированным проводом марки СИП-2А.

Сети связи

Данный раздел проекта выполнен на основании ТУ № 20-32/711 от 14.12.2012г, выданных ОАО "Ростелеком" по Ярославской и Костромской области. Для предоставления телекоммуникационных услуг (телефонизация, радио-фикация и услуги ШПД) в проектируемом квартале предусмотрено строительство:

в качестве магистральных линий- одноотверстной телефонной канализации по периметру квартала от существующей по ул. Б.Норская .а также к каждому дому – тоже одноотверстной телефонной канализации.

Подключение к сетям общего пользования планируется от ПС-253/1(ул.1905г,д5) прокладкой оптических кабелей в проектируемой канализации и установкой оборудования в домах первоочередного строительства каждой группы домов.

Предусмотрен вынос существующей столбовой радиолинии из зоны строительства.

Для радиофикации в проектируемых домах предусмотрены конвертеры перевода

Взам. инв. №							Лист	
Подпись и дата							Лист	
Инв. № подл.							Лист	
							1.13-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

В связи с неопределенностью первоочередного строительства на данном этапе схема расположения оптического оборудования и установка оптических кроссов будет представлена на следующем этапе разработки проекта.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Для обеспечения мероприятий по тушению пожара в районе расположена Пожарная часть №102 нв ул.Парижская Коммуна д.22

К жилым зданиям метров (от уровня проезда пожарных автомобилей до низа окна верхнего этажа) обеспечен противопожарный проезд шириной 7 метров (основной проезд к зданию шириной 5,5 метров и, примыкающий к нему, тротуар шириной 1,5 метров). Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, не менее 16 т на ось. Расстояния от внутреннего края проездов до стен проектируемых зданий не более 8 или 12 метров в зависимости от этажности.

Противопожарные расстояния между зданиями соответствуют требованиям статьи 69 и таблицы 11 приложения №123-ФЗ

Согласно статье 62 №123-ФЗ здания обеспечены внешними источниками противопожарного водоснабжения. (статья 68 п.17). Противопожарный водопровод обеспечивает нормативный расход воды для тушения одного пожара – не менее 15 л/с (статья 86 , таблица 8 приложения №123-ФЗ и СП 8.13130.2009).

На расстоянии более 10 метров расположены гостевые стоянки для временного и постоянного пребывания личного автотранспорта жителей домов не более 10 машиномест каждая (соответствует показателям таблицы 10, СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.)

Пожарно-техническая классификация проектируемых зданий:

Функциональная пожарная опасность – Ф 1.3 (п.1, статья 32)

Степень огнестойкости – II

(статья 30,86, таблица 21 приложения к №123-ФЗ)

Конструктивная пожарная опасность – С0

(статья 31,87, таблица 22 приложения к №123-ФЗ)

Класс ответственности – нормальный (2) см. – п.1, статья 4, №384-ФЗ

Объемно-планировочные и конструктивные решения:

При проектировании объемных, планировочных и конструктивных решений выполнялись требования следующих основных нормативных документов:

-Федеральный Закон №123 от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее №123-ФЗ);

- МДС 21-1.98 «Предотвращение распространения пожара. Пособие к СНиП 21-01-97 * «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

- СНиП 21-01-97*«Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;

- СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	1.13-ППТ.ПЗ	Лист
Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					

- СП 2.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты.
Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические»;
- СП 7.13130.2009 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения»;
- СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»

Санитарно-гигиенические мероприятия.

Жилая застройка размещена за пределами санитарно-защитных зон объектов, являющихся источниками воздействия на окружающую среду. Объекты капитального строительства обеспечиваются централизованными системами инженерного оборудования: холодным и горячим водоснабжением, бытовой канализацией, отоплением, электроснабжением, слаботочными устройствами.

Акты необходимого сноса зеленых насаждений будут предоставляться в комитет Природопользования и охраны окружающей среды в процессе поэтапной застройки проектируемой жилой застройки.

Площадь озеленения территорий выше 6,0 кв.м/чел.

Жилые здания запроектированы с отступом от красных линий – более 3м.

Инсоляция.

Продолжительность инсоляции на территории в границах проекта планировки регламентируется в жилых зданиях, детских дошкольных учреждениях. Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности. Территория относится к центральной зоне (58° с.ш. - 48° с.ш.) – с 22 марта по 22 сентября.

Для центральной зоны продолжительность непрерывной инсоляции жилых помещений ≥ 2 часов, специализированных учебных учреждений ≥ 2 часов (п.2.5, 3.1, 3.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01).

В данном проекте в проектируемых жилых зданиях продолжительность инсоляции обеспечена не менее чем в одной комнате 1-комнатных и 2-х комнатных квартир более 2 –х часов, в помещениях зданий специализированных учебных учреждений – более 2-х часов.

На территориях детских игровых площадок, спортивных площадок жилых домов и спортивных площадок специализированных учебных учреждений продолжительность инсоляции составляет не менее 3-х часов на 50 % площади участков (п.5.1, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01).

Взам. инв. №							1.13-ППТ.ПЗ	Лист
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Мусороудаление.

Проектом предусмотрено контейнерное мусороудаление.

Объектами очистки территорий в границах проекта планировки являются: территории различного назначения, внутриквартальные проезды, тротуары, площадки.

К твердым бытовым отходам (постановление мэра г.Ярославля «Об утверждении норм накопления бытовых отходов» №2063 т 21.09.2000 г.) отнесены отходы, образующиеся в жилых зданиях, включая отходы от текущего ремонта квартир, предметы домашнего обихода, отходы от отопительных устройств местного отопления, смёт, брошенные пешеходные предметы, отходы из урн, осадок водосточных колодцев, опавшие листья. Твердые бытовые отходы вывозятся специальным транспортом спецхозяйства. Вывоз бытовых отходов и смета производится ежедневно (СанПиН 42-128-4690-88 П 2.2.1). Крупногабаритный мусор вывозится личным автотранспортом, либо по заявкам транспортом спецавтохозяйства за отдельную плату.

Расчет среднесуточного накопления бытовых отходов производится на основе данных Распоряжения №118 от 03.06.2008 Департамента городского хозяйства мэрии города Ярославля.

Таблица №6.

Расчет среднесуточного накопления бытовых отходов на МКР15

п/п	Наименование объектов образования отходов, вид отходов	Единицы изм.	Кол-во	Плотн. кг/куб.м	Норма		По расчету	
					кг	куб.м	кг	куб.м
1	Жилой фонд							
	твердые бытовые отходы	чел.	12734	102		0,00411	5323	52,34
	крупногабаритные отходы	чел.	12734	102		0,00052	673,4	6,622
2	Предприятия торговли							
	продовольственные магазины	кв.м торг. пл.	4850	102		0,00523	2580	25,37
	непродовольственные магазины	кв.м торг. пл.	3400	102		0,00323	1117	10,98
3	Медицинские учреждения							
	Аптеки	кв.м торг.пл.	350	102		0,00148	52,68	0,518
	Раздаточные пункты	кв.м торг.пл.	65	102		0,00148	9,784	0,096
				1.13-ППТ.ПЗ				Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

		4 Учреждения							
		Банк	на 1 сотруд.	13	102		0,00268	3,543	0,035
		Отделение связи	на 1 сотруд.	25	102		0,00205	5,212	0,051
		Юридическая консультация	на 1 сотруд.	6	102		0,00225	1,373	0,014
		Нотариальная контора	на 1 сотруд.	6	102		0,00225	1,373	0,014
		5 Дошкольные и образоват. учрежд.							
		Детские сады	на 1 место	600	102		0,00159	97,02	0,954
		Средние школы	на 1 учаш.	1260	102		0,00077	98,67	0,97
		Внешкольные учреждения	на 1 место	65	102		0,00077	5,09	0,05
		6 Предприятия быт. обслуж. населения							
		Объекты общественного питания	на 1 посад. место	110	102		0,00378	42,29	0,416
		Бани	на 1 посещение	260	102		0,00049	12,96	0,127
		Прачечные	на 1 кв.м общ. пл.	200	102		0,00098	19,93	0,196
		Объекты бытового обслуживания	на 1 кв.м общ. пл.	450	102		0,00082	37,53	0,369
		7 Культурно-развлекат. и спорт. учрежд.							
		Универсальные залы	на 1 посад.место	150	102		0,00085	12,97	0,128
		Клубные помещения	на 1 посад.место	200	102		0,00085	17,29	0,17
		Спортивные закрытые учреждения	на 1 посад.место	85	102		0,00049	4,236	0,042
		8 Автостоянки							
		Гаражи стационарные	на 1 маш. место	1500	102		0,00274	418	4,11
		9 Прочие объекты							
		Опорный пункт охраны порядка	на 1 кв.м общ. пл.	120	102		0,00082	10,01	0,098
		ЖРЭУ	на 1 кв.м общ. пл.	500	102		0,00082	41,7	0,41
		10 Смет с покрытий (асфальт)							
		чел.		125784	700	0,027		3396	4,852
		11 Смет с покрытий (грунт)							
		чел.		188347	700	0,027		5085	7,265
		1.13-ППТ.ПЗ							Лист
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

		116,2																								
<p>Всего</p> <p>Расчёт необходимого количества мусорных контейнеров выполнен без учёта крупногабаритных отходов (0,22 м³), для которых предусмотрено отдельное место на контейнерной площадке. При объёме контейнера 1,2 м³ необходимое количество контейнеров по расчёту составит: 116,2 м³ / 1,2 м³ = 97 контейнеров.</p> <p>На территории жилой застройки оборудуются площадки для контейнеров для сбора ТБО, смёта и контейнеров для крупногабаритного мусора на расстоянии более 20 метров до окон жилых зданий. Площадки с твердым покрытием ограждаются зелеными насаждениями, не препятствующими работе мусоровоза.</p> <p>Таблица №7 Инженерное оборудование территории.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование показателей</th> <th>Единицы измерения</th> <th>Количество по проекту</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Водоснабжение</td> <td>куб.м/сут</td> <td>4696,91</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Газоснабжение</td> <td>м.куб/ч</td> <td>1343,0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Электроснабжение</td> <td>кВт</td> <td>8640</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Теплоснабжение</td> <td>Гкал/час</td> <td>67,07452</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Водоотведение</td> <td>куб.м/сут</td> <td>4696,91</td> </tr> </tbody> </table>			№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество по проекту	1	Водоснабжение	куб.м/сут	4696,91	2	Газоснабжение	м.куб/ч	1343,0	3	Электроснабжение	кВт	8640	4	Теплоснабжение	Гкал/час	67,07452	5	Водоотведение	куб.м/сут	4696,91
№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество по проекту																							
1	Водоснабжение	куб.м/сут	4696,91																							
2	Газоснабжение	м.куб/ч	1343,0																							
3	Электроснабжение	кВт	8640																							
4	Теплоснабжение	Гкал/час	67,07452																							
5	Водоотведение	куб.м/сут	4696,91																							
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №																								
1.13-ППТ.ПЗ		Лист																								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата																					

№ п/п		Наименование показателей		Единица измерения	Количество существующее положение	Количество По проекту	Примечание
<p>Таблица №8 Технико-экономические показатели</p>							
1	Территория:						
1.1	Общая площадь элемента планировочной структуры						
2	Население						
2.1	Численность населения						
2.2	Плотность населения						
3	Жилищный фонд						
3.1	Общая площадь жилых домов						
3.2	Средняя этажность						
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения						
4.1	Дошкольные общеобразовательные учреждения						
4.2	Общеобразовательные школы						
4.3	Продовольственные магазины						
4.4	Непродовольственные магазины товаров первой необходимости						
4.5	Аптечный пункт						
4.6	Отделение банка						
4.7	Отделение связи						
4.8	Предприятия бытового обслуживания						
4.9	Приемный пункт прачечной, химчистки						
4.10	Учреждения культуры						
5	Транспортная инфраструктура						
5.1	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей						
5.2	Стоянки постоянного хранения легковых автомобилей						
				га	40,19	40,19	
				тысяч человек	0,1	12733	
				Чел/га	3	316	
				Тыс. кв. м Площади квартир		297	
				этаж	2	9 (2-24)	
				мест		600	
				мест		1260	
				кв.м		2400	
				кв.м		1600	
				объект		1	
						1	
						1	
				раб.мест		30	
				объект		1	
				кв.м		1860	
				машинно-мест		480	
				машинно-мест		2500	1000 за пределами

№	Изм.	Кол-во	Лист	№ок.	Подп.	Дата

1.13-ППТ.ПЗ

Лист

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

МАКС ЛТД

ОГРН 1047796621399, ИНН/КПП 7718521958/ 390601001

Юридический адрес: 236001, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ, Д. 1А, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩ. 15

Информация о планируемых сроках строительства и ввода в эксплуатацию объекта проектирования

Согласно разрабатываемой концепции по застройке земельных участков с кадастровыми номерами №76:23:010402:248, №76:23:010402:249, №76:23:010402:250, №76:23:010402:251, №76:23:010402:253, №76:23:010402:257, расположенных на территории микрорайона №15 в границах Ленинградского проспекта и ул. Большой Норской в Дзержинском районе г. Ярославля при интенсивном строительстве и должном финансировании участки могут быть застроены в течении 5 – 6 лет.

1 этап строительства – здания №XV, XI, XIII

- коммерческие помещения на 1 этаже в здании XV общей площадью 470 кв.м.
- в зданиях XI, XIII коммерческие помещения не предусмотрены
- срок строительства этапа 1,5 года
- срок ввода в эксплуатацию 2024 год

2 этап строительства – здания №XII, X, XIV, XVI

- коммерческие помещения на 1 этаже в зданиях XVI общей площадью 1600 кв.м., в т.ч.:
 - 1 здание под продовольственный магазин общей площадью 800 кв.м.
 - 2 здание под непродовольственный магазин общей площадью 800 кв.м.
- в зданиях XII, X, XIV коммерческие помещения не предусмотрены
- срок строительства этапа 1,5 года
- срок ввода в эксплуатацию 2025 год

3 этап строительства – здания №VIII, IX

- коммерческие помещения не предусмотрены
- срок строительства этапа 1,5 года
- срок ввода в эксплуатацию 2026 год

4 этап строительства – здания №VII, IV, VI, III

- коммерческие помещения на 1 этаже в зданиях IV, III площадью по 470 кв.м. в каждом
- в зданиях VI, VII коммерческие помещения не предусмотрены
- срок строительства 1,5 года
- срок ввода в эксплуатацию 2027 год

5 этап строительства – здания № V, II, I

- коммерческие помещения на 1 этаже в зданиях I, II площадью по 470 кв.м. в каждом
- срок строительства этапа 1,5 года
- срок ввода в эксплуатацию 2028 год

Генеральный директор



Н.Л. Режабов

Приложение 2 – Копии объявлений, используемых для анализа рынка земельных участков и помещений.

39 300 000 ₽ **Земли поселений, 27 соток**
 Ярославль, район Дядьково, Фрунзенский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем 8 909 276-19-31

Земли поселений, 27 соток

Получено Разрешение на строительство ЖК «Качественный Дом»
 Продаётся Земельный участок под строительство 10-ти этажного многоквартирного жилого дома, с инженерными коммуникациями и с ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ газовыми котлами, по ул. Шпальная, д.30.
 Общая площадь квартир: 5341,4 м2
 Этажность: 10 этажей
 Количество квартир: 100 квартир.
 Стены: Кирпич.
 Проектная документация прошла государственную экспертизу!
 Оплаченные тех условия:
 1. Газпром -100%
 2. МРСК-100%
 3. Водоканал 35%
 Чистая продажа без обременений.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 3790695860
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 27 соток
 Цена: 39 300 000 ₽
 Цена за сотку: 1 455 556 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 26/7/2021
 Дата обновления объявления: 10/9/2022

19 650 000 ₽ **Земли промназначения, 25 соток**
 Ярославль, улица Жуковского, 24, Фрунзенский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79159611421

Земли промназначения, 25 соток

Ари: 16153360 Продаются смежные земельные участки кадастровый номер: 76.23.061612.22 и 76.23.061612.7
 Адрес: г. Ярославль, ул. Жуковского, ориентир дом 26 и 28
 Общая площадь участков: 2540 кв.м.
 950 000 - за сотку!
 Категория земель: земли населённых пунктов
 Разрешенное использование: многоквартирные дома (9 и более надвенных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.
 Продаем вместе с проектом застройки под многоквартирный дом на данных земельных участках.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться


Образцы документов для сделки

Информация о предложении


Тип: Участок Номер в каталоге: 4809700226
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 25 соток
 Цена: 19 650 000 ₽
 Цена за сотку: 773 622 ₽
 Тип объекта: Промышленности
 Дата публикации объявления: 17/3/2022
 Дата обновления объявления: 5/9/2022

85 000 000 ₽ **Земли поселений, 50 соток**
 Ярославль, Дзержинский район, Северный жилой район, 12-й микрорайон, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления



1 из 17



Связаться с владельцем [8 915 980-39-54](tel:89159803954)

Земли поселений, 50 соток
 Продажа земельного участка. Земля в собственности. 5 000 м. кв. + 2332 м кв под парковку. зона ЖТ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА 17 ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ // до конца 2023 года!! ОПЛАТА квартир в этом же доме. (из расчета -13% от общей площади квартир 170ПГ.!!!! возможно строительство через ДДУ!!!!

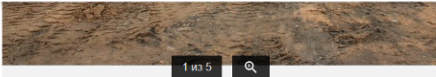
Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении
 Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 50 соток
 Цена: 85 000 000 ₽
 Цена за сотку: 1 700 000 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 2/2/2017
 Дата обновления объявления: 8/9/2022

75 450 000 ₽ **Земли поселений, 45 соток**
 проспект Авиаторов, 15А, Заволжский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления



1 из 5



Связаться с владельцем [+79023313322](tel:+79023313322)

Земли поселений, 45 соток
 Продажа земельного участка, категория земля, земли населенных пунктов, общей площадью 4 454 кв. м, адрес: область, Ярославская область, г. Ярославль, пр-т Авиаторов, д.15а. Площадь под строительство многоквартирного дома.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении
 Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 45 соток
 Цена: 75 450 000 ₽
 Цена за сотку: 1 676 667 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 20/4/2015
 Дата обновления объявления: 15/8/2022

Расположение

Продам земельный участок, 51.72 сотка ♥

размещено 18.05.22 в 05:41, обновлено 09.09.22 в 07:12 1

70 000 000 ₺ 1 353 442 ₺/сот.
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)



51.72 сотка
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

70 000 000 ₺
СТОИМОСТЬ


Ярославская область, Ярославль, Летная ул.

Если Вы заинтересованы в развитии многоквартирного домостроения в городе, то наше предложение для Вас весьма кстати с учетом следующих преимуществ: 1. Выгодное территориальное расположение. Адрес участка: город Ярославль, улица Летная. 2. Вся продаваемая земля с готовой проектной документацией для жилищного строительства. 3. Выполнен и утвержден проект планировки и проект межевания территории. Проект территории утвержден постановлением мэрии. 4. Получены разрешения на строительство. 5. Получены ТУ на подключение к инженерным сетям. Стоимость земельных участков: земельный участок No1 (Литер 1) — 70 000 000 руб. Земельный участок No2 (Литер 2) — 69 000 000 руб. Земельный участок No3 (Литер 3) — 70 000 000 руб. Земельный участок No4 (Литер 4, 4.1, 4.2) — 206 000 000 руб. Земельный участок No5 (Литер 6) — 63 000 000 руб. Земельный участок No6 (Литер 7) — 118 000 000 руб. Все вопросы по телефону! Если вы хотите купить земельный участок в Ярославле, звоните! - Гарантируем быстрый выход на сделку! - Звоните!!! Просмотр в любое удобное для Вас время! - Оказываем помощь в получении ипотеки! - Скидки по ипотеке и страхованию, реальная экономия до 300 тыс. рублей! - Выдаем Гарантийный сертификат по сделке! - Работаем со всеми видами государственных социальных программ! - Гарантируем безопасность: осуществляем семиступенчатую проверку недвижимости! Доп. описание: водоснабжение: централизованный, канализация: центральная Номер в базе: 7772714, Район: Фрунзенский р.

Продается участок земли, 6.4 соток ♥

размещено 12.01.22 в 18:18, обновлено 09.05.22 в 05:51 1

37 000 000 ₺ 5 781 250 ₺/сот.
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)



6.4 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

37 000 000 ₺
СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославль, Большая Октябрьская ул.

В самом центре города Ярославль, продается земельный участок общей площадью 638 м2, под строительство жилого многоквартирного дома (малой этажности), или офисного здания. Кадастровый номер 76:23:030811:190. Земля находится в частной собственности Градостроительный регламент территориальной зоны центра города Ярославль - Ц.1 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка) Удобное расположение в центральной части г. Ярославль. В пешей доступности площадь Богоявления, остановка общественного транспорта, набережная р. Которосль. Рассмотрю варианты обмена на различные активы (недвижимость, комм. Недвижимость)

Связаться с продавцом

пользователь
Частное лицо
385548 объявлений [+7 910 811-67-70](tel:+79108116770)

https://dom.mirkvartir.ru/275677970/

Продажа участка, 2.5 сотки




размещено 06.10.21 в 04:31, обновлено 20.05.22 в 17:40

10 000 000 ₺ 4 000 000 ₺/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

ООО Арт-Юниор
Агентство недвижимости
8 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

2.5 сотки
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

10 000 000 ₺
СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославль, ул. Некрасова, 446

Назначение участка - Земли поселений (земли населенных пунктов) для эксплуатации многоквартирного дома
Кадастровый номер 76:23:030501:11

Связаться с продавцом

ООО Арт-Юниор
Агентство недвижимости
8 объявлений

+7 915 981-14-00

https://dom.mirkvartir.ru/291542487/

Продам землю, 13.3 соток

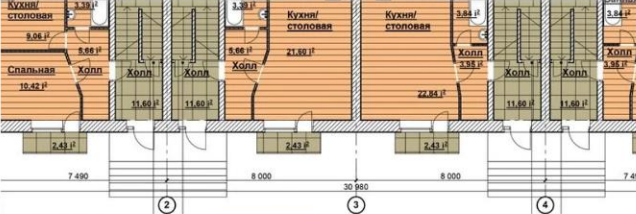



размещено 16.08.22 в 22:59, обновлено сегодня в 04:27

10 000 000 ₺ 751 880 ₺/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

808 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

13.3 соток
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

10 000 000 ₺
СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославль, ул. Забелицкая 1-я

З/У с разрешением на строительство 3-х этажного 24-х квартирного дома. 1000 м2. Или 8 таунхаусов. ТУ и согласования получены. Подробности по телефону. Цена оспуждаема (торг).

Связаться с продавцом

Vladimir
Агентство недвижимости
608 объявлений

+7 905 136-41-50

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodachu-yaroslavl-257651514

18 500 000 ₽ **Земли поселений, 18 соток**
 Ярославль, 1-й переулок Достоевского, Фрунзенский,
 Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Связаться с владельцем **8 910 821-35-95**

Земли поселений, 18 соток
 Продан участок под застройку. Первая улица параллельно улице Гоголя. Обмен на квартиры возможен.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: Участок Номер в каталоге: 257651514
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 18 соток
 Цена: 18 500 000 ₽
 Цена за сотку: 1 027 778 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 6/9/2018
 Дата обновления объявления: 4/9/2022

Расположение
 Ярославль, 1-й переулок Достоевского, Фрунзенский, Ярославль, Ярославская область
 Это предложение Похожие предложения

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-145586375

80 000 000 ₽ **Земли поселений, 35 соток**
 В ипотеку за 689 701 РУБ/мес.
 Ярославль, район Нефестрой, Красноперекосий,
 Ярославль, Ярославская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное
 Получать похожие объявления

Связаться с владельцем **+79023313322**

Земли поселений, 35 соток
 Продаю земельный участок г.Ярославль, ул. Менделеева, 10 с РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО 17ти этажного дома, строительный объем 21 165 м2, продажный объем 14 170 м2 3У находится рядом с ул. Гагарина, Московским проспектом, Окружной автомобильной дорогой. Вблизи расположен ТЦ Лотос, спорт комплекс Атлант, стадион УКСК «Аренда 2000» Локомотив. В ста метрах находится остановка общественного транспорта, детский сад и школа. Вблизи от предлагаемого 3У проходит 6 маршрутов общественного транспорта, которые следуют из центра города и Дзержинского района (Брагинь). Среднее время в пути из центра на автомобиле около 14 минут.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: Участок Номер в каталоге: 145586375
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 35 соток
 Цена: 80 000 000 ₽
 Цена за сотку: 2 285 714 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 12/11/2014
 Дата обновления объявления: 12/2/2021

Расположение

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-1472703207

8 701 000 ₽ + **Земли поселений, 18 соток**
 В ипотеку за 75 014 Руб./мес. Ярославль, улица Гудованцева, Краснопереконский, Ярославль, Ярославская область

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

[Выбрать ипотечную программу](#)

Дата внесения сведений о КС
16.01.2020

4 из 6 [Выписки](#) [Отчет](#)

[Связаться с владельцем](#) 8 960 526-73-06

Земли поселений, 18 соток

Земельный участок под строительство двух блокированных жилых домов на восемь блоков каждый. Газ и вода на участке! Подъезд асфальт! В данный момент ведётся работа по получению разрешения на строительство!!!! Рассмотрю варианты инвестиций!!!!Торг

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 1472703207
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 18 соток
 Цена: 8 701 000 Р
 Цена за сотку: 483 389 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 2/6/2019
 Дата обновления объявления: 25/2/2021

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yaroslavl-4624391065

36 000 000 ₽ **Земли поселений, 45 соток**
 Ярославль, улица Маланова, Краснопереконский, Ярославль, Ярославская область

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

[Связаться с владельцем](#) +79806503543

Земли поселений, 45 соток

Продам участок 45 соток, подходит под строительство многоэтажного жилого дома, коммуникации, зона застройки Ж2, рассмотрим в зачет жилья

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 4624391065
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 45 соток
 Цена: 36 000 000 Р
 Цена за сотку: 800 000 Р
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 2/2/2022
 Дата обновления объявления: 2/2/2022

https://pro-land.org/object/65405

Искать в Яндекс

Купить земельный участок: г Ярославль, обл Ярославская

id 65405 от 26.08.2022 (просмотров: 5)

Цена	Площадь
280 000 000 RUB	224 сот

Получить консультацию по объекту

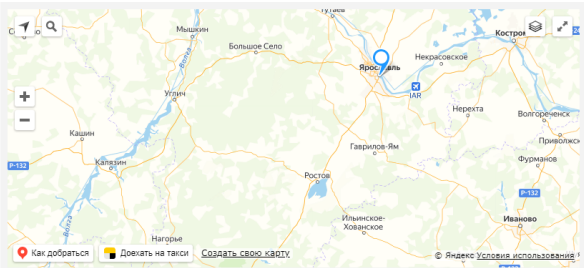
Адрес:
г Ярославль
обл Ярославская
Центральный ФО

Координаты (GPS):
широта 57°37'35.61"N
долгота 39°53'37.73"E

Назначение земельного участка:
Промышленность

Разрешенный вид использования участка:
Для предприятий IV класса опасности (Типографии, СТО >5 постов, автомойки >2 постов, АЗС, склады, бетонно-растворные узлы и т.п.)

Документация по объекту:
1.Наличие презентации ЗУ:
презентация ЗУ
2.Наличие градостроительных



Поделиться: [f](#) [B](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Описание

ID в ИМЛС: 4592705 Продается земельный участок 2,24 га (собственность)
Стоимость: 280 000 000 рублей
Адрес: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, МКР №1, жилой район Сокол.
Назначение: строительство многоквартирных домов 9-18 этажей. Зона Ж-1, согласно проекту планировки размещено 4 -17-ти этажных дома, общей площадью квартир 50 250 м2.
Инфраструктура: школы, детские сады, учреждения здравоохранения, спортивные учреждения, магазины и торговые центры.

Имя: Александра
Телефон: +7 (908) 035-14-29
Email: opk.yar@mail.ru
Сайт: https://imls.ru

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4662455681

Искать в Яндекс

2 953 000 Р +

ЖК «Мегаполис»
2-комн. квартира, 50.9 м², 5/16 эт.
Ленинградский пр-т, д. 23, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

[★ В избранное](#)
[🔄 Получить похожие объявления](#)

межкомнатных дверей, без газовой/электрической плиты, окна ПВХ, входная дверь.

На придомовой территории будут созданы максимально комфортные условия для его жителей. Парковочные места предусмотрены во дворе комплекса и параллельно Ленинградскому проспекту. Во дворе дома уютно располагаются детская площадка, площадка для спорта и отдыха. На первом этаже дома помещения под магазины, кафе

Продается 2-к квартира на 5 этаже.

Общая площадь: 50,92 м2

Кухня: 9 м2

Продуманная планировка позволит быстро обустроить квартиру. У вас есть возможность сделать дизайнерский ремонт и воплотить в реальность все ваши мечты.

Документы готовы- быстрый выход на сделку.

Рассмотрим ипотеку, мат. капитал, обмен, возьмём в зачёт ваше жильё.

[🔖 Создать заметку](#) [🖨 Распечатать](#) [🔍 Получить похожие](#) [💬 Пожаловаться](#)

[📄 Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 58 016 Р
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 10/2/2022
Этаж: 5/16	Дата обновления объявления: 11/2/2022
Площадь: 50,9 м²	Номер в каталоге: 4662455681
Площадь кухни (м²): 9 м²	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 2 953 000 Р	

Расположение

[📍 ЖК «Мегаполис»](#)

88 <https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4129712681> [Искать в Яндекс](#)

2 282 020 ₽ ЖК «Мегалис»
1-комн. квартира, 34.1 м², 8/9 эт.
 Ленинградский пр-т, д. 23, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

Однокомнатная квартира 34,06 м.кв. в 9 этажной секции нового кирпичного дома на пересечении Ленинградского проспекта и ул. Малой Норской. Материал дома керамический кирпич, предусмотрены индивидуальные крышные газовые котельные. Дом 4 подъездный, 2 секции 9 этажные, 2 секции 16 этажные. Планируемый срок передачи ключей 1 квартал 2022 года. В целом дом располагается на территории, которая комплексно застраивается, т.е. будет новый жилищный комплекс из 16 кирпичных домов и объектов социальной сферы (школа, детский сад).
 Окна в квартире расположены на западную сторону, высота потолков 2,7 м. Квартира компактная, эргономика комнаты соответствует спросу, санузел совмещен, выход на балкон предусмотрен из кухни 9,4 кв.м. В 9 этажной секции предусмотрены газовые плиты, в 16 этажной электрические. Заезд к дому возможен с Ленинградского проспекта и с ул. Малой Норской. Парковочные места предусмотрены во дворе и параллельно Ленинградскому проспекту. Во дворе дома уютно располагается детская площадка, площадка для спорта и отдыха.
 Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски, потолки – железобетонная плита без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояки холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк без сантехники, без межкомнатных дверей, без газовой/электрической плиты, окна ПВХ, входная дверь.
 Приобретение квартир осуществляется с использованием счетов эскроу. Рассматриваем ипотеку, сертификаты и т.д. Бесплатная консультация и сопровождение сделки от застройщика.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 66 921 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 29/9/2021
Этаж: 8/9	Дата обновления объявления: 9/2/2022
Площадь: 34.1 м²	Номер в каталоге: 4129712681
Площадь кухни (м²): 9 м²	
Жилая площадь (м²): 17 м²	
Цена: 2 282 020 ₽	

Расположение

88 <https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4601800394> [Искать в Яндекс](#)

3 350 000 ₽ ЖК «Новельс»
2-комн. квартира, 45.6 м², 16/18 эт.
 2-й Бранинский пр-д, секции 1-4, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

Продажа от собственника!
 Мое мнение - это лучшая планировка для такой площади и кол-ва комнат.
 Из панорамного окна кухни-гостиной (S= 20.4 м2) открывается вид на акваторию р. Волга, а также прямо на закат солнца - это действительно потрясающе!
 В прихожей (S= 7 м2) грязная зона не проходная, что является однозначным преимуществом. Справа, как заходись в квартиру - есть ниша, в которую можно установить хороший шкаф под одежду.
 Спальня (S= 10,8 м2) с выходом на французский балкон (S= 3.4 м2) с панорамным остеклением (вид во двор).
 Еще плюсы:
 - индивидуальные счетчики отопления;
 - закрытый двор без машин;
 - детский городок, спортивные площадки;
 - на этаже всего 5 квартир;
 - железная дверь;
 - горизонтальная разводка отопления (теплый пол - бесплатно);
 - видеонаблюдение на всей территории комплекса;
 - в шаговой доступности детские сады №8,32,79,109,114,228; школы №26,87,90, остановки общественного транспорта - автобусы 6,10,23,70,77, троллейбусы 3 и 4.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 73 465 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Монолит
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 28/1/2022
Этаж: 16/18	Дата обновления объявления: 14/2/2022
Площадь: 45.6 м²	Номер в каталоге: 4601800394
Площадь кухни (м²): 5.2 м²	
Жилая площадь (м²): 26 м²	
Цена: 3 350 000 ₽	

Расположение

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4633688928

3 600 000 ₽ + Мкр. «Яблоневый посад»
1-комн. квартира, 44 м², 17/17 эт.
 2-й Бральный пр-д, д. 8, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления

1 из 21

Связаться с владельцем 8 910 961-81-54

1-комн. квартира, 44 м², 17/17 эт.

Продам квартиру в Дзержинском районе микрорайон "Яблоневый посад". До остановки 5 минут и вы сможете уехать в любую точку города. Детский сад находится на 1 этаже дома, так же построен новый Детский сад 94 прямо напротив дома. Магазин "магнит" в соседнем доме, аптека, парикмахерская, строительный магазин, Бристоль, все в шаговой доступности не покидая Яблоневского посада. Новые, большие, детские площадки. "Квартира чистая, просторная, после ремонта. Проведено телевидение и интернет". Дом ру". Вид из окна потрясающий. Мебель и техника все остается в квартире. На все интересующиеся вопросы отвечу по телефону. Звоните, спрашивайте.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 81 818 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 4/2/2022
Этаж: 17/17	Дата обновления объявления: 7/2/2022
Площадь: 44 м²	Номер в каталоге: 4633688928
Площадь кухни (м²): 16 м²	
Жилая площадь (м²): 28 м²	
Цена: 3 600 000 ₽	

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4624374416

2 472 750 ₽ **1-комн. квартира, 39.4 м², 4/10 эт.**
 Ярославль, улица Бабича, 10А, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем 8 910 960-90-79

1-комн. квартира, 39.4 м², 4/10 эт.

1-комн. квартира в ЖК Возрождение.
 Также имеются в продаже
 2-комн. Квартиры 55м2, 71м2
 Срок сдачи: декабрь 2022 года.
 - Квартира с отделкой.
 - Фасад дома утепленный, что обеспечивает сохранность тепла и шумоизоляцию.
 - Дом находится на второй линии, шум и пыль не будут вас беспокоить.
 - 5 мин до магазинов (магнит, пятерочка, сбер).
 - 5 мин до остановок общественного транспорта.
 - 5 мин до детских садов , школ.
 - 5 мин до поликлиник , больниц.
 - Рядом лес, зона отдыха, Волга.
 Принимаем в зачет вашу недвижимость .

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении


Тип: Квартира	Цена за м²: 62 760 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Монолит
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 2/2/2022
Этаж: 4/10	Дата обновления объявления: 9/2/2022
Площадь: 39.4 м²	Номер в каталоге: 4624374416
Площадь кухни (м²): 8.8 м²	
Жилая площадь (м²): 16.9 м²	
Цена: 2 472 750 ₽	

Расположение
 Ярославль, улица Бабича, 10А, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-121986681

5 784 960 ₽ ЖК «Шавырина 25х2»
3-комн. квартира, 83.8 м², 1/19 эт.
пр-д Шавырина, д. 25, корп. 2, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем +79807405121

3-комн. квартира, 83.8 м², 1/19 эт.

Продается трехкомнатная квартира в монолитно-кирпичном доме по адресу проезд Шавырина 25 корп 2, общей площадью 83.84 м2. Кухня - 13.20 м2, комната - 16.36 м2, 14.49 м2 и 16.46 м2, 2 санузла 2.13 м2 и 4.91 м2.
Полная бюджетная отделка.
Квартира имеет очень удобную функциональную планировку: просторные комнаты, правильной прямоугольной формы, санузел раздельный, большая кухня, имеется лоджия, остекление окон и балкона – ПВХ.
Дом сдан! Дом расположен в глубине микрорайона, изолирован от шумных дорог.
ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!
Сопровождаем сделки, помощь в оформлении ипотеки в банках партнерах (Газпромбанк, Сбербанк)
ЗВОНИТЕ И ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР, ЧТОБЫ УСПЕТЬ КУПИТЬ КВАРТИРУ ВАШЕЙ МЕЧТЫ!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 69 033 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 6/10/2015
Этаж: 1/19	Дата обновления объявления: 28/1/2022
Площадь: 83.8 м²	Номер в каталоге: 121986681
Площадь кухни (м²): 12 м²	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 5 784 960 ₽	

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-4262258955

3 948 000 ₽ Городской квартал «Норское резиденция»
2-комн. квартира, 56.4 м², 5/5 эт.
ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 40,
Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

коммунальных платежей, а так же отсутствие перебоев с горячей водой и отоплением! Все регулируете сами не выходя из дома и платите копейки!
* красивый подъезд, свежий, приятный, широкие пролеты, не крутые лестницы - легко подниматься и удобно заносить мебель;
* домофон с видео;
* расположение дома крайне удачное, близко ко всему, вместе с тем удалён от трассы вглубь квартала-тишина и экологичность.
Преимущества квартала:
* Огороженная охраняемая территория
* Своя управляющая компания- быстро реагируют на обращения;
* инфраструктура- на территории есть всё: магазин, магазин косметик, аптека АЛОЗ, салон красоты, Ателье, детские магазинчики, детский сад, детские Развивашки, новый современный спорт зал, тренажёры под открытым небом, спортивные и детские площадки, места для отдыха, шезлонги, планируется открытие торгового центра, теннисных кортов и тд!
* транспортная доступность.
* в квартале постоянно организуется досуг, устраивают просмотр фильмов под открытым небом, различные праздники и мероприятия! Жизнь кипит!
* до реки Нора 5 минут- летом можно пожарить шашлыки, зимой покататься на ватрушках, лыжах или просто погулять! До норского пляжа реки Волги 15-20 минут пешком.
Один из лучших кварталов для жизни!
Квартира подходит под Господдержку 2020 это даёт плюсы для покупателя: выгодная цена!
Адрес Александра Додонова, на карте метка указана корректно.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 70 000 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 27/10/2021
Этаж: 5/5	Дата обновления объявления: 10/2/2022
Площадь: 56.4 м²	Номер в каталоге: 4262258955
Площадь кухни (м²): 9.4 м²	
Жилая площадь (м²): 33.5 м²	
Цена: 3 948 000 ₽	

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3674691970

2 900 000 ₽ **ЖК «Клевер Парк»**
1-комн. квартира, 34.9 м², 11/12 эт.
 пер. Коммунаров/ш. Тутаевское, д. 4, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79159712700

1-комн. квартира, 34.9 м², 11/12 эт.

ЖК «КЛЕВЕР ПАРК»
 Сдача дома 1 квартал 2022 года!
 Квартира сдаётся с ремонтом: окна ПВХ, пол линолеум, ванная в плитке, на стенах обои под покраску, на кухне установлены БДЖК. Будет установлена сантехника и электроплита. Так же установлены межкомнатные двери.
 Дом из керамического кирпича! Хорошая инфраструктура, во дворе детская площадка. Рядом с домом множество остановок общественного транспорта во все районы города, торговый центр РИО, спортивный клуб.
 Отличное предложение для тех, кто хочет заехать в новую квартиру без затрат и лишней потери времени на ремонт!

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 83 095 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 29/6/2021
Этаж: 11/12	Дата обновления объявления: 10/2/2022
Площадь: 34.9 м²	Номер в каталоге: 3674691970
Площадь кухни (м²): 10 м²	
Жилая площадь (м²): 12.8 м²	
Цена: 2 900 000 ₽	

https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/262484022/

Недвижимость в Ярославле > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Ярославле > Северный жилрайон > д. Старое Брагино > Дзержинский > Северный

9 фев, 14:24 82 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 62 м²
 Ярославская область, Ярославль, р-н Дзержинский, мкр. Северный, Старое Брагино деревня, 41

4 500 000 ₽
 72 581 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней
 83 просмотра с даты создания объявления 18.08.2021
 7 просмотров за последние 10 дней

24 фото

62 м² Площадь
 1 из 3 Этаж
 Свободно Помещение

Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома, оформлено, оборудовано и использовалось, как частный детский сад. Под любой вид деятельности. Два отдельных входа - с улицы и из подъезда.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5147085484>
Искать в Яндекс

2 880 000 ₽
Городской квартал «Норские резиденции»
1-комн. квартира, 33.8 м², 1/5 эт.
 ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 33,
 Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

★ В избранное
📄 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79109706145

1-комн. квартира, 33.8 м², 1/5 эт.

Продам)))))
 Светлую просторную квартиру с ремонтом
 в современном городском квартале Норские резиденции!
 Продажа от Застройщика.
 Преимущества данной квартиры:
 * Квартира из керамического кирпича.
 * свежий ремонт в светлых тонах - обеспечивает ещё больше света в помещении, подходит любая мебель, обои под покраску можно оформить по своему усмотрению, качественная входная железная дверь, хорошие межкомнатные двери, санузел в кафеле!
 * высокие потолки- легко дышится, много пространства.
 * Квартира с индивидуальным газовым отоплением, что гарантирует существенную экономию на коммунальных платежах, а так же отсутствие перебоев с горячей водой и отоплением! Все регулируете сами не выходя из дома и платите копейки!
 * расположение дома крайне удачное, близко ко всему, вместе с тем удалён от трассы вглубь квартала-тишина и экологичность.
 Адрес Александра Додонова, на карте отметка указана корректно.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔍 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 85 207 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 30/5/2022
Этаж: 1/5	Дата обновления объявления: 5/7/2022
Площадь: 33.8 м²	Номер в каталоге: 5147085484
Площадь кухни (м²): 9.5 м²	
Жилая площадь (м²): 14 м²	
Цена: 2 880 000 ₽	

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3490280807>
Искать в Яндекс

4 620 800 ₽
ЖК «Волга-Life резиденции»
1-комн. квартира, 49 м², 1/8 эт.
 ш. Тутаевское, д. 60, стр. 1, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

★ В избранное
📄 Получить похожие объявления

Кладовые помещения от 5 до 15 кв. м. в цокольном этаже. Вход из подъезда.
 Отделка white box.
 Продажа квартир осуществляется с применением эскроу-счетов.
 1-комнатная квартира площадью 48,37 кв.м.
 Она квартиры будут выходить на Тутаевское шоссе (юго-запад).
 Особенности квартиры:
 Большая прихожая, где можно разместить гардеробную и шкаф-купе.
 Функциональная кухня-гостиная 21,67 кв.м идеально подходит для зонирования на обеденную зону и территорию отдыха.
 Лоджия 5,41 с выходом из спальни, будет застеклена

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔍 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 94 302 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 14/5/2021
Этаж: 1/8	Дата обновления объявления: 5/7/2022
Площадь: 49 м²	Номер в каталоге: 3490280807
Площадь кухни (м²): 22 м²	
Жилая площадь (м²): 12 м²	
Цена: 4 620 800 ₽	

Расположение

ЖК «Волга-Life резиденции»
 ш. Тутаевское, д. 60, стр. 1, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

● Это предложение ● Похожие предложения



https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5317985350

3 924 800 Р ЖК «Новалль»
2-комн. квартира, 44.7 м², 6/9 эт.
 2-й Ералпский пр-д, секции 1-4, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

Витражное остекление, французские балконы, стеклянные входные группы. Много света и эргономичного пространства.
 Что будет в Вашей квартире:
 Высота потолков 2,7 м
 Индивидуальные приборы учета воды и тепла
 ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом
 Горизонтальная разводка труб
 Предчистовая отделка
 Качая инфраструктура.
 Все в шаговой доступности: Торговые центры, 2 детских сада, 3 школы, Поликлиника и больница №9, Спорт Базы ХК "Локомотив", Фитнес зал, Салоны красоты.
 И главное преимущество расположения это река ВОЛГА в 10 минутах ходьбы.
 Сейчас в продаже есть Современная "ЕВРООДНУШКА" с улучшенной отделкой.
 Просторная кухня-гостиная 20,3 кв.м с выходом на балкон
 Комната 13,7 кв.м
 Холл с нишей под гардероб
 Мы работаем по Цenam Застройщика. Субсидии. Ипотека от 1,99%, эскроу агент Сбербанк.
 Покупатель НЕ ПЛАТИТ КОМИССИЮ.
 Хотите Получить Индивидуальную Сидку на Данную Квартиру? Скорее ЗВОНИТЕ! Поможем с ипотекой, работаем со всеми видами сертификатов.
 С Уважением, Агентство Недвижимости "Квадрат"

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 87 803 Р
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Монолит
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 5/7/2022
Этаж: 6/9	Дата обновления объявления: 5/7/2022
Площадь: 44.7 м²	Номер в каталоге: 5317985350
Площадь кухни (м²): 10.3 м²	
Жилая площадь (м²): 23.7 м²	
Цена: 3 924 800 Р	

Расположение

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5281420279

4 600 000 Р Городской квартал «Норские резиденции»
2-комн. квартира, 60.5 м², 4/5 эт.
 ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

* расположение дома крайне удачное, близко ко всему, вместе с тем удален от трассы вглубь квартала-тишина и экологичность.
 Преимущества квартала:
 * Огороженная охраняемая территория
 * Своя управляющая компания- быстро реагируют на обращения;
 * инфраструктура- на территории есть все: магазин, магнит косметик, аптека АПОЗ, салон красоты, Ателье, детские магазинчики, детский сад, детские Развивашки, новый современный спорт зал, тренажеры под открытым небом, спортивные и детские площадки, места для отдыха, шезлонги, планируется открытие торгового центра, теннисных кортов и тд!
 * транспортная доступность.
 * в квартале постоянно организуется досуг, устраивают просмотр фильмов под открытым небом, различные праздники и мероприятия! Жизнь кипит!
 * до реки Нора 5 минут- летом можно пожарить шашлыки, зимой покататься на ватрушках, лыжах или просто погулять! До норского пляжа реки Волги 15-20 минут пешком.
 Один из лучших кварталов для жизни!

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 76 033 Р
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 27/6/2022
Этаж: 4/5	Дата обновления объявления: 4/7/2022
Площадь: 60.5 м²	Номер в каталоге: 5281420279
Площадь кухни (м²): 12.5 м²	
Жилая площадь (м²): 32.9 м²	
Цена: 4 600 000 Р	

Расположение

Городской квартал «Норские резиденции»
 ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

● Это предложение ● Похожие предложения

https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5276427386

4 331 000 ₽ Городской квартал «Норские резиденции»
2-комн. квартира, 61.5 м², 3/5 эт.
ул. Большая Норская/пер. Красноперевальский, д. 38,
Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

индивидуальному газовому отоплению.
В зимний период ежемесячный платеж за коммунальные услуги в среднем ниже в полтора раза, чем в доме с центральным отоплением.
Территория квартала огорожена по периметру забором с круглосуточной охраной. 55 камер видеонаблюдения круглосуточно записывают все происходящее. Закрытая территория, живописная природа!
На территории ЖК располагается детский сад, детские игровые и спортивные площадки! Фитнес клуб, развитая Бьюти сфера. Аптека, магазин продуктов, остановка общественного транспорта! На общественном транспорте до центра города 20 минут!
Квартира продается с новой чистовой отделкой:
- Постелен линолеум на кухне и в комнатах
- Обои под покраску
- Установлены межкомнатные двери
- Газовая плита
- В санузле на полу плитка
- Газовый котёл, вся сантехника установлена и подключена!
- Застекленная лоджия, 2-х камерные стеклопакеты
Показ по договоренности в любое время! Звоните!

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 70 423 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 26/6/2022
Этаж: 3/5	Дата обновления объявления: 5/7/2022
Площадь: 61.5 м²	Номер в каталоге: 5276427386
Площадь кухни (м²): 11 м²	
Жилая площадь (м²): 33.3 м²	
Цена: 4 331 000 ₽	

📍 [Городской квартал «Норские резиденции»](#)

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3417507166

6 459 750 ₽ ЖК «Young Family»
3-комн. квартира, 91.3 м², 4/13 эт.
пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

просторные кухни-гостиные, большие ванные, функциональные прихожие и вместительные гардеробные. Вытяжные окна наполняют кухню-гостиную светом.
В наших домах установлены качественные окна из немецкого профиля и фурнитуры!
Дизайнерские холлы и входные группы. Для внутреннего дворового пространства без машин разработан ландшафтный дизайн, где будут установлены прекрасные детские городки и физкультурная площадка.
Красота должна быть во всем. Она в деталях!
Видеонаблюдение позволит вам чувствовать себя в безопасности и быть спокойными за своих детей.
Неизменное КАЧЕСТВО строительства!
Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности, ТРК «Альтаир», школа №56, детский сад, Сбербанк, продуктовые магазины.
В подарок от застройщика:
- Качественные входные двери
- Остекление балконов и лоджий
- Дизайн проект вашей квартиры
- услуги риэлтора (при покупке квартиры у нас, продадим Вашу квартиру без комиссии агентства)
Покупка через эскроу-счет- это гарантия безопасности ваших денежных средств! Теперь покупать не страшно!
Мы являемся официальным отделом продаж застройщика!
Бронирование квартиры, рассмотрение ипотеки (от 0,01%) и оформление сделки возможно дистанционно!
В объявлении указана минимальная цена подобной квартиры (стоимость 1 этажа)! По стоимости и наличию квартир уточняйте! На некоторые квартиры действует АКЦИЯ!

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 70 753 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 14/4/2021
Этаж: 4/13	Дата обновления объявления: 9/9/2022
Площадь: 91.3 м²	Номер в каталоге: 3417507166
Площадь кухни (м²): 25 м²	
Жилая площадь (м²): 36 м²	
Цена: 6 459 750 ₽	

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3802821611

3 124 800 ₽

ЖК «Young Family»
1-комн. квартира, 37.2 м², 1/13 эт.
пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Размещает объявления: 7 лет 1 мес.
Всего за 3 месяца: 34

+79807013314

Написать владельцу объявления

VK G+ Twitter G

1 из 13

Связаться с владельцем +79807013314

1-комн. квартира, 37.2 м², 1/13 эт.

Выстроен 13-й этаж. Сдана декабрь 2022
ЖК «Young Family» расположен в Дзержинском районе г. Ярославля!
Квартиры от надежного застройщика!
ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК СДАЧИ ДОМОВ ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА!
Полностью кирпичный дом! Дома будут выполнены из кирпича премиального класса! Это тепло и тишина в вашей квартире. Дома из кирпича воплощают долговечность и привлекательность.
ЖК «Young Family» это современная жизнь с продуманными планировочными решениями. 3 пас...

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3802821611

3 124 800 ₽

ЖК «Young Family»
1-комн. квартира, 37.2 м², 1/13 эт.
пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

ЖК «Young Family» это современное жилье с продуманными планировочными решениями: здесь просторные кухни-гостиные, большие ванные, функциональные прихожие и вместительные гардеробные. Витражные окна наполняют кухни-гостиные светом.
В наших домах установлены качественные окна из немецкого профиля и фурнитуры!
Дизайнерские холлы и входные группы. Для внутреннего дворового пространства без машин разработан ландшафтный дизайн, где будут установлены прекрасные детские городки и физкультурная площадка.
Красота должна быть во всем. Она в деталях!
Видеонаблюдение позволит вам чувствовать себя в безопасности и быть спокойными за своих детей.
Неизменное КАЧЕСТВО строительства!
Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности, ТРК «Альтера», школа №56, детский сад, Сбербанк, продуктовые магазины.
В подарок от застройщика:
- Качественные входные двери
- Остекление балконов и лоджий
- Дизайн проект вашей квартиры
Покупка через эскроу-счет - это гарантия безопасности ваших денежных средств! Теперь покупать не страшно! ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА!
Мы являемся официальными отделом продаж застройщика!
Бронирование квартиры, рассмотрение ипотеки (ставки от 0.01%) и оформление сделки возможно дистанционно! ИПОТЕКА БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА ЭТО РЕАЛЬНО!!! На некоторые квартиры действует АКЦИЯ*
Записывайтесь на просмотр квартиры! Теперь Вы можете ее увидеть своими глазами!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 84 000 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 29/7/2021
Этаж: 1/13	Дата обновления объявления: 7/9/2022
Площадь: 37.2 м²	Номер в каталоге: 3802821611
Площадь кухни (м²): 17.9 м²	
Жилая площадь (м²): 11.2 м²	
Цена: 3 124 800 ₽	

3 238 500 ₽ **ЖК «Young Family»**
1-комн. квартира, 40.5 м², 10/13 эт.
 пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79807019314

1-комн. квартира, 40.5 м², 10/13 эт.

Выстроен 13-й этаж. Сдача декабрь 2022
 ЖК "Young Family" расположен в Дзержинском районе г. Ярославля!
 Квартиры в новом доме от надежного ЗАСТРОЙЩИКА!
 ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК СДАЧИ ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА!
 Полностью кирпичный дом! Дома будут выполнены из кирпича премиального класса! Это теплота и тишина в вашей квартире. Дома из кирпича воплощают долговечность и привлекательность.
 ЖК «Young Family» это современное жилье с продуманными планировочными решениями. Здесь просторные кухни-гостиные, большие ванны, функциональные прихожие и вместительные гардеробные. Вытяжные окна наполняют кухню-гостиную светом.
 В наших домах установлены качественные окна из немецкого профиля и фурнитуры!
 Дизайнерские холлы и входные группы. Для внутреннего дворового пространства без машин разработан ландшафтный дизайн, где будут установлены прекрасные детские городки и физкультурная площадка.
 Красота должна быть во всем. Она в деталях!
 Видеонаблюдение позволит вам чувствовать себя в безопасности и быть спокойными за своих детей.
 Неизменное КАЧЕСТВО строительства!
 Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности, ТРК «Альтаир», школа №56, детский сад, Сбербанк, продуктовые магазины.
 В подарок от застройщика:
 - Качественные входные двери
 - Остекление балконов и лоджий
 - Дизайн проект вашей квартиры
 Покупка через эскроу-счет- это гарантия безопасности ваших денежных средств! Теперь покупать не страшно!
 Мы являемся официальным отделом продаж застройщика!
 Бронирование квартиры, рассмотрение ипотеки (ставки от 0,01%) и оформление сделки возможно дистанционно!
 В объявлении указана минимальная цена подобной квартиры (стоимость 1 этажа)! По стоимости и наличию квартир уточняйте! На некоторые квартиры действует АКЦИЯ!

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

3 238 500 ₽ **ЖК «Young Family»**
1-комн. квартира, 40.5 м², 10/13 эт.
 пр-т Ленинградский, д. 86Б, стр. 2, Дзержинский, Ярославль,
 Ярославская область

В избранное
 Получить похожие объявления

В наших домах установлены качественные окна из немецкого профиля и фурнитуры!
 Дизайнерские холлы и входные группы. Для внутреннего дворового пространства без машин разработан ландшафтный дизайн, где будут установлены прекрасные детские городки и физкультурная площадка.
 Красота должна быть во всем. Она в деталях!
 Видеонаблюдение позволит вам чувствовать себя в безопасности и быть спокойными за своих детей.
 Неизменное КАЧЕСТВО строительства!
 Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности, ТРК «Альтаир», школа №56, детский сад, Сбербанк, продуктовые магазины.
 В подарок от застройщика:
 - Качественные входные двери
 - Остекление балконов и лоджий
 - Дизайн проект вашей квартиры
 Покупка через эскроу-счет- это гарантия безопасности ваших денежных средств! Теперь покупать не страшно!
 Мы являемся официальным отделом продаж застройщика!
 Бронирование квартиры, рассмотрение ипотеки (ставки от 0,01%) и оформление сделки возможно дистанционно!
 В объявлении указана минимальная цена подобной квартиры (стоимость 1 этажа)! По стоимости и наличию квартир уточняйте! На некоторые квартиры действует АКЦИЯ!

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 79 963 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 6/5/2021
Этаж: 10/13	Дата обновления объявления: 7/9/2022
Площадь: 40.5 м²	Номер в каталоге: 3472968980
Площадь кухни (м²): 17.5 м²	
Жилая площадь (м²): 11 м²	
Цена: 3 238 500 ₽	

Расположение

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5622915531

6 431 900 ₽

ЖК «Новеллы»
3-комн. квартира, 89.8 м², 12/18 эт.
ул. Панина, поз. 62, секц. 5-6, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79159807256

3-комн. квартира, 89.8 м², 12/18 эт.

ВИДОВАЯ КВАРТИРА !!
Продаю шикарную 3-х комнатную квартиру современной планировки с кухней-гостиной - 22 м2 и видом на автотрассу Волги в ЖК Новеллы в Дзержинском районе

Она выходят на две стороны дома, на улицу!

- ▼ комфортная планировка;
- ▼ ПЕХ-профиль с двухкамерным стеклопакетом;
- ▼ высота потолков 2.7 м;
- ▼ горизонтальная разводка труб;
- ▼ индивидуальные приборы учета воды и тепла;
- ▼ предчистовая отделка;
- ▼ дом строится по монолитно-каркасной технологии с эффективным утеплителем и штукатурным фасадом;
- ▼ скоростной лифт;
- ▼ современная входная группа, вход в подъезд с уровня земли;
- ▼ сквозной подъезд;
- ▼ двор без машин;
- ▼ парковка с внешней стороны жилого комплекса;
- ▼ площадка отдыха, детская игровая площадка, площадка для занятий спортом;
- ▼ в 500 метрах набережная р. Волга, пляж;
- ▼ вблизи березовая роща для прогулок;
- ▼ в шаговой доступности очень развитая инфраструктура: детские сады, школы, продуктовые супермаркеты, фитнес-клубы, салоны красоты, остановки общественного транспорта.

Сдача 4 квартал 2024 года. Подходит под ипотеку, помощь в оформлении.
Льготная ипотека!
Субсидирование ипотеки по УНИКАЛЬНОЙ СТАВКЕ ОТ 0, 01 % НА ВСЬ СРОК!
ВСЕ ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛЕФОНУ! УСПЕЙТЕ ЗАБРОНИРОВАТЬ ПО ВЫГОДНОЙ ЦЕНЕ! БЕЗ КОМИССИЙ И ПЕРЕПЛАТ.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-5622915531

6 431 900 ₽

ЖК «Новеллы»
3-комн. квартира, 89.8 м², 12/18 эт.
ул. Панина, поз. 62, секц. 5-6, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79159807256

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 71 625 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Монолит
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 5/9/2022
Этаж: 12/18	Дата обновления объявления: 5/9/2022
Площадь: 89.8 м²	Номер в каталоге: 5622915531
Площадь кухни (м²): 22 м²	
Жилая площадь (м²): 60.4 м²	
Цена: 6 431 900 ₽	

Расположение

ЖК «Новеллы»
ул. Панина, поз. 62, секц. 5-6, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

● Это предложение ● Похожие предложения

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3163422843

4 910 040 ₽

ЖК «Мегapolis»
3-комн. квартира, 71,2 м², 14/16 эт.
Ленинградский пр-т, д. 23, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

1 из 4

Связаться с владельцем +79807723854

3-комн. квартира, 71,2 м², 14/16 эт.

Трехкомнатная квартира 71,16 м.кв. и отдельная кладовая 9,47 м.кв. в 16-этажной секции нового кирпичного дома на пересечении Ленинградского проспекта и ул. Малой Норской. Материал дома керамический кирпич, предусмотрены индивидуальные крышные газовые котельные. Дом 4 подъездный, 2 секции 9-этажные, 2 секции 16-этажные. Планируемый срок сдачи 3 квартал 2022 года. В целом дом располагается на территории, которая комплексно застраивается, новый жилищный комплекс из 16 кирпичных домов и объектов социальной сферы (школа, детский сад). Квартиры в наличии имеются, подбирайте на официальном сайте застройщика - ГК Мелик.

Она в квартире расположены на разные стороны: во двор и на ул. Малую Норскую, высота потолков 2,7 м. Квартира эргономически комфортная и соответствует современным потребностям, санузел раздельный, выход на балкон предусмотрен из кухни 11,5 кв.м. В 9-этажной секции предусмотрены газовые плиты, в 16-этажной электрические. Заезд к дому возможен с Ленинградского проспекта и с ул. Малой Норской. Парковочные места предусмотрены во дворе и параллельно Ленинградскому проспекту. Во дворе дома уютно располагается детская площадка, площадка для спорта и отдыха.

Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски; потолки – железобетонная плита без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояк холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк, без сантехники, без межкомнатных дверей, без газовой/электрической плиты, окна ПВХ, входная дверь.

Приобретение квартир осуществляется с использованием счетов эскроу. Рассматриваем ипотеку, сертификаты и т.д. Бесплатная консультация и сопровождение сделки от застройщика.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-yaroslavl-3163422843

4 910 040 ₽

ЖК «Мегapolis»
3-комн. квартира, 71,2 м², 14/16 эт.
Ленинградский пр-т, д. 23, Дзержинский, Ярославль,
Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

3-комн. квартира, 71,2 м², 14/16 эт.

Трехкомнатная квартира 71,16 м.кв. и отдельная кладовая 9,47 м.кв. в 16-этажной секции нового кирпичного дома на пересечении Ленинградского проспекта и ул. Малой Норской. Материал дома керамический кирпич, предусмотрены индивидуальные крышные газовые котельные. Дом 4 подъездный, 2 секции 9-этажные, 2 секции 16-этажные. Планируемый срок сдачи 3 квартал 2022 года. В целом дом располагается на территории, которая комплексно застраивается, новый жилищный комплекс из 16 кирпичных домов и объектов социальной сферы (школа, детский сад). Квартиры в наличии имеются, подбирайте на официальном сайте застройщика - ГК Мелик.

Она в квартире расположены на разные стороны: во двор и на ул. Малую Норскую, высота потолков 2,7 м. Квартира эргономически комфортная и соответствует современным потребностям, санузел раздельный, выход на балкон предусмотрен из кухни 11,5 кв.м. В 9-этажной секции предусмотрены газовые плиты, в 16-этажной электрические. Заезд к дому возможен с Ленинградского проспекта и с ул. Малой Норской. Парковочные места предусмотрены во дворе и параллельно Ленинградскому проспекту. Во дворе дома уютно располагается детская площадка, площадка для спорта и отдыха.

Отделка и оборудование квартиры: стены – простая штукатурка без обоев и окраски; потолки – железобетонная плита без окраски, полы – полусухая цементно-песчаная стяжка без покрытия, скрытая электропроводка с розетками и выключателями, система отопления с радиаторами, стояк холодного и горячего водоснабжения с приборами учета, канализационный стояк, без сантехники, без межкомнатных дверей, без газовой/электрической плиты, окна ПВХ, входная дверь.

Приобретение квартир осуществляется с использованием счетов эскроу. Рассматриваем ипотеку, сертификаты и т.д. Бесплатная консультация и сопровождение сделки от застройщика.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 68 961 ₽
Тип объекта: Новостройка	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 18/1/2021
Этаж: 14/16	Дата обновления объявления: 12/9/2022
Площадь: 71,2 м²	Номер в каталоге: 3163422843
Площадь кухни (м²): 11,5 м²	
Жилая площадь (м²): 41,5 м²	
Цена: 4 910 040 ₽	

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171438840

9 880 200 ₽ **Магазин, 164.7 м²**
Ярославль, Малая Норская улица, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем +74852332148

Магазин, 164.7 м²

Предлагаются к продаже коммерческие помещения/помещения торгово-выставочных залов в новостройке ЖК "Мегаполис" (дом N 23) в 15 МКР Северного жилого района. В доме восемь помещений площадью от 90 до 170 кв. м., высота потолков 3.5 м. У каждого помещения отдельная входная группа, расположенная с противоположной стороны от жилых подъездов. Парковочные места предусмотрены во дворе комплекса и параллельно Ленинградскому проспекту. Предполагаемый срок сдачи объекта 2 квартал 2022 года. Помещения расположены на 1 этаже нового кирпичного дома, который строится в рамках масштабного проекта комплексного освоения территории в 15 микрорайоне г. Ярославля. Проектом предполагается строительство жилого квартала на 16 многоквартирных жилых домов, этажностью от 10 до 17 этажей, а также объектов социально-бытового обслуживания. Приглашаем к сотрудничеству инвесторов, торговые сети.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 3171438840
Класс здания:
Площадь: 164.7 м²
Цена: 9 880 200 ₽
Цена за м²: 59 989 ₽
Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 21/1/2021
Дата обновления объявления: 15/2/2022

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-3171433015

6 385 200 ₽ **Магазин, 106.4 м²**
Ярославль, Северный жилой район, 15-й микрорайон, жилой комплекс Мегаполис, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления



Связаться с владельцем +74852332097

Магазин, 106.4 м²

Предлагаются к продаже коммерческие помещения/помещения торгово-выставочных залов в новостройке ЖК "Мегаполис" (дом N 23) в 15 МКР Северного жилого района. В доме восемь помещений площадью от 90 до 170 кв. м., высота потолков 3.5 м. У каждого помещения отдельная входная группа, расположенная с противоположной стороны от жилых подъездов. Парковочные места предусмотрены во дворе комплекса и параллельно Ленинградскому проспекту. Предполагаемый срок сдачи объекта 2 квартал 2022 года. Помещения расположены на 1 этаже нового кирпичного дома, который строится в рамках масштабного проекта комплексного освоения территории в 15 микрорайоне г. Ярославля. Проектом предполагается строительство жилого квартала на 16 многоквартирных жилых домов, этажностью от 10 до 17 этажей, а также объектов социально-бытового обслуживания. Приглашаем к сотрудничеству инвесторов, торговые сети.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 3171433015
Класс здания:
Площадь: 106.4 м²
Цена: 6 385 200 ₽
Цена за м²: 60 011 ₽
Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 21/1/2021
Дата обновления объявления: 27/1/2022

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-4592673485

5 500 000 ₽ Коммерческая недвижимость, 116.2 м²
Ярославль, улица Бабича, 10/22, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79807400820

Коммерческая недвижимость, 116.2 м²

В продаже нежилое помещение свободного назначения в Дзержинском районе г. Ярославля. Помещение с отдельным входом и пандусом, оборудованное под хостел. Площадь 116.2 м. Хороший ремонт во всех помещениях и санузле. Рассмотрим различные варианты финансирования, примем жилье в зачет. Звоните сейчас и мы выберем удобное для вас время просмотра.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 116.2 м²
Цена: 5 500 000 ₽
Цена за м²: 47 332 ₽
Тип объекта: Коммерческая недвижимость
Дата публикации объявления: 26/1/2022
Дата обновления объявления: 29/1/2022

Расположение

Ярославль, улица Бабича, 10/22, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

Это предложение Похожие предложения

https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/262484022/

Свободное назначение, 62 м²
Ярославская область, Ярославль, р-н Дзержинский, мкр. Северный, Старое Брагино деревня, 41 На карте

В избранное

24 фото

62 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома, оформлено, оборудовано и использовалось, как частный детский сад. Под любой вид деятельности. Два отдельных входа - с улицы и из подъезда. Благоустроенный двор с детской площадкой, проезд с ул. Пионерской (расположено в густонаселенном жилом массиве). Индивидуальный газовый котел, вся коммуналка по счетчикам.

Возможное назначение

4 500 000 ₽
72 581 ₽ за м²

ID 16799790
Ещё 4 объекта

+7 962 206-56-80

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

Написать сообщение

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5638650955

Искать в Яндекс

Номер в каталоге: 5638650955

5 000 000 Р **Коммерческая недвижимость, 46.2 м²**
 Ярославль, улица Панина, 5к4, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Регион Бизнес Недвижимость ЦЕНТР
 Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
 Всего за 3 месяца: 87

+79109624997

Написать владельцу объявления

Вход

2 из 8

Связаться с владельцем +79109624997

Коммерческая недвижимость, 46.2 м²

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.
 * Работаем без выходных и праздников. Звоните с 10:00 до 20:00 *
 Продается помещение с готовым бизнесом - центр развития детей.
 Помещение площадью 46,2 кв. м.
 Один вход во дворе дома (жилой дом с забором по периметру, вход через домофон на калитке).
 Высота потолков 2,6-3,2 м.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yaroslavl-5638650955

Искать в Яндекс

Номер в каталоге: 5638650955

5 000 000 Р **Коммерческая недвижимость, 46.2 м²**
 Ярославль, улица Панина, 5к4, Дзержинский, Ярославль, Ярославская область

В избранное
 Получать похожие объявления

Один вход во дворе дома (жилой дом с забором по периметру, вход через домофон на калитке).
 Высота потолков 2,6-3,2 м.
 Отопление, водоснабжение, канализация - центральные; один санузел.
 Пожарная сигнализация.
 Доступ в помещение 24/7.
 Возможна установка вывески на фасаде.
 Предоставляется юридический адрес.
 В договоре собственник - ООО без НДС.
 В помещении расположен действующий центр развития детей.

Преимущества:
 — дом находится в центре микрорайона, рядом много жилых домов;
 — до ближайшей остановки общественного транспорта порядка 550 м, много транспорта во все районы города;
 — рядом расположен гипермаркет Лента;
 — хорошее состояние помещения, все готово для ведения бизнеса.

Особенности:
 — дом находится во дворе;
 — сложности с парковкой;
 — не подходит для бизнеса с большой посещаемостью, т.к. нет свободного прохода на огороженную территорию дома.
 Арт. 32564871

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении


Тип: Коммерческая недвижимость
 Класс здания:
 Площадь: 46,2 м²
 Цена: 5 000 000 Р
 Цена за м²: 108 225 Р
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость
 Дата публикации объявления: 8/9/2022
 Дата обновления объявления: 8/9/2022

Расположение



https://cre.mirkvartir.ru/279457086/ Искать в Яндекс

ПСН (помещение свободного назначения), 73.9 м²

8 868 000 ₽ 120 000 ₽/м²

размещено 25.12.21 в 18:13, обновлено 07.06.22 в 12:37  1

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

73.9 м² ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

8 868 000 ₽ СТОИМОСТЬ

Ярославская область, Ярославль, проезд Брагинский 2-й, 10

Арт. 2541872 Реализуем коммерческое помещение по ДДУ с использованием ЭСКРОУ СЧЕТА в нежилом фонде от ЗАСТРОЙЩИКА. Мы являемся официальными партнерами группы Талан. Общая площадь: 73.9 Помещения расположены на 1 этаже, ввод секции в эксплуатацию - 3 квартал 2023 года. Вход с улицы. 1. Высота потолков: Пом. 3 - 3,89м. 2. Вентиляция - отдельная от общедомовой. 3. Профиль входной группы - алюминиевый. 4. Э/э - 380 В, 3 фазы. Описание ЖК: Этажность: 1,2 секции - 9 этажей, 3,4 секции - 18 этажей. Ожидаемый доход от сдачи в аренду: 1000-1200 руб. за 1 кв. м. Арендатора найдем. Помогаем в одобрении ипотеки, рассмотрим варианты трейд-ин и срочного выкупа. Спешите, в ближайшее время застройщиком планируется повышение цены.

Связаться с продавцом

Троглазова Анастасия
Частное лицо
1 объявление

[+7 915 961-14-21](tel:+79159611421)

Приложение 3 - Сведения об оценщиках

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 1274 от "25" ноября 2013 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"ЯРЭКСПЕРТ"

о том, что Григорьев Александр Владимирович

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

и (не) включен в реестр оценщиков "28" декабря 2007 года
за регистрационным № 00695

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021828-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Григорьеву Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б4- Т3 № 484

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-570-066748/22**

«27» июня 2022 г.

г. Ярославль

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Григорьев Александр Владимирович
Паспорт: серия 7821 №522325, выдан 22.03.2022 УМВД России по Ярославской области
Адрес регистрации: Ярославская обл., г. Ростов, ул. Коммунаров, д.21
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» июня 2022 года по «05» июля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов, 00/100) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч, 00/100) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **11 970,00 (Одиннадцать тысяч девятьсот семьдесят, 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **08.07.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@yarexpert.ru	filial@yarslavl.ingos.ru
телефонная связь:	+7(4852)427-427	+79019947174

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорьев А.В.

От Страхователя:
Григорьев А.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Поздняков Г.Н. Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Ярославской области, дов. от 10.01.2022 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 1273 от "25" ноября 2013 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"ЯРЭКСПЕРТ"

о том, что Григорьева Любовь Александровна

является членом Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

и (не) включена в реестр оценщиков "28" декабря 2007 года за регистрационным № 00696

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021829-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Григорьевой Любови Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

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

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-570-066754/22**

«27» июня 2022 г.

г. Ярославль

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Григорьева Любовь Александровна
Паспортные данные: 7899, 067217, Красноперекопским РОВД г. Ярославля, 07.09.1999
Адрес регистрации: г. Ярославль, ул. Панина, д.5, корп.7, кв.92
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» июля 2022 года по «05» июля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов, 00/100) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч, 00/100) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **11 970,00 (Одиннадцать тысяч девятьсот семьдесят, 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **08.07.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Филиал в Ярославской области	Страховщик
электронная почта:	info@yarexpert.ru	filial@yarexpert.ru	filial@yarexpert.ru
телефонная связь:	+7(4852)427-427		+79019947174

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорьева Л.А.

От Страхователя:
Григорьева Л.А.

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Поздняков И.Н. Заместитель директора филиала САО «Ингосстрах» в Ярославской области, дов. от 10.01.2022 г.



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3
тел./факс (495) 748-20-12; эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nkso.ru

**Выписка № 0045/76 от "16" января 2017 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению
Общества с ограниченной ответственностью «Ярэксперт»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Катырева Тамара Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включен в реестр оценщиков "16" января 2009 года за регистрационным № 01783

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на “ 16 ” января 20 17 г.

Дата составления выписки “ 16 ” января 20 17 г.

Региональный представитель Ассоциации СРО «НКСО» на территории Ярославской области, действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» на основании Доверенности № 013/3-РП от 17.12.2015 г.



Л.А. Григорьева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021800-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Катыревой Тамаре Михайловне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 494

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-570-066756/22**

«27» июня 2022 г.

г. Ярославль

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Катырева Тамара Михайловна**
Паспортные данные: 7817, 288465, УМВД России по Ярославской области, 11.04.2018
Адрес регистрации: г. Ярославль, ул. Керамическая, д. 3, кв. 58
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» июля 2022 года по «05» июля 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов, 00/100) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч, 00/100) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **11 970,00 (Одиннадцать тысяч девятьсот семьдесят, 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **08.07.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@yarexpert.ru	filial@yaroslavl.ingos.ru
телефонная связь:	+7(4852)427-427	+79019947174

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Катырева Т.М.**От Страхователя:
*Катырева Т.М.*СТРАХОВЩИК: **СПАО «Ингосстрах»**От Страховщика:
Поздняков Г.И. Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Ярославской области, дов. от 10.01.2022 г.

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-570-098992/21

«06» октября 2021 г.

г. Ярославль

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ярэксперт"
150000, г. Ярославль, ул. Свободы, д.2, оф.401
ИНН 7609016426 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «30» октября 2021 года по «29» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 34 500,00 (Тридцать четыре тысячи пятьсот и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» октября 2021 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «30» октября 2015 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу |

Страхователь

Страховщик

1

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@yarexpert.ru, со стороны Страховщика – filial@yareoslavlingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (4852)427-427, со стороны Страховщика – (4852) 94-71-74.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Ярэксперт»

От Страхователя: _____
Григорьев А.В.
Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Козлов В.В.
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Ярославской области
Доверенность от 11.01.2021 г.

