

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 1196/12/18

Дата оценки	03.12.2018 г.
Дата составления отчета	28.12.2018 г.
Заказчик	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура», г. Кострома (ИНН 5002003461, ОГРН 1025005124385) Тяпинская Елена Николаевна
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

2018 год

## Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку .....	3
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	3
Задание на оценку .....	3
Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	3
Допущения и ограничительные условия .....	4
Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	4
Обременения и ограничения объектов оценки.....	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	5
Описание объектов оценки .....	5
Описание объекта капитального строительства .....	5
Процесс оценки .....	6
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	7
Анализ рынка, к которому относится объект оценки и других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	17
Анализ рынка производственно-складской недвижимости.....	17
Обзор предложений по продаже земельных участков .....	18
Анализ влияния ценообразующих факторов.....	21
Реализация подходов в оценке объектов оценки .....	28
Затратный подход.....	28
Обоснование отказа от реализации затратного подхода при оценке земельных участков .....	28
Доходный подход .....	28
Обоснование отказа от реализации доходного подхода в оценке земельных участков .....	28
Сравнительный подход.....	28
Оценка земельных участков сравнительным подходом.....	28
Согласование .....	33

## Сведения об отчёте, задание на оценку

### Общие сведения

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 1196 от 03.12.18.

### Основные факты и выводы:

#### Общая информация, характеризующая объекты оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура».

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (реализация земли НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25	не примен.	не примен.	2 768 667	2 768 667

## Задание на оценку

### Объекты оценки

Общее описание объектов оценки приведено ранее.

Балансовая стоимость объектов: сведения не предоставлены.

Таблица. Общая информация

Собственник объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»
Иные правообладатели	отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа в рамках конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	03.12.2018 г.
Дата определения стоимости	14.12.2018 г.
Дата составления отчета	28.12.2018 г.
Срок проведения оценки	28.12.2018 г.
Допущения и ограничения оценки	Отсутствуют

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик отчета	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура», г. Кострома Тяпинская Елена
-----------------	---

	Николаевна
Реквизиты заказчика	ОГРН 1025005124385, дата присвоения 18.12.2002 г.
Полное наименование	Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»
Сокращенное наименование	ООО «ЮПП «Бронницкая мануфактура»
<b>Оценщик</b>	<p><u>Шевель Александр Леонидович</u>  Сведения о квалификации оценщика:  Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130);  Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.  Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.  Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет».  Гражданская ответственность оценщика застрахована по договору № 922/1438599713 с СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Период страхования с 01.10.2018 по 30.09.2019. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.).  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005323-1 от 16.03.2018 г.  Офис оценщика: Вологда, Челюскинцев, 9-509, тел. 8-921-1274478, адрес электронной почты: <a href="mailto:schewel@ya.ru">schewel@ya.ru</a>  Стаж работы по оценочной деятельности 15 лет.</p>

#### **Допущения и ограничительные условия**

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

#### **Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

Таблица. Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 44-00-4001/5001/2017-3685 от 18.05.2017 г.

#### **Обременения и ограничения объектов оценки**

Оценка проведена из предположения об отсутствии обременений и ограничений объектов оценки.

## **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **Примененные стандарты оценки:**

Федеральные стандарты оценки:

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 297.

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298.

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299.

«Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.

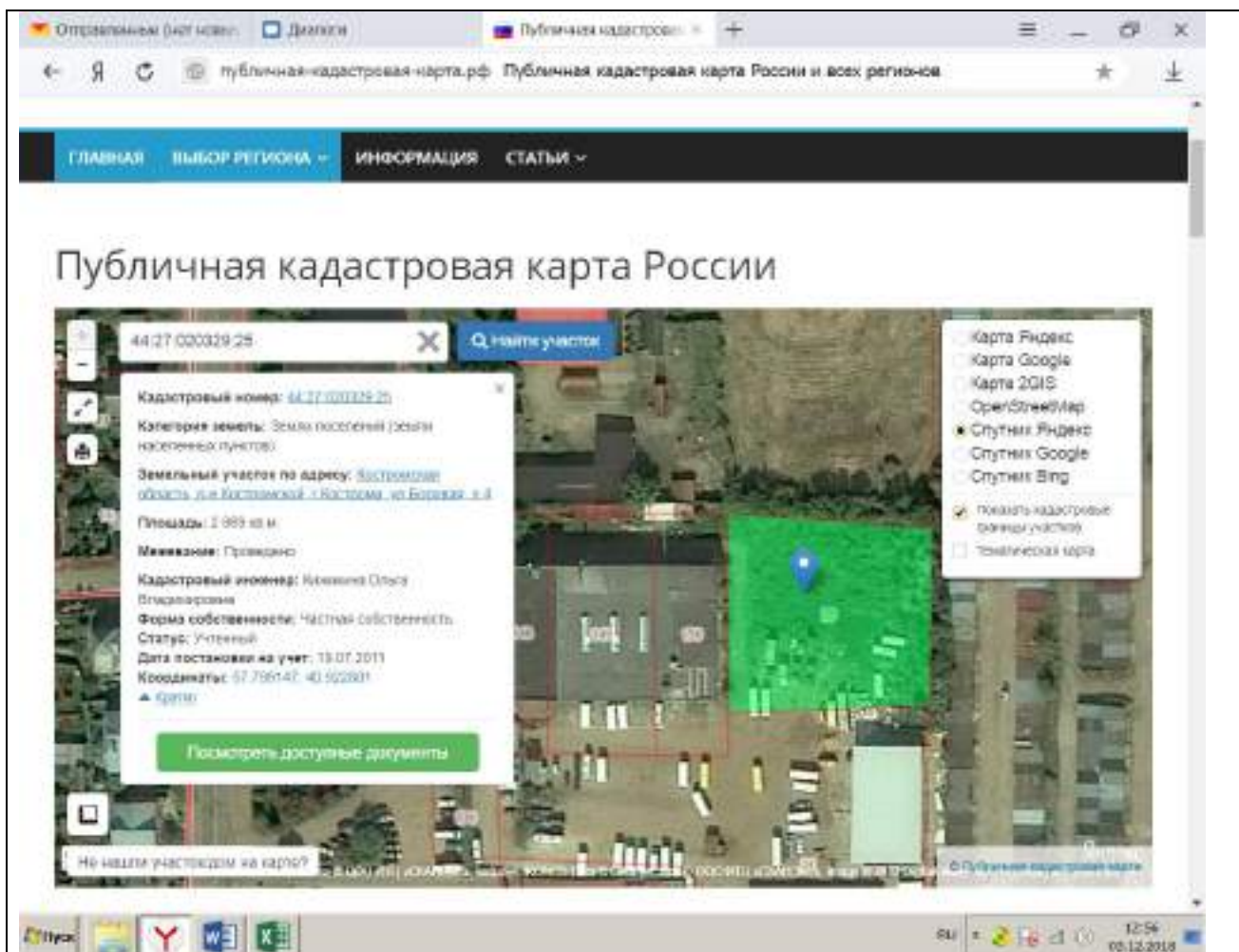
Также применены стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит оценщик.

## **Описание объектов оценки**

### **Описание объекта капитального строительства**

Таблица. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площ., кв.м.</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25	г. Кострома, ул. Боровая, 4	2869
<i>Общая характеристика объекта</i>		
Вид объекта недвижимости: земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование земель: Для эксплуатации производственной базы Кадастровый номер: 44:27:020329:25 Форма участка: неправильная трапеция		



согласно публичной кадастровой карте участок прямоугольный вытянутый.

Фактическое использование: не застроен, используется в качестве прилегающей территории к зданию, принадлежащему ООО «ЮПП «Бронницкая мануфактура».

*Вид права на участок*

Право собственности

*Правообладатель*

Общество с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»

*Улучшения земельного участка:* отсутствуют

*Документы, определяющие количественные и качественные характеристики:*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 44-00-4001/5001/2017-3685 от 18.05.2017 г.

*Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки:*

таких факторов не выявлено.

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

Фотографии объекта приложены к настоящему отчету.

## Процесс оценки

Процесс оценки включал:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление и передача заказчику отчета об оценке.

### **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

*а) Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.*

**По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18.** В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

**Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства.** Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь– сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

**Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности).** Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

**Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся.** В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

**Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г.** При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

**Положительное сальдо счета текущих операций в 3кв18 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США** (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3кв18 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

**В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.** При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

**Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.** Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

**В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний.** Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

## Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 рост ВВП замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

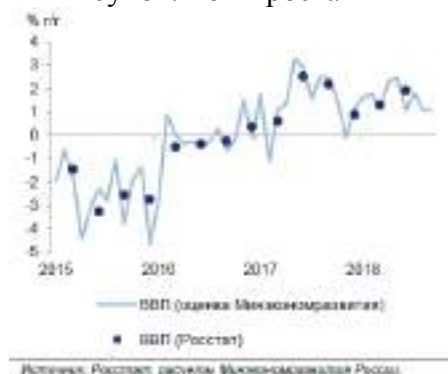
Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле–сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

**Рост ВВП в сентябре, как и в августе** оценивается на уровне 1,1 % г/г.

В сентябре масштаб спада в сельском хозяйстве оставался существенным, несмотря на уменьшение по сравнению с предыдущим месяцем (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе). Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в июле–августе. Однако улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях – промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рисунок. Темп роста ВВП



**Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.**

Слабо отрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % г/г соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Таблица. Показатели производственной активности



в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,0	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
\* Оценка Минэкономразвития России.

## Внутренний спрос

**Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.**

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2 % г/г и 8,2 % г/г соответственно после роста темпом выше 10 % г/г в летние месяцы.

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее. В октябре ИПН оставался на низких уровнях (93,1 п.п. SA).

Рисунок. На потребительском рынке наметилась тенденция к замедлению роста

**Рис. 7. На потребительском рынке наметилась тенденция к замедлению роста**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении

**Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении**



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

### Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, замедлился до 1,8–2,3 % г/г.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Рисунок. В строительстве продолжается стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума.

Об ухудшении настроений предпринимателей в 3кв18 косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2кв18. Вместе с тем в октябре показатель вырос до 51,3, вновь

преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов.

Рисунок. Ухудшение настроений бизнеса внесло вклад в замедление инвестиционной активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

**Зарботные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.**

В целом по экономике темп роста номинальных зарботных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная зарботная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе.

В то время как номинальные темпы роста зарботных плат в августе остались практически неизменными, из-за ускорения инфляции рост реальных зарботных плат замедлился до 6,8 % г/г в августе с 7,5 % г/г в июле.

По оценке Росстата, в сентябре темп роста зарботных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Рисунок. Рост зарботных плат сохраняется на высоком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
Сентябрь 2018 г. – оценка Росстата.

## Инфляция

**В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.** Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

**Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре.** Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

**На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.**

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабopоложительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

Источник информации: Доклад Минэкономразвития России «Картина экономики в октябре 2018 года». Ссылка: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175).

В целом общая **политическая обстановка** в стране характеризуется как стабильная. По данным Института современного государственного развития российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Полностью подтверждается гипотеза о наличии таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Наблюдается увеличение роли региональных элит в управлении субъектами Федерации.

Высокий уровень общественного недовольства социально-политической ситуацией в стране. Жители крупных городов готовы выражать протест, участвуя в митингах и пикетах, однако не готовы к более серьезным действиям. Причиной протеста является ограничение в гражданских правах и свободах.

Влияние общей политической и экономической ситуации в стране на рынок недвижимости опосредовано через состояние российской кредитной системы.

Россия, находясь в условиях применения санкций со стороны ряда развитых и развивающихся стран мира в связи с «украинским» кризисом, не получает от зарубежных инвесторов долгосрочные кредитные ресурсы. В связи с этим российские банки на внутреннем рынке подняли ставку банковского процента по коммерческим кредитам.

*Основные социально-экономические характеристики Костромской области*

Географическое положение, климатические условия

Площадь территории – 60,2 тыс. км<sup>2</sup>

Расстояние от Костромы до Москвы – 372 км

Климат умеренно-континентальный

Средняя температура января 2017г.: - 11,81°С

Средняя температура июля 2017г.: + 16,82°С

Население (на 1 января 2018г.), тыс. человек: все население – 643,3 городское – 464,5 сельское – 178,8

Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010г.), процентов: русские – 96,6 украинцы – 0,9 другие национальности – 2,5

Основные социально-экономические показатели в 2017г.

	2017
Численность постоянного населения (на конец года) – всего, тыс. человек	643,3
в том числе:	
городского	464,5
сельского	178,8
Естественный прирост, убыль (-) населения:	
тыс. человек	-2,7
на 1000 человек населения	-4,2
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек	... <sup>1)</sup>
Численность безработных <sup>2)</sup> , тыс. человек	17,3 <sup>3)</sup>
Уровень безработицы <sup>2)</sup> , процентов	5,3 <sup>3)</sup>
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей в месяц	25048 <sup>4)</sup>
Среднедушевые денежные расходы населения, рублей в месяц	22989 <sup>4)</sup>
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	24548 <sup>4)</sup>
Численность пенсионеров <sup>5)</sup> , тыс. человек	212
Средний размер назначенных месячных пенсий <sup>5)</sup> , рублей	12623
Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах)	
всего, млн. рублей	... <sup>1)</sup>
на душу населения, рублей	... <sup>1)</sup>
Основные фонды по полной учетной стоимости (на конец года), млрд. рублей	... <sup>1)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности, млн. рублей:	
добыча полезных ископаемых	354,6 <sup>6)</sup>
обрабатывающие производства	119353,0 <sup>6)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	37560,6 <sup>6)</sup>
	2972,3 <sup>6)</sup>
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	20186,6 <sup>4)</sup>
в том числе:	
продукция растениеводства	9448,0 <sup>4)</sup>
продукция животноводства	10738,6 <sup>4)</sup>
Работы и услуги, выполненные по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	7327,6 <sup>4)</sup>
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв.м	310,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	97322,6
Платные услуги населению, млн. рублей	25840,3
Доходы консолидированного бюджета области <sup>7)</sup> , млн. рублей	28845,1
Расходы консолидированного бюджета области <sup>7)</sup> , млн. рублей	31554,0
Профицит, дефицит (-) консолидированного бюджета области, млн. рублей	-20708,9
Сальдированный финансовый результат деятельности организаций (прибыль минус убыток), млн. рублей	8532,1 <sup>8)</sup>



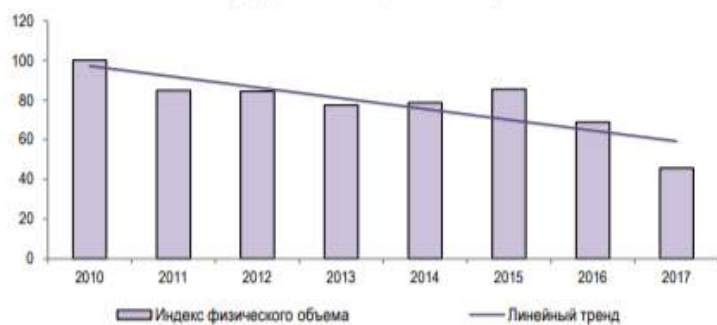
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по видам экономической деятельности в 2017г (рублей)

ОКВЭД2	2017
<b>Всего в экономике</b>	<b>24548</b>
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18109
Добыча полезных ископаемых	18912
Обрабатывающие производства	24196
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	35254
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21861
Строительство	23851
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	17980
Транспортировка и хранение	25607
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	13236
Деятельность в области информации и связи	33292
Деятельность финансовая и страховая	64752
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	23147
Деятельность профессиональная, научная и техническая	23570
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	15109
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	32689
Образование	18800
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	20622
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	20022
Предоставление прочих видов услуг	16194
1) Предварительные данные в разрезе видов экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2).	

Индексы промышленного производства за 2017 год (в процентах к предыдущему году)

ОКВЭД2	2017
<b>Промышленное производство</b>	<b>108,0</b>
Добыча полезных ископаемых	84,0
в том числе:	
добыча прочих полезных ископаемых	84,0
Обрабатывающие производства	108,7
в том числе:	
производство пищевых продуктов	104,1
производство напитков	113,1
производство текстильных изделий	76,1
производство одежды	105,4
производство кожи и изделий из кожи	103,5
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	92,1
производство бумаги и бумажных изделий	83,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	98,0
производство химических веществ и химических продуктов	93,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	86,4
производство резиновых и пластмассовых изделий	105,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	89,1
производство металлургическое	108,3
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	117,4
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	91,5
производство электрического оборудования	108,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в1.6р.
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	99,1
производство прочих транспортных средств и оборудования	143,1
производство мебели	91,5
производство прочих готовых изделий	138,2
ремонт и монтаж машин и оборудования	94,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	106,5
в том числе:	
производство, передача и распределение электроэнергии	107,6
производство и распределение газообразного топлива	103,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	101,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	104,6
в том числе:	
забор, очистка и распределение воды	101,0
сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	122,5
<sup>1)</sup> Данные приведены в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), принятым и введенным в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014 г. № 14-ст.	
<sup>2)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за базовый (2010) год.	
<sup>3)</sup> Данные представлены по текущей отчетности.	

Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (в процентах к 2009г.; 2009г. = 100%)



Источник информации: Костромская область в цифрах. Краткий статистический сборник. Кострома 2018 Ссылка:

[http://kostroma.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kostroma/resources/65cf990045b6b1269a73faedf3e35b80/Костромская+область+в+цифрах.pdf](http://kostroma.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kostroma/resources/65cf990045b6b1269a73faedf3e35b80/Костромская+область+в+цифрах.pdf)

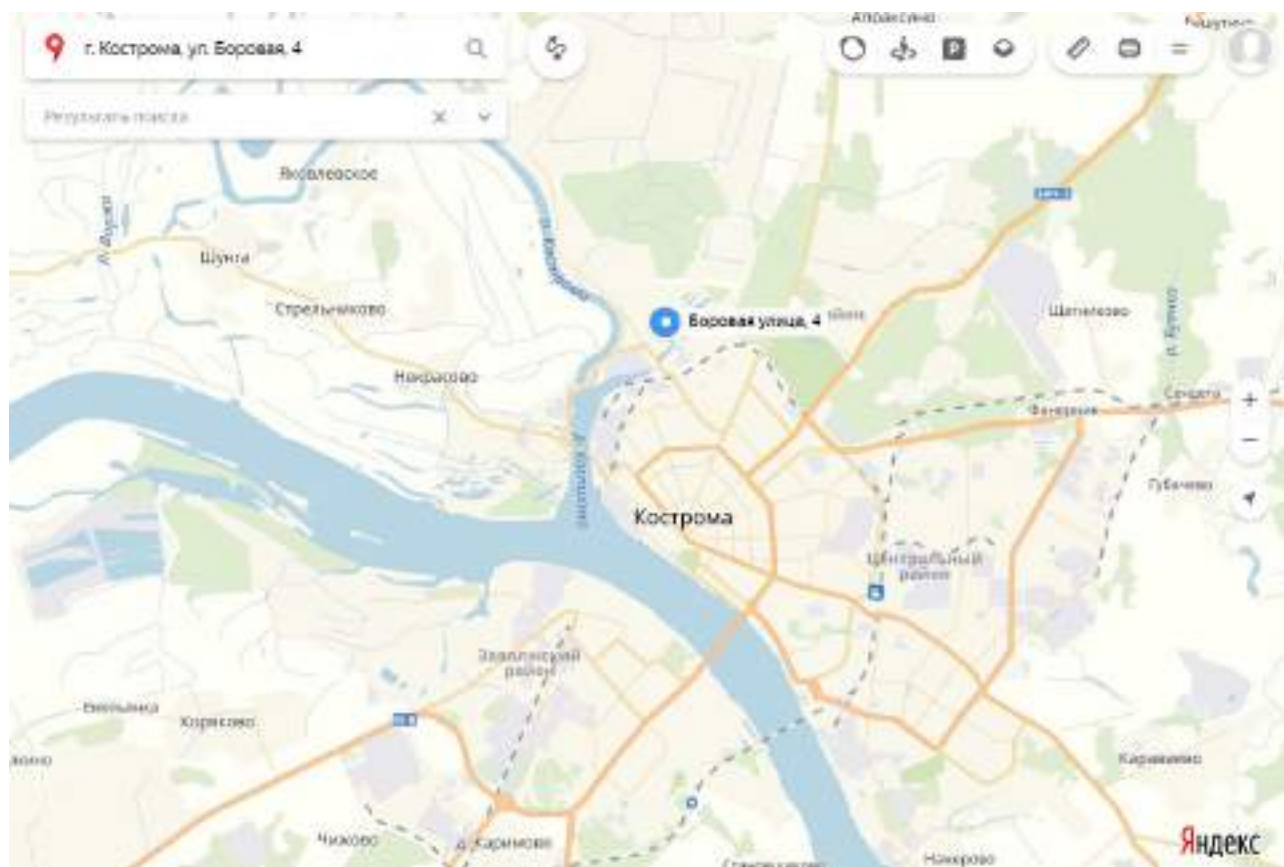


**Анализ рынка, к которому относится объект оценки и других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

**Анализ рынка производственно-складской недвижимости**

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости: оцениваемые объекты имеют нежилое коммерческое производственное назначение, расположены в городе Кострома Костромской области.

Рисунок. Картограмма расположения объектов оценки



в) Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

## Обзор предложений по продаже земельных участков производственно-складского назначения города Костромы

На дату оценки на рынке земельных участков производственно-складского назначения Костромы присутствуют следующие объекты:

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Прочее	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Ссылка
1	Кострома, р-н Свердловский, Галичская 126е	2190		3 000 000	1370	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_838466247">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_838466247</a>
2	Кострома, р-н Заволжский, ул Солониювская, 3	7000		5 500 000	786	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1204254855">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1204254855</a>
3	Кострома, улица Опалиха, 9Б	4000		4 000 000	1000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563</a>
4	Кострома, Костромская область, Костромской район, поселок Зарубино, микрорайон Экоград	3800	кад. № 44:07:023601:4437	1 349 999	355	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1215366480">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_1215366480</a>
5	Кострома, ул. Петра Щербины в районе дома №1, возле заправки Shell.	12100	под объекты розничной торговли	15 000 000	1240	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_promnaznacheniya_1299998747">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.21_ga_promnaznacheniya_1299998747</a>
6	Кострома, район Фабричный, Инженерный переулок, 3	50 000		100 000 000	2000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1573506979">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1573506979</a>
7	Кострома, ул. Московская	1500	под объекты розничной торговли	11 999 999	8000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1020233880">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1020233880</a>
8	Кострома, Галичская 140	2300	ГРПШ на территории	3000000	1304	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_249647638">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_249647638</a>
9	Костромская обл., Костромской р-н, п. Фанерник	4110		6000000	1460	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_41.1_sot_promnaznacheniya_1637624829">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_41.1_sot_promnaznacheniya_1637624829</a>
10	Кострома, район Фабричный, Апраксинский проезд	8500		7000000	824	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_1459502779">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_1459502779</a>
11	Кострома, пос. Дорожный	3500	на повороте с автотрассы на пос Никольское	3800000	1086	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1167251306">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1167251306</a>
12	Кострома, район Фабричный, Заволжский район	400	под автомойку	1500000	3750	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1534036864">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_1534036864</a>
13	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 24	9000	бывший ж/д тупик	7000000	778	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1263536493">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1263536493</a>
14	Кострома, р-н Фабричный, ул Солониювская	8300	право аренды	4500000	542	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_1032414938">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_1032414938</a>
15	Кострома, вблизи пересечения улиц Индустриальная и Галичская.	4110		6000000	1460	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_41.1_sot_promnaznacheniya_1295137945">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_41.1_sot_promnaznacheniya_1295137945</a>
16	от Костромы 8 км, д. Пустошки в сторону Галича	600		1100000	1833	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_602981598">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_602981598</a>
17	Кострома, между ул. Зеленая и П. Щербины	3000		4500000	1500	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1168167174">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1168167174</a>
18	Кострома, р-н Ленинский, ул Костромская, 101	700	бетонный забор	1250000	1786	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1213577318">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_1213577318</a>
19	Кострома, улица Опалиха, 9Б	4000		4000000	1000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563</a>

<b>№ п/п</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Прочее</b>	<b>Цена, руб.</b>	<b>Цена, руб. за кв.м.</b>	<b>Ссылка</b>
20	Кострома, р-н Фабричный, Базовая	10000	под строительство офисных, складских помещений, под стоянку, мастерскую и т.д.	7000000	700	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_859598728">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_859598728</a>
21	Кострома, р-н Ленинский, ул Базовая, 2	14000	Со строением 672 кв. м..	13 000 000	929	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_805822379">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_805822379</a>

*Краткая статистическая обработка выборки рынка купли-продажи земельных участков производственно-складского назначения города Кострома*

Показатель	Значение (по площади, кв.м.)	Значение (по цене предложения, руб. за кв.м.)
Количество наблюдений	21	21
Минимальное значение, руб./кв.м.	400	355
Максимальное значение, руб./кв.м.	50000	8000
Медиана	4000	1240
Среднее значение, руб./кв.м.	25200	4178
Стандартное отклонение	10517	1628
Коэффициент вариации	1,408	0,990

**Выводы по результатам обзора рынка купли-продажи земельных участков производственно-складского назначения города Кострома**

Максимальная площадь продаваемых земельных участков производственно-складского назначения Костромы составляет 5 гектар. Среднее значение площади предложения на продажу земельных участков составляет 2,5 гектара. Минимальное значение площади земельных участков составило 4 сотки. Медиана площади предлагаемых на продажу земельных участков производственно-складского назначения Великого Новгорода составляет 40 соток.

Площадь оцениваемых участков находится в диапазоне от 943 до 1961 кв.м., и соответствует диапазону от минимальной площади до медианы площадей земельных участков производственно-складского назначения, предлагаемых на продажу в городе Костроме.

Максимальное значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения Костромы составляет 8000 руб. за кв.м. Среднее значение цены предложения земельных участков составляет 4178 руб. за кв.м. Минимальное значение цены предложения земельных участков составило 355 руб. за кв.м. Медиана цены предложения земельных участков производственно-складского назначения Костромы составляет 1240 руб. за кв.м.

Учитывая местоположение и состояние стоимость объектов оценки стоимость должна находится на уровне от 355 до 1240 руб. за кв.м.

## **Анализ влияния ценообразующих факторов**

На стоимость производственных объектов недвижимости влияют следующие ценообразующие факторы:

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

#### *Земельные участки под производственно-складское использование*

На рынке земельных участков не редко встречаются примеры продаж участков не на праве собственности, а на праве долгосрочной аренды.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85. При этом если аренда является муниципальной, то следует учитывать следующие издержки владельца участка: арендная плата за пользование участком в течение нескольких (обычно трех) лет, единовременная плата за выкуп участка в собственность после введения в эксплуатацию объекта капитального строительства на участке.

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 142-143 (приложено).*

### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Условия финансирования сделок являются индивидуальными условиями. Наиболее частым видом аналога являются не цены сделок, а цены предложений. В большинстве случаев продавцы при назначении цены предложения исходят из того, что платеж будет выражен в рублях (для Вологодского рынка) единовременной суммой, причем для продавца безразлично сумма будет уплачена покупателем за счет собственных или за счет кредитных средств. Во избежание необоснованных корректировок на условия финансирования оценщики, как правило, отсекают аналоги, сведения о ценах на которые осложнены отличающимися от обычаев делового оборота условиями о финансировании и оплате.

### **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Условия финансирования сделок являются индивидуальными условиями. Наиболее частым видом аналога являются не цены сделок, а цены предложений. В большинстве случаев продавцы при назначении цены предложения исходят из того, что условия продажи будут типичными для рынка. Во избежание необоснованных корректировок на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) оценщики, как правило, отсекают аналоги, сведения о ценах на которые осложнены условиями продажи, отличающимися от принятых обычаев делового оборота.

### **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Изменения цен за период между датами сделки аналогов и оценки могут возникать в условиях наблюдаемой общей динамики рынка. Так, по данным Л.А. Лейфера значения прогнозируемого ожидаемого среднегодового роста (падения) цен, например, в 2016 году составляют:

- универсальные производственно-складские объекты: 0,1%
- специализированные высококласные складские объекты: 0,1%
- объекты, предназначенные для пищевого производства: 0,6%
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: -0,3%
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 0,8%

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок, например, в 2016 году составляют:

- универсальные производственно-складские объекты: -1,1%
- специализированные высококласные складские объекты: -1,1%
- объекты, предназначенные для пищевого производства: -0,4%

- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: -1,5%
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 0,1%

Значения прогнозируемого ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в ближайшие 5 лет составляют:

- универсальные производственно-складские объекты: 4,5%
- специализированные высококлассные складские объекты: 4,3%
- объекты, предназначенные для пищевого производства: 4,5%
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: 3,7%
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 4,7%

Значения прогнозируемого ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в ближайшие 5 лет составляют:

- универсальные производственно-складские объекты: 4,0%
- специализированные высококлассные складские объекты: 4,2%
- объекты, предназначенные для пищевого производства: 4,4%
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: 3,6%
- объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства: 4,5%

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том 1 Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 138.*

#### **Местоположение объекта**

В справочнике оценщика недвижимости - 2016 Том 1 Часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.) реализована модель которая предполагает, что вокруг более дорогих областных центров концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных округов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах, обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населённые пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящимися в других населенных пунктах районов, к которым они относятся.

При формировании шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки *по территориальному признаку* в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых зон.

#### **Классификация типовых территориальных зон**

<b>Типовые зоны в пределах региона</b>	<b>код</b>
областной центр	I
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
прочие населенные пункты	V

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру

Таблица 7

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,75	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,74	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52

### Матрицы коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 10

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

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

- спрос на подобные объекты в месте расположения объекта;
- трафик в месте расположения объекта;
- год постройки здания;
- конструктивные особенности здания;
- технические и инженерные системы здания;
- характеристики земельного участка и благоустройство территории;
- прочие характеристики (наличие административно-офисной части, наличие системы управления зданием, наличие дополнительных удобств на территории комплекса).

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Издание под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 51-54.*

Подобным образом в справочнике Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. проведен анализ зависимости цен на земельные участки – **по территориальному признаку.**



Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,66
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,59
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,68	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,69	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 53.*

*Зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от численности населенного пункта*

*Земельные участки для производственно-складского назначения*

Далее приводятся корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Земельные участки, расположенные за пределами областного центра, предназначенные под складскую застройку (под логистическое строительство).

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога							
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420
15-25	1,00	0,77	0,60	0,46	0,36	0,28	0,22	0,17	
25-40	1,29	1,00	0,77	0,60	0,46	0,36	0,28	0,22	
40-60	1,67	1,29	1,00	0,77	0,60	0,46	0,36	0,28	
60-90	2,15	1,67	1,29	1,00	0,77	0,60	0,46	0,36	
90-135	2,78	2,15	1,67	1,29	1,00	0,77	0,60	0,46	
135-200	3,59	2,78	2,15	1,67	1,29	1,00	0,77	0,60	
200-280	4,63	3,59	2,78	2,15	1,67	1,29	1,00	0,77	
280-420	5,98	4,63	3,59	2,78	2,15	1,67	1,29	1,00	

Далее приводятся корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Земельные участки, расположенные за пределами областного центра, предназначенные под производственную застройку.

Город расположения объекта оценки	численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога							
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420
15-25	1,00	0,86	0,74	0,64	0,55	0,47	0,41	0,35	
25-40	1,16	1,00	0,86	0,74	0,64	0,55	0,47	0,41	
40-60	1,35	1,16	1,00	0,86	0,74	0,64	0,55	0,47	
60-90	1,57	1,35	1,16	1,00	0,86	0,74	0,64	0,55	
90-135	1,82	1,57	1,35	1,16	1,00	0,86	0,74	0,64	
135-200	2,12	1,82	1,57	1,35	1,16	1,00	0,86	0,74	
200-280	2,46	2,12	1,82	1,57	1,35	1,16	1,00	0,86	
280-420	2,86	2,46	2,12	1,82	1,57	1,35	1,16	1,00	



*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 82-83.*

### **Локальные характеристики местоположения**

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения: наличие железнодорожной ветки, доступ к объекту, наличие ограждения.

Наличие таких коэффициентов позволяет использовать цены продаж объектов – аналогов, сходных с объектом оценки по всем ценообразующим параметрам, и отличающихся только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Такие характеристики могут рассматриваться как элементы сравнения, а значения ценовых соотношений как корректирующие коэффициенты.

#### *Земельные участки*

Матрица коэффициентов

Под индустри- альную застройку	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,16	1,26	1,31	1,27	1,23
	II	0,86	1,00	1,09	1,13	1,10	1,06
	III	0,79	0,92	1,00	1,04	1,01	0,98
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	0,97	0,94
	V	0,79	0,91	0,99	1,03	1,00	0,97
	VI	0,81	0,94	1,02	1,06	1,03	1,00

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 90.*

*Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки*

*Земельные участки для производственно-складского назначения*

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с железнодорожной веткой к такому же объекту без железнодорожной ветки:

- среднее значение: 1,16;
- расширенный интервал: 1,15-1,17.

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

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияния наличия железнодорожной ветки на спрос на земельные участки данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр.135-138.*

*Элемент сравнения – наличие ограждения*

*Земельные участки для производственно-складского назначения*

Доступ к объекту в части земельных участков связан с таким фактором как наличие свободного подъезда к участку.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд):

- среднее значение: 1,22;
- расширенный интервал: 1,12-1,31.

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

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр.132-135.*

### Физические характеристики объекта

В этом разделе приведены различные поправочные коэффициенты (корректировки), используемые:

- в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки по одному или нескольким признакам;
- в рамках доходного подхода корректировки арендных ставок объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки по одному или нескольким признакам.

*Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)*

*Земельные участки*

Матрица коэффициентов по фактору масштаба для земельных участков под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Матрица коэффициентов по фактору масштаба для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр.176.*

## Коммуникации

### Земельные участки для производственно-складского назначения

Матрица коэффициентов, учитывающая различные виды коммуникаций представлена далее.

Под индустриальную застройку	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-27%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	-2%	5%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-7%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
Э, Г	36%	18%	15%	24%	0%	7%	5%	-9%
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-7%	0%	-2%	-15%
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	18%	-5%	2%	0%	-13%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%

В таблице использованы следующие обозначения: Э - электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 251.*

### **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Как правило, корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, вносится в виде абсолютного значения (в рублях), соответствующего рыночной стоимости данного движимого имущества.

## Реализация подходов в оценке объектов оценки

### Затратный подход

#### Обоснование отказа от реализации затратного подхода при оценке земельных участков

Земельные участки не имеют стоимости восстановления или замещения, равно как к земельным участкам не относятся категории износа и устареваний. В связи с этим оценщик выражает отказ от использования методов затратного подхода в оценке земельного участка.

### Доходный подход

#### Обоснование отказа от реализации доходного подхода в оценке земельных участков

Земельные участки не являются самостоятельными доходными объектами, арендные отношения по земельным участкам не развиты в достаточной степени. Поэтому оценщик считает, что моделирование денежного потока от использования земельного участка не может быть проведено достоверно. В связи с этим оценщик выражает отказ от использования методов доходного подхода в оценке земельного участка.

### Сравнительный подход

#### Оценка земельных участков сравнительным подходом

Расчет стоимости участка выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Таблица. Определение стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25**

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	Оценивается без учета ограничений и обременений по использованию	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается,	дата предложения текущая, скидка на торг допускается,	дата предложения текущая, скидка на торг допускается,

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Коммуникации	типичные	типичные	типичные	типичные
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	состояние участка хорошее, оценивается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	типичные	типичные	типичные	типичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид разрешенного использования	для эксплуатации промышленного назначения	Земля промышленного назначения	Земля промышленного назначения	Земля промышленного назначения
Местоположение объекта	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Свердловский, Галицкая 126е	Кострома, р-н Заволжский, ул Солоникувская, 3	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Площадь, кв.м.	2 869	2190	7000	4000
цена предложения, руб.		3 000 000	5 500 000	4 000 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_838466247">https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_838466247</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1204254855">https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1204254855</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563">https://www.avito.ru/kostroma/zemeln_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1356748563</a>
цена предложения, руб. за кв.м.		1370	786	1000
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	786	1000
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости</b>	Оценивается без учета ограничений и обременений по использованию	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	786	1000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	786	1000
<b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	786	1000
<b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)</b>	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка, %		-10,2	-10,2	-10,2

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Вид разрешенного использования</b>	для эксплуатации промышленного назначения	Земля промышленного назначения	Земля промышленного назначения	Земля промышленного назначения
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Свердловский, Галичская 126е	Кострома, р-н Заволжский, ул Солониковская, 3	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояния улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости</b>	состояние участка хорошее, оценивается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений	состояние участка хорошее, продается без улучшений
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	706	898
<b>Площадь, кв.м.</b>	2869	2190	7000	4000
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=2,4327 \cdot X^{-0,097}</math>)</b>	1,1238	1,1536	1,0307	1,0881
Корректировка, коэф.		0,974	1,090	1,033
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1198	769	927
<b>Коммуникации</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1198,3	769,3	927,4
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	<b>965</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 768 667</b>			

### **Обоснование примененных корректировок и поправок**

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

У аналогов передается право собственности, объект оценки находится у Заказчика также на праве собственности, поэтому корректировка не требуется (корректирующий коэффициент равен единице).

#### **Ограничения имущественных прав на объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости**

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

### **Условия продажи**

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

### **Условия рынка**

#### **Тип цены**

У аналогов тип цены – это цена предложения, следовательно, требуется применение распространенной на рынке скидки на торг. Скидка на торг по земельным участкам промышленного назначения, на активный рынке, составляет 10,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 279.*

### **Дата продажи**

Аналоги для сравнения с объектом оценки подобраны на дату оценки и в корректировке не нуждаются.

**Вид разрешенного использования** объекта оценки и аналогов предусматривает производственную деятельность, отличия отсутствуют, поэтому корректировка не требуется.

### **Местоположение объекта**

Объект оценки и аналоги имеют аналогичное по привлекательности местоположение, корректировка не требуется.

### **Физические характеристики объекта**

Оцениваемый участок представляет собой вытянутый прямоугольник, застроен, оценивается согласно ФСО-7 как условно-свободный. Участки – аналоги являются не застроенными, поэтому корректировка не требуется.

### **Экономические характеристики объекта**

Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики) объектов оценки и объектов аналогов аналогичные, поэтому корректировка не требуется.

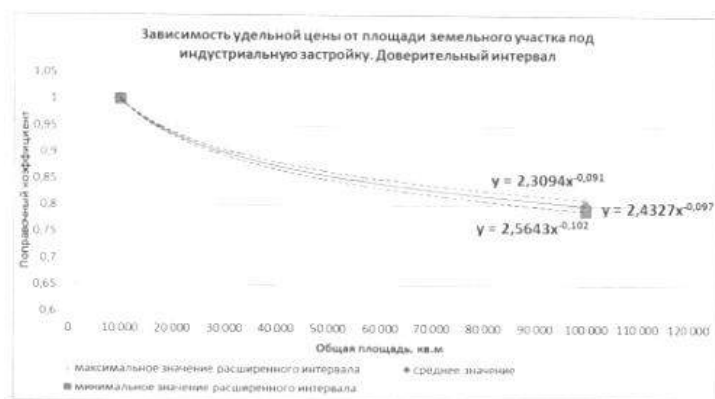
### **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Рассмотренные объекты оценки и аналоги не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.



## Площадь

Корректировка на площадь внесена с учетом следующей зависимости стоимости участков от площади:



Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 178.*

## Коммуникации

При внесении данной корректировки учитывались следующие зависимости:

Отношение удельной цены земельных под промышленную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением, составляет 1,17, отсюда корректировка (прямая или обратная).

Отношение удельной цены участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет 1,15, отсюда корректировка (прямая или обратная).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под промышленную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016 Том III «Земельные участки». Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Стр. 213.*

Набор коммуникаций объекта оценки и аналогов является типичным для рынка земельных участков города Костромы, корректировка не требуется (корректирующий коэффициент равен единице).

## Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Не выявлены

## Согласование скорректированных цен объектов-аналогов



Согласование скорректированных цен объектов аналогов производится исходя из суммы модулей введенных корректировок. Данная схема согласования соответствует принципу: «Чем меньше количество и величина корректировок, внесённых в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет его скорректированная стоимость в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта».

В виде формулы данный расчет будет выглядеть следующим образом:

$$V_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

$V_i$  – весовой коэффициент аналога,

$x_i$  – вес аналога, который определяется по формуле:  $x_i = 1 - \frac{k_i}{\sum k_i}$ , где:

$k_i$  – абсолютная величина корректировки.

Использование данной схемы обусловлено тем, что она позволяет при согласовании цен объектов аналогов учитывать степень сопоставимости аналога с объектом оценки

**Таким образом, величина рыночной стоимости прав собственности на объект оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет следующую величину:**

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. (реализация НДС не облагается)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25	2 768 667

### Согласование

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Традиционно оценщиками используется следующая методология. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов использованных методов используются следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями по десятибалльной системе;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем произведения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

В настоящем Отчете стоимость земельного участка была определена сравнительным подходом, от реализации затратного и доходного подхода оценщиком выражен отказ от использования, поэтому вес сравнительного подхода составляет единицу (100 процентов).

#### *Согласование подходов*

Наименование объекта: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 2869 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:25

№ п/п	Затратный подход, руб.	Уд. вес	Доходный подход, руб.	Уд. вес	Сравнительный подход, руб.	Уд. вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., (реализация земли НДС не облагается)
1	не применялся	0	не применялся	0	2 768 667	1	2 768 667

Оценщик



Шевель Александр Леонидович

## Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

КОПИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 18.05.2017№ 44-00-4001/5001/2017-3685

На основании запроса от 16.05.2017, поступившего на рассмотрение 16.05.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "ЮВЕЛИРНОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ <<БРОННИЦКАЯ МАНУФАКТУРА>>", ИНН: 5002003461, ОГРН: 1025005124385, дата гос.регистрации: 18.12.2002; адрес места нахождения: Костромская область, г.Кострома, обл. Костромская, г. Кострома, ул. Боровая, д. 4 в период с 18.12.2002 по 16.05.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44:27:020329:9
Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации объекта промышленного назначения
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Адрес:	обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Боровая, дом 4
Площадь:	4239, 48 кв. м

1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.03.2007
	номер государственной регистрации:	44-44-01/042/2007-356
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 25.01.2007 №16
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.09.2012
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	44:27:020329:148
	Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации объекта промышленного назначения
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Боровая, д 4
	Площадь:	943 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.09.2012

номер государственной регистрации:	44-44-01/080/2012-773
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 25.01.2007 №16
дата государственной регистрации прекращения права:	_____

2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	44-44-01/084/2014-162

3. 3.1. Вид объекта недвижимости:

Земельный участок	
Кадастровый номер:	44:27:020329:149
Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации объекта промышленного назначения
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Адрес:	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Боровая, д 4
Площадь:	1961 кв. м

3.2. Вид права, доля в праве:

Собственность	
дата государственной регистрации:	05.09.2012

регистрации:	
номер государственной регистрации:	44-44-01/080/2012-774
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 25.01.2007 №16
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	44-44-01/084/2014-163
4. 4.1. Вид объекта недвижимости: Земельный участок	
Кадастровый номер:	44:27:020329:150
Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации объекта промышленного назначения
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Адрес:	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Боровая, д 4
Площадь:	1336 кв. м
4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность

дата государственной регистрации: 05.09.2012

номер государственной регистрации: 44-44-01/080/2012-775

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка от 25.01.2007 №16

дата государственной регистрации прекращения права: \_\_\_\_\_

4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

4.3.1. вид: Ипотека

номер государственной регистрации: 44-44-01/084/2014-164

5. 5.1. Вид объекта недвижимости: нежилое помещение

Кадастровый номер: данные отсутствуют

Назначение объекта недвижимости: административное и мастерские

Виды разрешенного использования объекта недвижимости:

Адрес: Российская Федерация, Костромская обл., г.Кострома, ул. Боровая, Здание административное и мастерские, дом 4

Площадь: 406,7 кв.м



5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	07.09.2005
номер государственной регистрации:	44-44-01/067/2005-786
основание государственной регистрации:	Договор продажи имущества от 12.07.2005
дата государственной регистрации прекращения права:	_____

5.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

6. 6.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44:27:020329:25
Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации объекта промышленного назначения
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
Адрес:	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Боровая, д 4
Площадь:	2869 кв. м
6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	19.08.2011



номер государственной регистрации:	44-44-01/060/2011-736
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 01.08.2011
дата государственной регистрации прекращения права:	_____

6.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: и не зарегистрировано

7. 7.1. Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: 44:27:020329:41

Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют

Адрес: Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ул Боровая, д 4

Площадь: 4132, 4 кв. м

7.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 02.11.2010

номер государственной регистрации: 44-44-01/106/2010-011

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 07.06.2004 №01-04

регистрации:	
дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	44-44-01/084/2014-161
8. 8.1. Вид объекта недвижимости:	
	нежилое помещение
Кадастровый номер:	данные отсутствуют
Назначение недвижимости:	объекта административное, вспомогательное
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
Адрес:	Российская Федерация, Костромская обл., г.Кострома, ул. Боровая, Здание административное и мастерские, дом 4, лит.А, А1 (комн. №№31, 45, 46, 67, 20-26)
Площадь:	2840,8 кв.м
8.2. Вид права, доля в праве:	
	Собственность
дата государственной регистрации:	29.06.2004
номер государственной регистрации:	44-01.27-36.2004-1711

основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 07.06.2004 №01-04
дата государственной регистрации прекращения права:	02.11.2010

8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: и не зарегистрировано

9. Получатель выписки: ООО "ЮВЕЛИРНОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ <<БРОННИЦКАЯ МАНУФАКТУРА>>" (Махов Денис Владимирович)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории всей Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника отдела  
ОТДЕЛ НЕДВИЖИМОСТИ



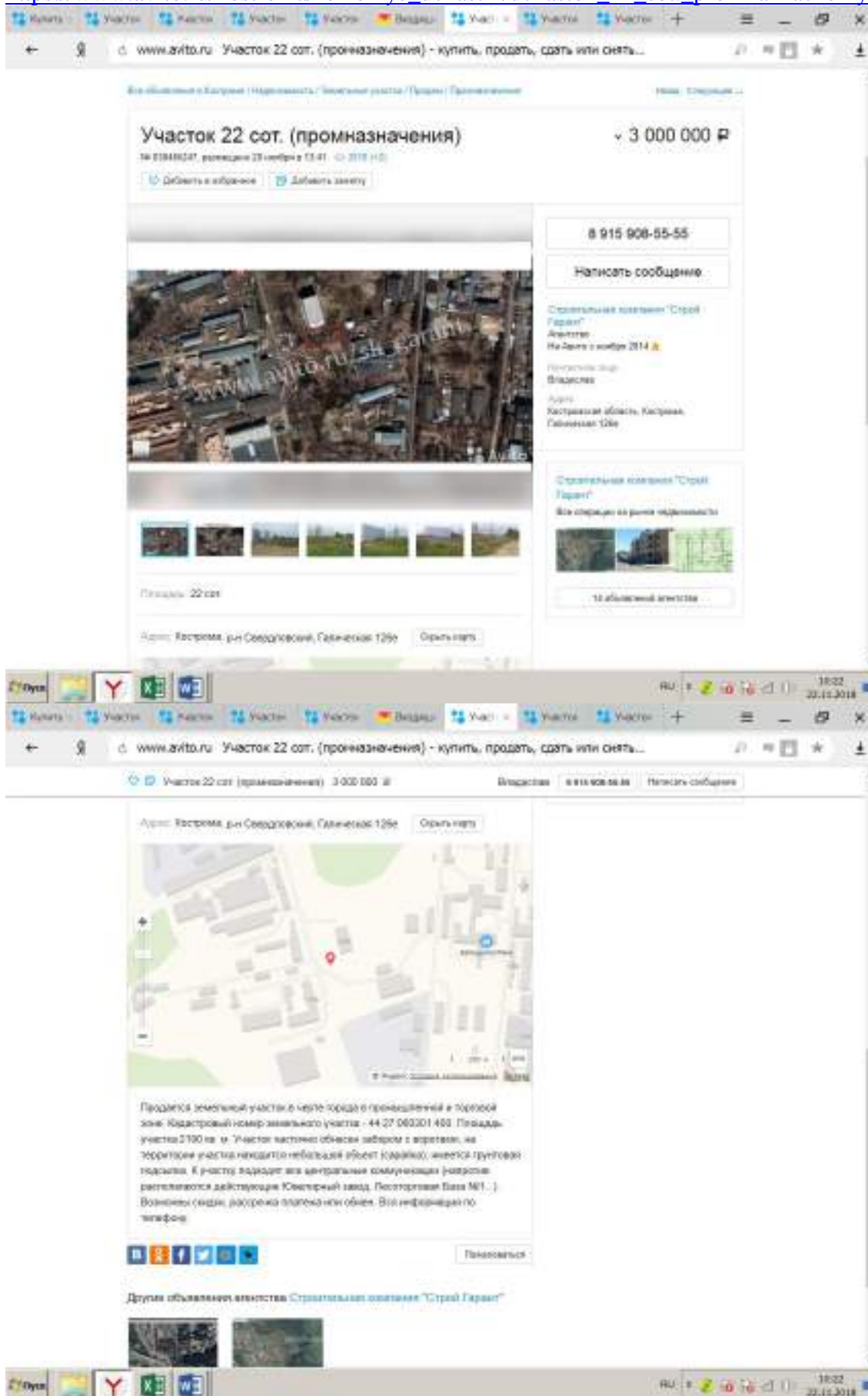
А.В. Локатина  
Генеральный директор

Фотографии объекта оценки

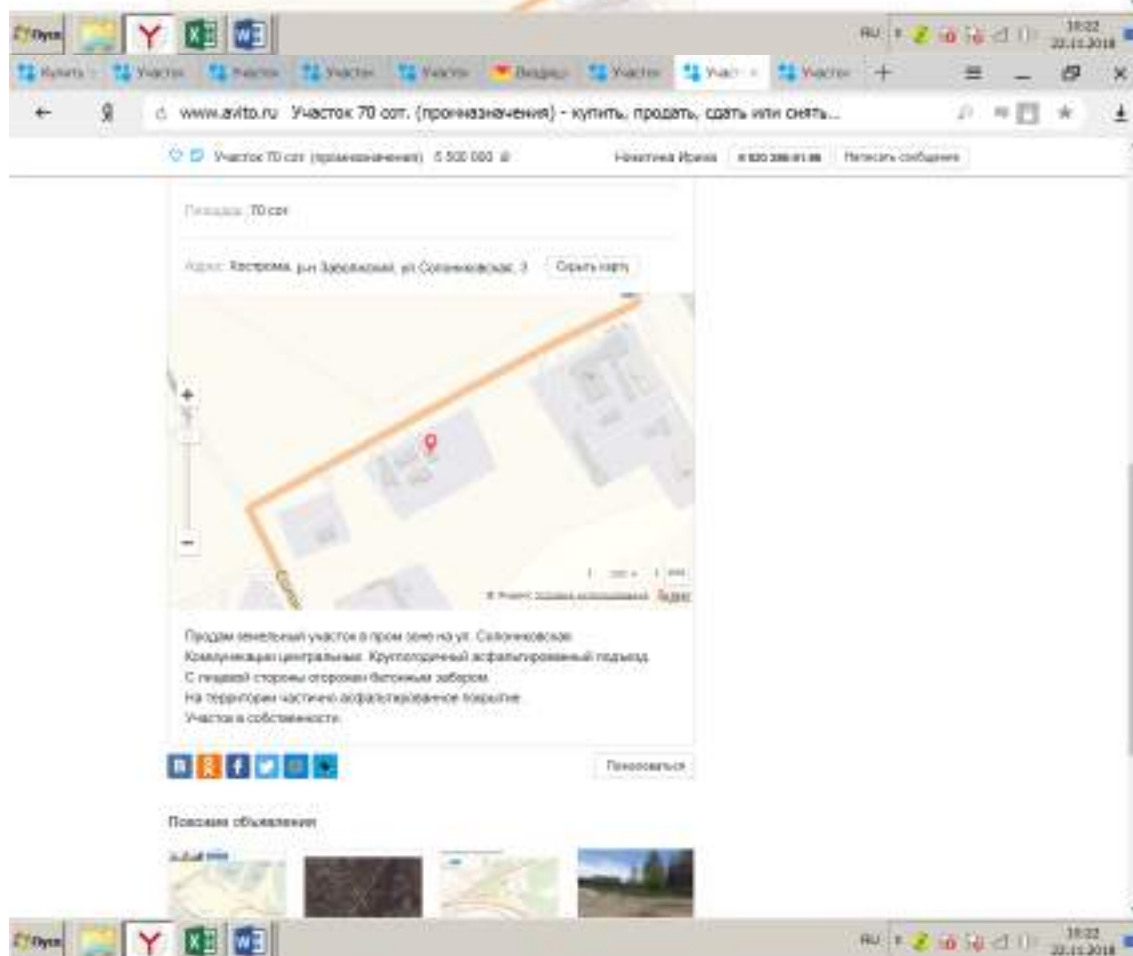
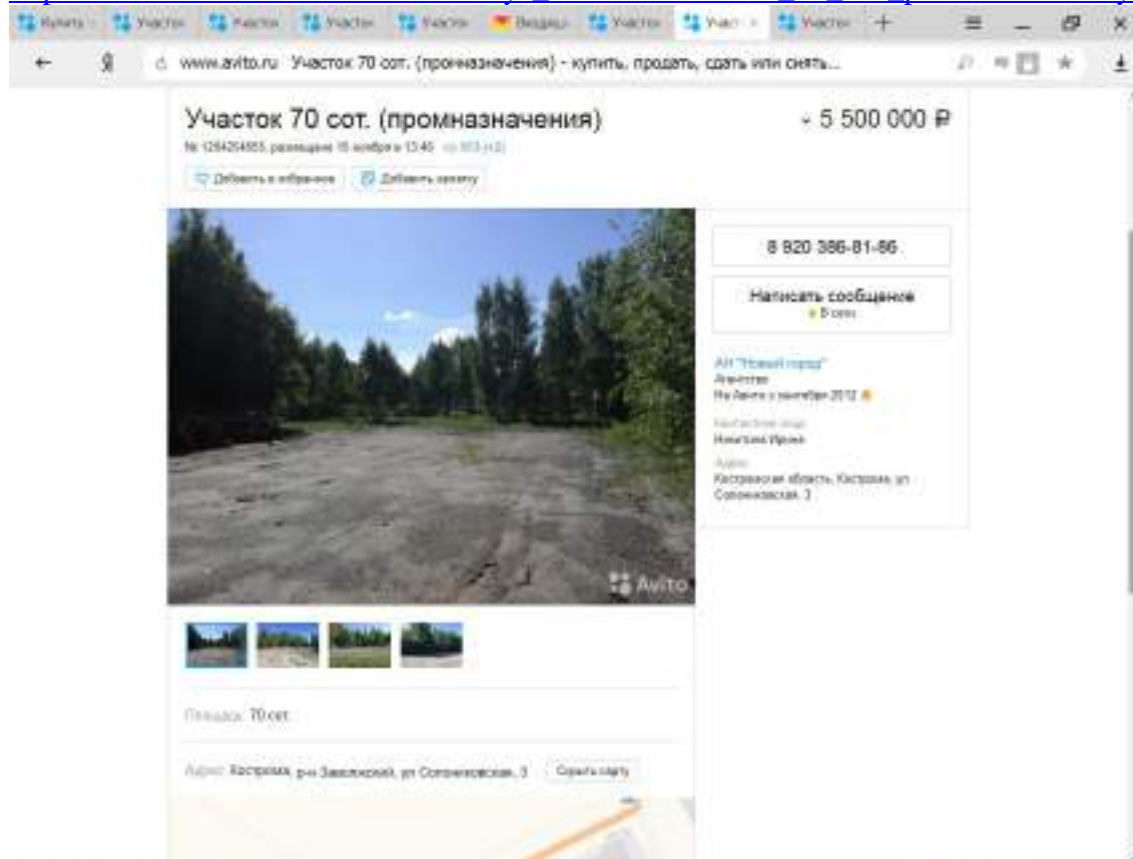


Источники рыночной информации  
Аналоги земельных участков

[https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_838466247](https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_838466247)







The screenshot shows a web browser window displaying an Avito.ru listing for a plot of land. The browser's address bar shows the URL: [www.avito.ru: Участок 40 сот. \(промназначения\) - купить, продать, сдать или снять...](https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1356748563)

The listing header includes the title "Участок 40 сот. (промназначения)" and a price of "4 000 000 Р". Below the title, there is a reference number "№ 1356748563, размещение 14 ноября в 10:54" and two buttons: "Добавить в избранное" and "Добавить авито".

The main content area is divided into two columns. The left column features a map of the plot's location in Kostroma, with the address "Кострома, улица Стеклова, 95" and a "Скрыть карту" button. Below the map is a descriptive text: "Подается земельный участок промывального назначения на производственной базе. Стальной мост, котельная для бетона, бетонное ограждение. Возможно изменение (договор) назначения участка под многоквартирную застройку." At the bottom of this column are social media sharing icons and a "Позвонить" button.

The right column contains contact information: a phone number "8 910 953-92-98", a "Написать сообщение" button with the note "Отправит за несколько часов", and a "Написать сообщение" button with a blue circular icon containing the number "4". Below these are details about the seller: "Иванов И.И.", "Активист", "На Avito с февраля 2013", "Завершено 5 объявлений", and a "100% официальный пользователь" badge. At the bottom of the right column, it says "Связь по телефону: Сергей" and "Адрес: Кострома, улица Стеклова, 95".

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "20.12.2018" and time "18:22".





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 130

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ШЕВЕЛЬ АЛЕКСАНДР ЛЕОНИДОВИЧ**

Вологодская область, Вологодский район, д. Родионцево, д. 53  
Паспорт 19 04 №027154 выдан УВД г. Вологды 10.09.2003г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 589-87-58*



**ПОЛИС № 922/1438599713**  
**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гарины д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710043520/775001001, р/с 4070181040100000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, кор. счет 30101810200000000593) в лице директора филиала СПАО «СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Вологда Клекова Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-5831/18 от 28.09.2018 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «28» сентября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Шевель Александр Леонидович, Дата рождения: 01.09.1978 Адрес по месту регистрации: 160022, Вологодский район, дер.Родионово, д.53 Паспорт: №1904 027154, выдан: 10.09.2003, УВД г.Вологда Член СРО оценщиков НП «СРО «СВОД» E-mail: schewel@ya.ru тел. +79211274478	<b>Код:</b> 17343410
<b>Представитель страховщика:</b>	Пашинина Наталья Николаевна	

<b>1. Срок действия волея:</b>	С 00 часов 00 минут 01.10.2018г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2019г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2018 г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов 00 копеек) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется с франшизой 50 000 рублей
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	2 900,00 (Две тысячи 00 рублей 00 копеек) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 01.10.2018г. включительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005323-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шевелю Александру Леонидовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.