

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 1185/11/18

Дата оценки	23.11.2018 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 .....	4
Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	5
Допущения и ограничительные условия.....	6
Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов .....	6
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников .....	6
Обременения и ограничения объектов оценки.....	7
Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
Описание объектов оценки.....	8
Описание объекта капитального строительства.....	8
Процесс оценки .....	12
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	12
Анализ рынка, к которому относится объект оценки и других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	23
Анализ рынка производственно-складской недвижимости .....	23
Обзор предложений по аренде .....	27
Обзор предложений по продаже земельных участков.....	30
Анализ наиболее эффективного использования.....	33
Анализ влияния ценообразующих факторов .....	33
Реализация подходов в оценке объектов оценки .....	50
Затратный подход.....	50
Обоснование отказа от реализации затратного подхода при оценке здания.....	50
Обоснование отказа от реализации затратного подхода при оценке земельных участков.....	50
Доходный подход .....	51
Доходный подход в оценке объектов капитального строительства.....	51
Обоснование отказа от реализации доходного подхода в оценке земельных участков.....	73
Сравнительный подход.....	74
Обоснование выбора подхода .....	74
Оценка земельных участков сравнительным подходом.....	74
Обоснование выбора метода .....	74
Оценка объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода .....	87
Согласование .....	100

## Сведения об отчёте, задание на оценку

### Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 1185 от 10.11.18.

### Основные факты и выводы:

#### Общая информация, характеризующая объекты оценки

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

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.

## 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. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (стоимость здания указана без НДС, реализация земли НДС не облагается)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	не примен.	25 095 849	31 249 891	28 172 870	23 875 314
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	не примен.	не примен.	1 569 360	1 569 360	1 569 360
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	не примен.	не примен.	1 145 786	1 145 786	1 145 786
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	не примен.	не примен.	2 219 354	2 219 354	2 219 354
<b>Итого:</b>					<b>33 107 370</b>	<b>28 809 813</b>

## Задание на оценку

### Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149, адрес: г. Кострома, ул. Боровая, 4.

Балансовая стоимость объектов: сведения не предоставлены.

### Таблица. Общая информация

<b>Собственник объектов оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»
<b>Иные правообладатели</b>	Отсутствуют
<b>Цели и задачи оценки</b>	Цель оценки: определение рыночной стоимости; задача оценки: консультирование заказчика относительно стоимости объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Продажа в рамках конкурсного производства
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	23.11.2018 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	23.11.2018
<b>Дата определения стоимости</b>	17.12.2018 г.
<b>Дата составления отчета</b>	28.12.2018 г.

<b>Срок проведения оценки</b>	10.11.2018 г.-28.12.2018 г.
<b>Допущения и ограничения оценки</b>	Оценщику при проведении оценки не представлены документы технической инвентаризации, заключения экспертиз и прочие технические документы на объекты оценки. Оценщик в отсутствие технических документов на объекты оценки не имел возможности произвести сверку объемно-планировочных характеристик объектов оценки. Оценка объектов производится из допущения об отсутствии изменений площадей и объемно-планировочных характеристик объектов оценки.
<b>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</b>	Документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, не имеется.

### Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

<b>Заказчик отчета</b>	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура», г. Кострома Тяпинская Елена Николаевна
<b>Реквизиты заказчика</b>	ОГРН 1025005124385, дата присвоения 18.12.2002 г.
<b>Полное наименование</b>	Общества с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО «ЮПП «Бронницкая мануфактура»
<b>Оценщик</b>	<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».

	<p>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.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 005323-1 от 16.03.2018 г.</p> <p>Офис оценщика: Вологда, Челюскинцев, 9-509, тел. 8-921-1274478, адрес электронной почты: <a href="mailto:schewel@ya.ru">schewel@ya.ru</a></p> <p>Стаж работы по оценочной деятельности 15 лет.</p> <p>К проведению оценки и подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.</p>
--	--

### **Допущения и ограничительные условия**

Оценщику при проведении оценки не представлены документы технической инвентаризации, заключения экспертиз и прочие технические документы на объекты оценки. Оценщик в отсутствие технических документов на объекты оценки не имел возможности произвести сверку объемно-планировочных характеристик объектов оценки. Оценка объектов производится из допущения об отсутствии изменений площадей и объемно-планировочных характеристик объектов оценки.

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

**Таблица. Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив. № 11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	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.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	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.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	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.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	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.

### **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников**

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.

Интернет-ресурсы: сведения из публичной кадастровой карты. Ссылки:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4555354.707880947&y=7925229.768000077&z=19&text=44%3A27%3A020329%3A150&type=1&app=search&opened=1>.

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4555338.584445298&y=7925214.838892995&z=19&text=57%2C799215%2040%2C922040&type=1&app=search&opened=1>.

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4555360.0823594965&y=7925222.602028678&z=19&text=57%2C799069%2040%2C921499&type=1&app=search&opened=1>.

Сведения залогового кредитора относительно структуры помещений здания:

<https://mail.yandex.ru/lite/message/167477611142875913>.

### **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:

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

«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. Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив. №11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.
Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	г. Кострома, ул. Боровая, 4	4 132,4
<i>Общая характеристика объекта</i>		
Назначение	Нежилое (с производственной и административной площадью)	
Текущее использование	Не используется	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	Не установлен. Технический паспорт не предоставлен.	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Не установлена. Технический паспорт не предоставлен.	
Год постройки	Не установлен.	
Этажей	Здание переменной этажности 2-3.	
Группа капитальности	1	
Износ физический	Не устанавливался	
Имущественные права	Право собственности принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура».	
Общая площадь, кв.м., в т.ч.	4 132,4	
административная, кв.м.	Не установлено. Технический паспорт не предоставлен.	
производственная, кв.м.	Не установлено. Технический паспорт не предоставлен.	
бытовая, кв.м.	Не установлено. Технический паспорт не предоставлен.	
Описание конструктивных элементов не приводится так как технический паспорт не предоставлен.		
<i>Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки:</i> не выявлено.		
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:</i> не выявлено.		
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта:</i> 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.		

Фотографии объекта приложены к настоящему отчету.

Таблица. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	г. Кострома, ул. Боровая, 4	1 336
<i>Общая характеристика объекта</i>		
Вид объекта недвижимости: земельный участок.		
Категория земель: Земли населенных пунктов.		
Разрешенное использование земель: Для эксплуатации производственной базы		
Кадастровый номер: 44:27:020329:150		
Форма участка:		



Таблица. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	г. Кострома, ул. Боровая, 4	943

*Общая характеристика объекта*

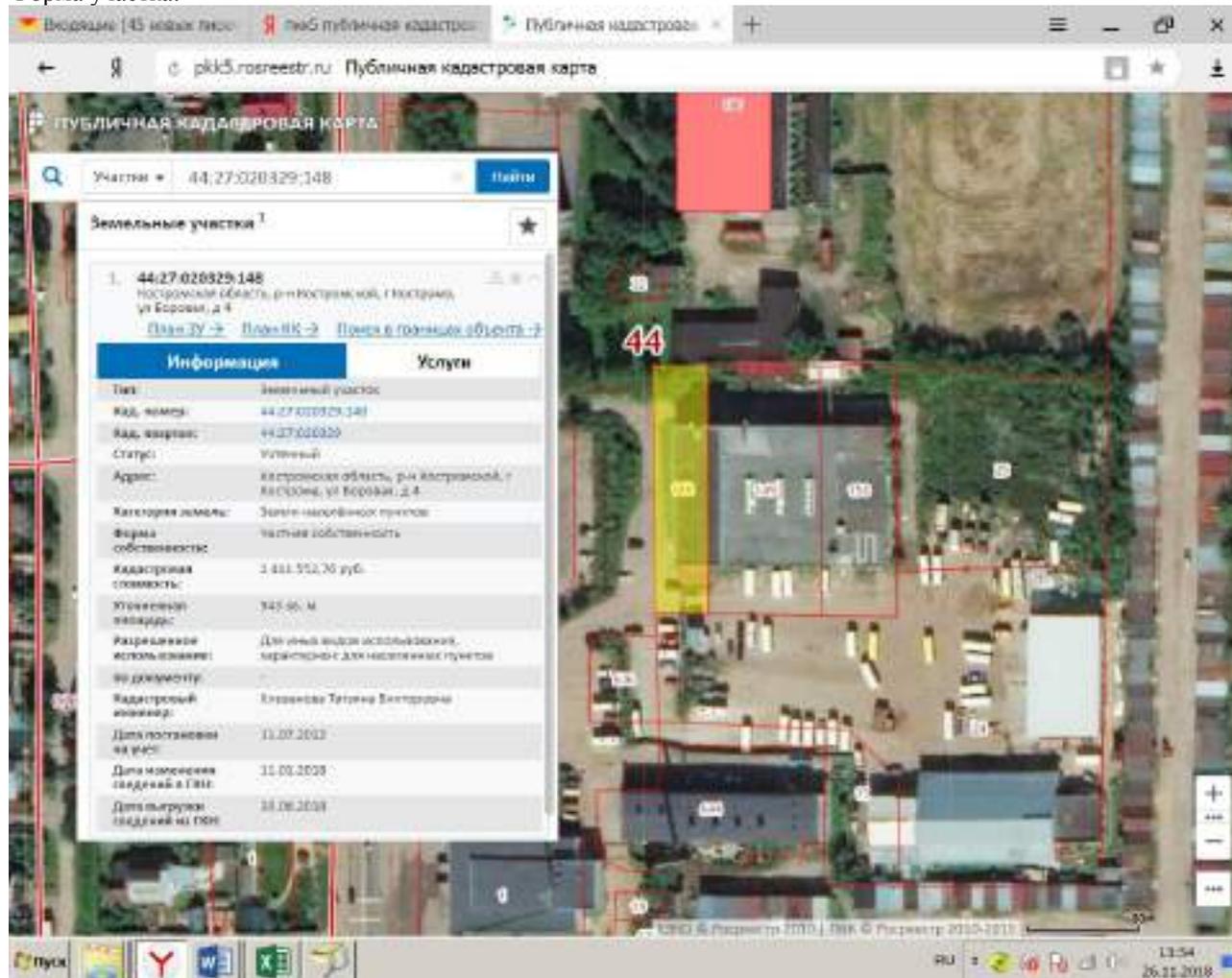
Вид объекта недвижимости: земельный участок.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земель: Для эксплуатации производственной базы

Кадастровый номер: 44:27:020329:148

Форма участка:



согласно публичной кадастровой карте участок прямоугольный вытянутый.

Фактическое использование: Для эксплуатации здания с кадастровым номером 44:27:020329:41.

Источники информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4555360.0823594965&y=7925222.602028678&z=19&text=57%2C799069%2040%2C921499&type=1&app=search&opened=1>

*Вид права на участок*

Право собственности

*Правообладатель*

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

*Улучшения земельного участка*

- на участке расположено оцениваемое здание с кадастровым номером 44:27:020329:41.

*Документы, определяющие количественные и качественные характеристики:*

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.

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.

Таблица. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	г. Кострома, ул. Боровая, 4	1 961

*Общая характеристика объекта*

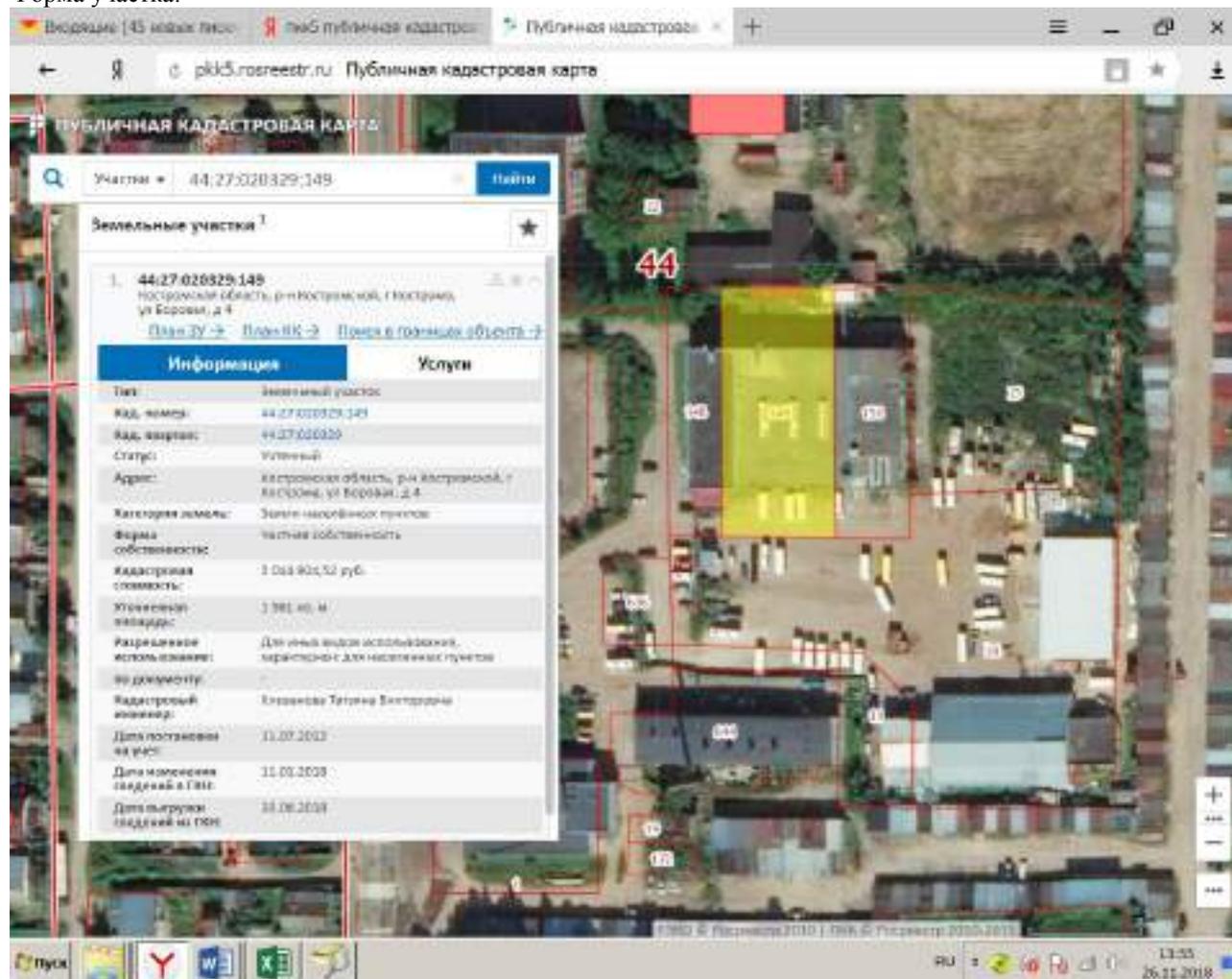
Вид объекта недвижимости: земельный участок.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земель: Для эксплуатации производственной базы

Кадастровый номер: 44:27:020329:149

Форма участка:



согласно публичной кадастровой карте участок прямоугольный вытянутый.

Фактическое использование: Для эксплуатации здания с кадастровым номером 44:27:020329:41.

Источник информации:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4555338.584445298&y=7925214.838892995&z=19&text=57%2C799215%2040%2C922040&type=1&app=search&opened=1>

<i>Вид права на участок</i> Право собственности
<i>Правообладатель</i> Общество с ограниченной ответственностью «Ювелирное производственное предприятие «Бронницкая мануфактура»
<i>Улучшения земельного участка</i> - на участке расположено оцениваемое здание с кадастровым номером 44:27:020329:41.
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики:</i> 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.
<i>Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, таких факторов не выявлено.</i>
<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:</i> 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.

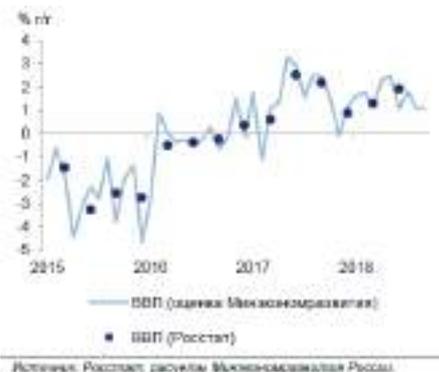
Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики 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
<b>ВВП</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,2</b>
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
<b>Промышленное производство</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,2</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4,9</b>	<b>6,9</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,3</b>
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	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
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,6</b>
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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>2,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,1</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,8</b>

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

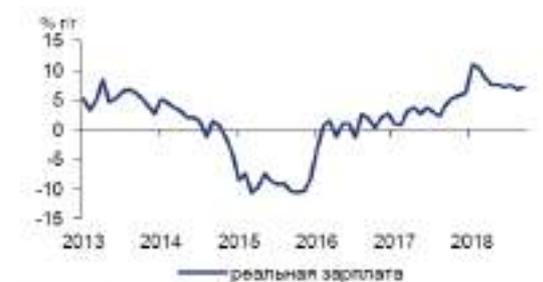
**Зарботные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.**

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 слабоположительный (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>

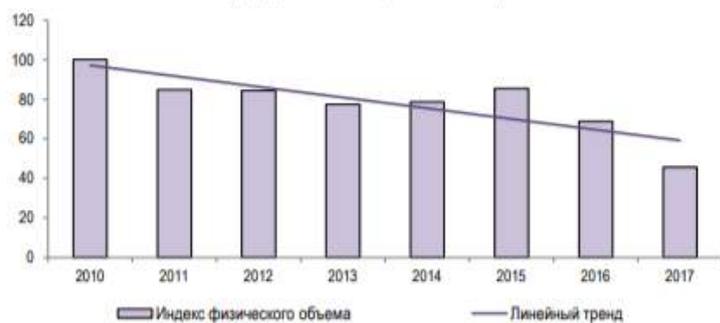
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по видам экономической деятельности в 2017г (рублей)

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:

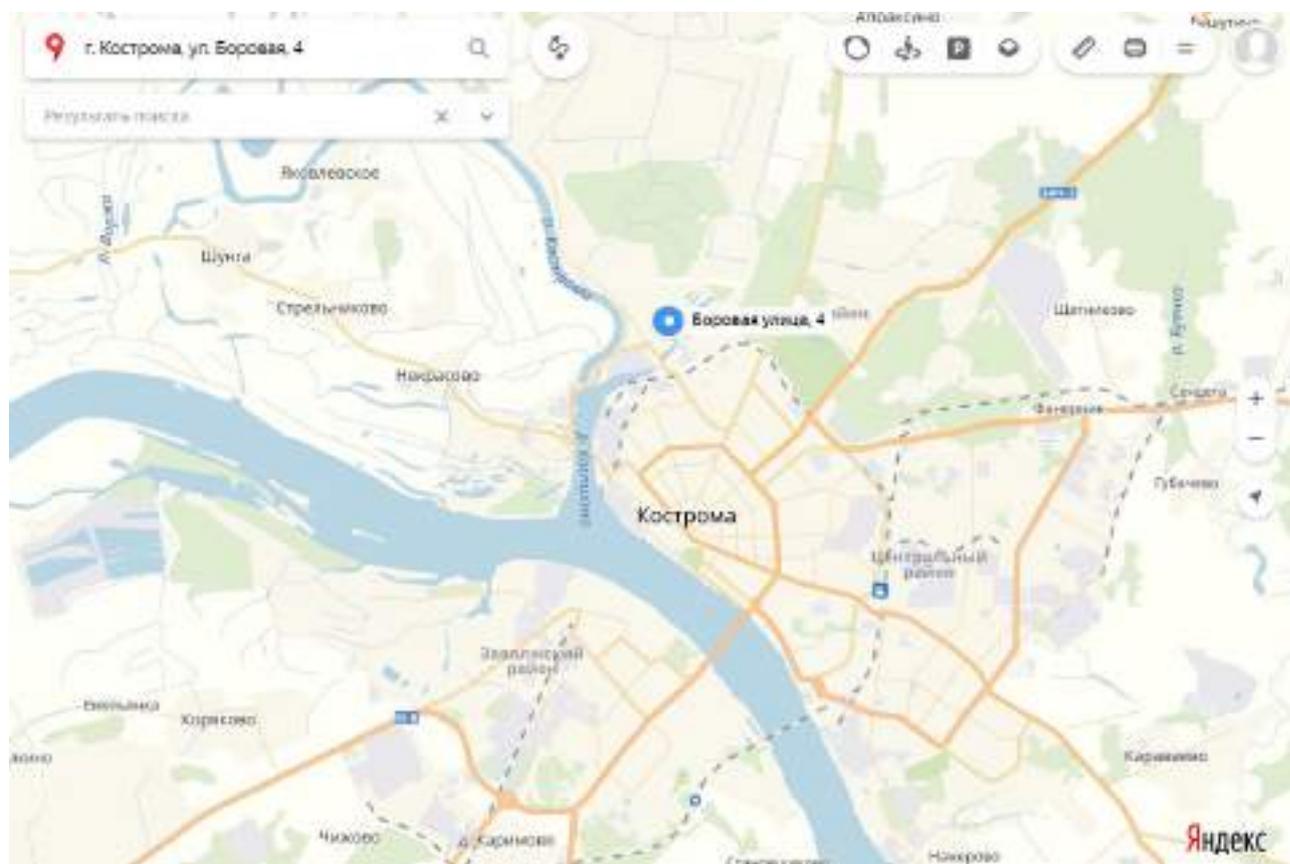
[http://kostroma.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kostroma/resources/65cf990045b6b1269a73faedf3e35b80/Костромская+область+в+цифрах.pdf](http://kostroma.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kostroma/resources/65cf990045b6b1269a73faedf3e35b80/Костромская+область+в+цифрах.pdf)

**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 на продажу производственно-складской недвижимости Костромы

На дату оценки на рынке производственно-складской недвижимости Костромы присутствуют следующие объекты:

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб. за кв.м.	Ссылка
1	Кострома, ул Деминская, 2Б	кирпич	Хорошее		4 500 000	500	9000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500m2_1136618830">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500m2_1136618830</a>
2	Кострома, р-н Фабричный, Коммунаров,40	кирпич	Хорошее		30 000 000	3000	10000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/dlitelnaya_rassrochka_min_yy_protsent_po_ipoteke_540960621">kommercheskaya_nedvizhimost/dlitelnaya_rassrochka_min_yy_protsent_po_ipoteke_540960621</a>
3	Кострома, р-н Заволжский, ул Солониовская, 1	кирпич, железобетонные панели	Хорошее	зем. уч. в собственности 6355 кв.м	49 650 000	3310	15000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3310_m_865613218">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3310_m_865613218</a>
4	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 1А	кирпич, железобетонные панели	Хорошее		7 000 000	436	16055	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_436_m_1279131801">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_436_m_1279131801</a>
5	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер, 3	железобетонные панели	удовл.	газ	28206000	3134	9000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3134_m_675730686">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3134_m_675730686</a>
6	Кострома, район Центральный, Базовая улица, 8Е	кирпич	условно-пригодное		12000000	400	30000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1382037372">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1382037372</a>
7	Кострома, р-н Заволжский, ул Магистральная, 77	кирпич	удовлетв.		1500000	85	17647	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_85_m_469121777">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_85_m_469121777</a>
8	Кострома, р-н Свердловский, ул Галичская, 136А	кирпич, железобетонные панели	удовлетв.	площадь участка 10714м, ГПМ, АКБ 500	70000000	4100	17073	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_remzavod_1160663532">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_remzavod_1160663532</a>
9	Кострома, район Центральный, Базовая улица, 8Е	кирпич	условно-пригодное	зу 70 с	10000000	600	16667	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1322449124">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1322449124</a>
10	Кострома, район Центральный, улица Петра Щербины, 7	кирпич	хорошее	зу 2,47 га	100000000	16588	6028	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16588_m_1232290188">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16588_m_1232290188</a>
11	Кострома, р-н Заволжский, Солониовская ул	кирпич	отличное		19000000	740	25676	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_yuvelirnoy_masterskoy_740_m_767628413">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_yuvelirnoy_masterskoy_740_m_767628413</a>
12	Кострома, р-н Заволжский, ул Солониовская	кирпич, железобетонные панели	отличное	зу 35 кв.м.	10500000	450	23333	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_450_m_1315956650">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_450_m_1315956650</a>
13	Кострома, р-н Ленинский, улица Коммунаров, 5Б	кирпич, железобетонные панели	хорошее		3500000	388	9021	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_388_m_965879892">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_388_m_965879892</a>
14	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер, 3	кирпич, железобетонные панели	хорошее		130908000	10909	12000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_10909_m_824465071">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_10909_m_824465071</a>

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб. за кв.м.	Ссылка
15	Кострома, р-н Центральный, пр-т Мира	кирпич	хорошее		12000000	790	15190	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_790_m_956606451">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_790_m_956606451</a>
16	Кострома, р-н Центральный, Юр.Смирнова, 30	кирпич, железобетонные панели	отличное		76400000	7500	10187	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7500_m_1202110352">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7500_m_1202110352</a>
17	Кострома, р-н Свердловский, Щербины Петра ул, 7к1	кирпич, железобетонные панели	отличное	зу 1,42 га	105000000	7000	15000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7000_m_767430101">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7000_m_767430101</a>
18	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	удовл.	газ	20000000	800	25000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1517801253">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1517801253</a>
19	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер 3	кирпич	условно-пригодное		11712000	976	12000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_976_m_656860720">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_976_m_656860720</a>
20	Кострома, р-н Свердловский, ул Мелиоративная	железобетонные панели	хорошее		47740000	3080	15500	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3080_m_1041044854">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3080_m_1041044854</a>
21	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер, 3	кирпич, железобетонные панели			32 616 000	2718	12000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2718_m_675726305">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2718_m_675726305</a>
22	Кострома, р-н Свердловский, Петра Щербины	кирпич, железобетонные панели		зу 53,41 с	22 500 000	634	35489	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_634_m_1186559326">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_634_m_1186559326</a>
23	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер, 3	кирпич	удовл.	газ	13 520 000	1352	10000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1352_m_669573838">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1352_m_669573838</a>
24	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	условно-пригодное	газ	37 500 000	1500	25000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1659294515">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1659294515</a>
25	Кострома, р-н Заволжский, Инженерный пер, 3	кирпич, железобетонные панели			19716000	1643	12000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1643_m_806232900">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1643_m_806232900</a>
26	Кострома, район Центральный, Зелёная улица, 5	кирпич		зу 1 га	28000000	3000	9333	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1439767269">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1439767269</a>
27	Кострома, р-н Ленинский, Кострома	кирпич, железобетонные панели		зу 2 га	105000000	10500	10000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennyy_korpus_10500_m_699035905">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennyy_korpus_10500_m_699035905</a>
28	Кострома, р-н Заволжский, ул Индустриальная	кирпич, железобетонные панели		зу 2,47 Га	85000000	16400	10000	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennyy_kompleks_16_399_kv._m_1136159206">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodamdam_proizvodstvennyy_kompleks_16_399_kv._m_1136159206</a>

*Краткая статистическая обработка выборки рынка производственно-складских объектов*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Количество наблюдений	28
Минимальное значение, руб./кв.м.	6028
Максимальное значение, руб./кв.м.	35489
Медиана	13500
Среднее значение, руб./кв.м.	20759
Стандартное отклонение	7244
Коэффициент вариации	0,437

**Выводы по результатам обзора рынка производственно-складских объектов города Костромы**

Максимальное значение цены производственно-складской недвижимости составляет 35489 рублей за кв.м. высокая стоимость объясняется тем, что здание имеет малую площадь относительно земельного участка, на котором расположено и отличную отделку. Среднее значение 20759 руб. за кв.м., минимальное значение продаваемой недвижимости составило 6028 рублей за кв.м., медиана цены – 13500 руб. за кв.м.

Учитывая текущее состояние рынка, местоположение и состояние оцениваемого здания его стоимость должна находиться на уровне от 6028 до 13500 рублей за кв.м.

## Обзор предложений по аренде производственно-складской недвижимости Костромы

На дату оценки на рынке аренды производственно-складской недвижимости Костромы присутствуют следующие объекты:

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв.м.	Ссылка
1	Кострома, р-н Заволжский, ул Солоникивская, 1	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	750	120	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_750-3310_m_865619456">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_750-3310_m_865619456</a>
2	Кострома, р-н Заволжский, ул Московская, 92	кирпич	удовл.	отопление	21	238	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_21_m_813769376">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_21_m_813769376</a>
3	Кострома, район Центральный, Базовая улица, 8	кирпич	удовл.	отопление	80	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_80_m_1357640128">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_80_m_1357640128</a>
4	Кострома, р-н Центральный, ул.Ю.Смирнова д.20 А	кирпич	отличное	отопление	20-190	250	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_521338493">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_521338493</a>
5	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	удовл.	газовое отопление	800	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1428194260">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1428194260</a>
6	Кострома, Центральный район	кирпич	хорошее	отопление	225	169	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1367089576">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1367089576</a>
7	Кострома, р-н Центральный, ул 1 Мая, 17	кирпич	удовл.	отопление	484	140	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_484_m_904460243">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_484_m_904460243</a>
8	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 9	кирпич	удовл.	отопление, ГПМ	300	67	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_stolyarnyy_tseh_300_m_1437709848">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_stolyarnyy_tseh_300_m_1437709848</a>
9	Кострома, р-н Заволжский, пер.Инженерный, 3	кирпич, железобетон	удовл.		1512	80	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1512_m_577584915">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1512_m_577584915</a>
10	Кострома, р-н Центральный, ул Коммунаров, 40	кирпич	удовл.	отопление	60	233	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_60_m_1381793139">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_60_m_1381793139</a>
11	Кострома, район Фабричный, улица 1 Мая, 13	кирпич	хорошее	отопление	до 700	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_pomescheniyaofisy_45m-700m_784976218">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_pomescheniyaofisy_45m-700m_784976218</a>
12	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	условно-пригодное	отопление	1500	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1305073956">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1305073956</a>
13	Кострома, район Фабричный, Солоникивская улица, 1Б	кирпич	хорошее	отопление	1100	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_1176363751">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_1176363751</a>
14	Кострома, д. Некрасово, ул. Юбилейная улица, 1А	кирпич	хорошее	отопление	657	183	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_657_m_1355571543">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_657_m_1355571543</a>
15	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл., есть ГПМ	900	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1493252018">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1493252018</a>
16	Кострома, р-н Фабричный, ул. Московская, 12	кирпич	хорошее	отопление	12	250	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079</a>
17	Кострома, район Фабричный, Костромская улица, 99	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	1300	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1469158784">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1469158784</a>
18	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл.	700	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_1445719425">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_1445719425</a>

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв.м.	Ссылка
19	Кострома, район Фабричный, Заволжский район	кирпич, железобетон	удовл.	без отопл.	700	38	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1474810990">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1474810990</a>
20	Кострома, р-н Свердловский, ул. Галичская 136а	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	1200	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_569322699">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_569322699</a>
21	Кострома, район Центральный, Профсоюзная улица, 3	железобетон	удовл.	цоколь	100	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_100_m_1114787261">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_100_m_1114787261</a>
22	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл., есть ГПМ	350	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1413677044">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1413677044</a>
23	Кострома, р-н Ленинский, Кострома	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	2400	80	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_699043947">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_699043947</a>
24	Кострома, улица Димитрова, 34	кирпич, железобетон	удовл.	без отопл.	162000	180	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1680145981">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1680145981</a>
25	Кострома, район Центральный, улица Петра Щербины, 7	кирпич, железобетон	хорошее	отопление	от 20 до 2000	208	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12_m_1105260912">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12_m_1105260912</a>
26	Кострома, ул Опалиха	кирпич, железобетон	удовл.	с отоплением и без	400	90	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1718371997">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1718371997</a>
27	Кострома, район Фабричный, Солоникивская улица, 1				2550	120	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2550_m_1294553164">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2550_m_1294553164</a>

*Краткая статистическая обработка выборки рынка аренды производственно-складских объектов*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Количество наблюдений	27
Минимальное значение, руб./кв.м.	38
Максимальное значение, руб./кв.м.	250
Медиана	120
Среднее значение, руб./кв.м.	144
Стандартное отклонение	62
Коэффициент вариации	0,446

**Выводы по результатам обзора рынка аренды производственно-складских объектов города Костромы**

Максимальное значение ставки аренды производственно-складской недвижимости составляет 250 руб. за кв.м. в мес. Среднее значение ставки аренды производственно-складской недвижимости составляет 144 руб. за кв.м. в мес., минимальное значение ставки аренды недвижимости составило 38 руб. кв.м. в мес., медиана ставки аренды составила 120 руб. за кв.м. в мес.

Учитывая тип прежнего использования объекта оценки и качество отделки помещений ставка аренды объектов оценки должна находиться на уровне от 144 (среднее значение) до 250 (максимальное значение) руб. за кв.м. в мес.

## 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 наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчёте, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- техническая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При рассмотрении критерия юридической правомочности установлено следующее. Оцениваемое здание расположено на земельных участках, разрешенное использование которых ограничивает использование самих земельных участков и зданий, расположенных на них, промышленным использованием. Причина - разрешенное использование земельных участков: для эксплуатации промышленного назначения.

При рассмотрении критерия технической возможности установлено, что оцениваемые земельные участки и здание технически возможно использовать в соответствии с промышленным назначением.

Экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу. Установлено, что юридически допустимым и технически возможным использованием является промышленное использование объектов оценки. При этом установлено, что промышленное использование будет давать собственнику объектов приемлемый доход (см. реализацию доходного подхода).

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Установлено, что единственно возможным (в силу критерия правомочности) использованием земельных участков является промышленное назначение, здание ранее до даты оценки использовалось как промышленное (для легкой промышленности – ювелирное производство). На будущий период планируется сохранение промышленного назначения объектов оценки, поэтому промышленное использование оцениваемых земельных участков и находящегося на них здания является единственно возможным и, следовательно, максимально эффективным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является промышленное использование.

### **Анализ влияния ценообразующих факторов**

На стоимость производственных объектов недвижимости влияют следующие ценообразующие факторы:

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

##### *Здания*

На рынке коммерческой недвижимости не представлены примеры долгосрочной аренды зданий, поэтому аналоги, продаваемые на правах собственности, в корректировке на имущественные права, как правило, не нуждаются.

### *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 высококлассные 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 высококлассные 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.*

#### **Функциональное назначение**

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

Среднее отношение удельной **цены** высококлассного специализированного складского объекта к цене подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,22.

Среднее отношение удельной цены объекта под пищевое производство к цене подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,22.

Среднее отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов к цене подобного универсального производственно-складского объекта составляет 0,77.

Среднее отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к цене подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,19.

Среднее отношение удельной **арендной ставки** высококлассного специализированного складского объекта к арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,22.

Среднее отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство к арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,23.

Среднее отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов к арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта составляет 0,77.

Среднее отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,20.

*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. 225-226.*

#### **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

Типовые зоны в пределах региона	код
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

Зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от численности населенного пункта

Производственно-складская недвижимость

В справочнике Лейфера Л.А. приведены корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Далее приводятся коэффициенты для универсальных производственно-складских объектов.

		Город расположения объекта аналога																
Численность, тыс. чел.		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
		Город расположения объекта оценки	15-25	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
25-40	1,04		1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84
40-60	1,08		1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
60-90	1,13		1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86
90-135	1,18		1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87
135-200	1,22		1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88
200-280	1,28		1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
280-420	1,33		1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90
420-630	1,38		1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91
630-950	1,44		1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92
950-1400	1,50		1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93
1400-2100	1,56		1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94
2100-3200	1,63		1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95
3200-4800	1,69		1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96
4800-7200	1,76		1,69	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97
7200-10800	1,84	1,76	1,69	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	

В справочнике Лейфера Л.А. также приведены корректирующие коэффициенты для ставок аренды при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Далее приводятся коэффициенты для универсальных производственно-складских объектов.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 22

		Город расположения объекта аналога																
Численность, тыс. чел.		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
		Город расположения объекта оценки	15-25	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
25-40	1,04		1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84
40-60	1,08		1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
60-90	1,13		1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86
90-135	1,18		1,13	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87
135-200	1,20		1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88
200-280	1,24		1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
280-420	1,29		1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90
420-630	1,34		1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91
630-950	1,39		1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92
950-1400	1,44		1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93
1400-2100	1,49		1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94
2100-3200	1,55		1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95
3200-4800	1,61		1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,96
4800-7200	1,67		1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97
7200-10800	1,73	1,67	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,98	
10800-16200	1,79	1,73	1,67	1,61	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	

В исследовании Лейфера Л.А. также отмечается зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте.

Величина заработной платы – показатель, отражающий средний уровень достатка населения в соответствующем регионе и, значит, платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости.

По данным Лейфера Л.А. выявлены следующие зависимости (уравнения) цен и ставок от заработных плат для универсальных производственно-складских объектов:

- цена от заработной платы в населенном пункте:  $y=0,88 * x^{0,71}$

- арендная ставка от заработной платы в населенном пункте:  $y=0,56 * x^{0,82}$ .

*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. 96.*

#### 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.

### *Здания и сооружения*

#### *Элемент сравнения – местонахождение в пределах города*

Место положения недвижимости – наиболее значимый фактор. Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

### Классификация типовых территориальных зон внутри города

<b>Типовые зоны в пределах города</b>	<b>Код</b>
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки до 90-х годов средне этажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 4.17

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.87	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие*

### 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

Здания

Отношение цен объекта, оборудованного железнодорожной веткой к такому же объекту без железнодорожной ветки:

- среднее значение: 1,15;
- расширенный интервал: 1,14-1,16.

Отношение ставок аренды объекта, оборудованного железнодорожной веткой к такому же объекту без железнодорожной ветки:

- среднее значение: 1,14;
- расширенный интервал: 1,13-1,16.

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

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияния наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

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. 142.*

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*

Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ограждения:

- среднее значение: 1,08;
- расширенный интервал: 1,08-1,09.

Отношение удельной ставки аренды объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ограждения:

- среднее значение: 1,08;
- расширенный интервал: 1,07-1,08.

*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. 151.*

*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 в 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.

*Здания*

*Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)*

Далее приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют

увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

### Матрица коэффициентов по фактору масштаба для промышленных объектов

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

*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. 158.*

### Земельные участки

Матрица коэффициентов по фактору масштаба для земельных участков под промышленную застройку

Площадь, га		Земельные участки под промышленную застройку				
		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

Площадь, га		Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
		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.*

Элемент сравнения – тип объекта  
Здания

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный
---------------------------	---------	-------------

	значение	интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

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

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

*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. 167.*

*Элемент сравнения – физическое состояние объекта  
Здания*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

*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. 208*

*Элемент сравнения – состояние отделки объекта  
Здания*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

*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. 217.*

*Коммуникации*

*Элемент сравнения – наличие отопления объекта*

*Производственно-складская недвижимость*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

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

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество тепло потребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

*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. 172.*

*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)	
Объект оценки	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%	-18%	-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.*

*Элемент сравнения – материал стен*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.74	0.89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.66	0.57	0.75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.83	0.76	0.90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.69	0.61	0.78

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.23	1.52
	сэндвич	0.81	1	1.23
	дерево	0.66	0.81	1

Таблица 108

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.20	1.45
	сэндвич	0.83	1	1.20
	дерево	0.69	0.83	1

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

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;

- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

*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. 190.*

*Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов (далее – ГПМ)*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.89	0.88	0.90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.88	0.87	0.89

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

- важность и значимость ГМП для эффективного использования объекта;
- влияние наличия ГМП на спрос на объекты недвижимости;
- характеристики и состояние ГПМ.

*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. 197.*

*Элемент сравнения – назначение частей производственно-складского комплекса*

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных помещений, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

*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. 246.*

#### **Экономические характеристики (расходы на содержание объекта, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**

*Элемент сравнения - уровень расходов на содержание объекта*

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода на активном рынке**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

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

- тип объекта (у встроенных помещений затраты, как правило, меньше);
- масштаб объекта и уровень загрузки (затраты на замещение для складских объектов условно-постоянные, и процент загрузки в них может значительно влиять на долю операционных расходов);
- материал изготовления и специфика объекта (влияют на страховую премию – склад нефтепродуктов и склад мягких игрушек тарифицируются в страховых компаниях по-разному);
- средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- организация уборки помещений, наличие договоров с клиринговыми компаниями;
- требования по уборке территории и т.п.

*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. 246.*

*Элемент сравнения - условия аренды (состав арендной ставки)*

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»).
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,22

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

- стоимость коммунальных услуг в районе месторасположения объекта аренды;
- объем коммунальных услуг, которые в соответствии с договором аренды, остаются за арендатором.

*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. 255.*

#### **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**

К числу объектов оценки относится один объект капитального строительства и три земельных участка.

К числу объектов капитального строительства, оцениваемых в настоящем отчете относится нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41.

### **Затратный подход в оценке объектов капитального строительства**

Согласно п. 14 п.п. «е» ФСО № 7: «Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных»

### **Обоснование отказа от реализации затратного подхода при оценке здания**

Оценщику для подготовки настоящего отчета предоставлены документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики здания, а именно 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. (далее по тексту – выписка; приложена). Выписка своим содержанием не отражает сведений о строительном объеме здания – ключевой характеристике, используемой для определения затрат на создание объектов капитального строительства. По этой причине оценщик вынужден отказаться от реализации затратного подхода в оценке нежилого здания, назначение: нежилое, 3 этажного, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41.

### **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**

### **Доходный подход в оценке объектов капитального строительства**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Следовательно, при оценке недвижимости, доходный подход может быть применен в отношении тех объектов оценки, по которым имеется развитый рынок аренды.

При анализе рынка установлено, что в городе Кострома рынок аренды производственно-складских объектов развит достаточно хорошо. На дату оценки обнаружено 27 объектов производственно-складского назначения, предлагаемых в аренду в городе Кострома.

Согласно п. 23 ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем отношения годового дохода от объекта на ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Оцениваемое здание не требует значимых затрат на восстановление, поэтому оценка произведена методом прямой капитализации

Этапы реализации метода прямой капитализации дохода:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, приносящего объектом оценки при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации вышеуказанного дохода на основе ставки дисконтирования и нормы возврата капитала;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода (далее - ЧОД) и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

### **Методология метода прямой капитализации**

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем отношения годового дохода от объекта на ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

## **Реализация метода прямой капитализации**

### Определение потенциального валового годового дохода (ПВД)

Производится определение ПВД от потенциальной сдачи в аренду оцениваемых зданий. Расчет опирается на определение ставки аренды объектов оценки. Определение ставок аренды произведено на основании рынка аренды соответствующих объектов. Расчет ставки аренды производился методом сравнительного анализа продаж.

### *Определение ставки аренды*

Далее приведены расчеты по определению ставок аренды, присущих объектам оценки. Обоснование приведенных корректировок и поправок следует после расчетных таблиц.

## Обоснование выбора аналогов для определения ставок аренды

На дату, ближайшую к дате оценки, в общедоступных источниках информации обнаружены следующие аналогичные сдаваемые в аренду здания:

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв.м.	Ссылка
1	Кострома, р-н Заволжский, ул Солоникивская, 1	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	750	120	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_750-3310_m_865619456">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_750-3310_m_865619456</a>
2	Кострома, р-н Заволжский, ул Московская, 92	кирпич	удовл.	отопление	21	238	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_21_m_813769376">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_21_m_813769376</a>
3	Кострома, район Центральный, Базовая улица, 8	кирпич	удовл.	отопление	80	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_80_m_1357640128">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_80_m_1357640128</a>
4	Кострома, р-н Центральный, ул.Ю.Смирнова д.20 А	кирпич	отличное	отопление	20-190	250	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_521338493">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_521338493</a>
5	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	удовл.	газовое отопление	800	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1428194260">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1428194260</a>
6	Кострома, Центральный район	кирпич	хорошее	отопление	225	169	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1367089576">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1367089576</a>
7	Кострома, р-н Центральный, ул 1 Мая, 17	кирпич	удовл.	отопление	484	140	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_484_m_904460243">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_484_m_904460243</a>
8	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 9	кирпич	удовл.	отопление, ГПМ	300	67	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_stolyarnyy_tseh_300_m_1437709848">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_stolyarnyy_tseh_300_m_1437709848</a>
9	Кострома, р-н Заволжский, пер.Инженерный, 3	кирпич, железобетон	удовл.		1512	80	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1512_m_577584915">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1512_m_577584915</a>
10	Кострома, р-н Центральный, ул Коммунаров, 40	кирпич	удовл.	отопление	60	233	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_60_m_1381793139">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_60_m_1381793139</a>
11	Кострома, район Фабричный, улица 1 Мая, 13	кирпич	хорошее	отопление	до 700	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_pomescheniyaofisy_45m-700m_784976218">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_pomescheniyaofisy_45m-700m_784976218</a>
12	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 4	кирпич	условно-пригодное	отопление	1500	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1305073956">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1305073956</a>
13	Кострома, район Фабричный, Солоникивская улица, 1Б	кирпич	хорошее	отопление	1100	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_1176363751">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_1176363751</a>
14	Кострома, д. Некрасово, ул. Юбилейная улица, 1А	кирпич	хорошее	отопление	657	183	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_657_m_1355571543">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_657_m_1355571543</a>
15	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл., есть ГПМ	900	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1493252018">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1493252018</a>
16	Кострома, р-н Фабричный, ул. Московская, 12	кирпич	хорошее	отопление	12	250	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul._moskovskoy_12_1153648079">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul._moskovskoy_12_1153648079</a>
17	Кострома, район Фабричный, Костромская улица, 99	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	1300	100	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1469158784">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1469158784</a>
18	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл.	700	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_1445719425">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_1445719425</a>
19	Кострома, район Фабричный,	кирпич,	удовл.	без отопл.	700	38	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv</a>

№ п/п	Адрес	Материал стен	Состояние	Прочее	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб. за кв.м.	Ссылка
	Заволжский район	железобетон					odstvennoe_pomeschenie_400_m_1474810990
20	Кострома, р-н Свердловский, ул.Галичская 136а	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	1200	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_569322699">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_569322699</a>
21	Кострома, район Центральный, Профсоюзная улица, 3	железобетон	удовл.	цоколь	100	150	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_100_m_1114787261">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_100_m_1114787261</a>
22	Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 28	кирпич	удовл.	без отопл., есть ГПМ	350	70	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1413677044">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1413677044</a>
23	Кострома, р-н Ленинский, Кострома	кирпич, железобетон	удовл.	отопление	2400	80	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_699043947">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_699043947</a>
24	Кострома, улица Димитрова, 34	кирпич, железобетон	удовл.	без отопл.	162000	180	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1680145981">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1680145981</a>
25	Кострома, район Центральный, улица Петра Щербины, 7	кирпич, железобетон	хорошее	отопление	от 20 до 2000	208	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12_m_1105260912">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12_m_1105260912</a>
26	Кострома, ул Опалиха	кирпич, железобетон	удовл.	с отоплением и без	400	90	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1718371997">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_1718371997</a>
27	Кострома, район Фабричный, Солонииковская улица, 1				2550	120	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2550_m_1294553164">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2550_m_1294553164</a>

При отборе аналогов для целей сравнения зданий учитываются следующие критерии:

*Назначение объекта*

Предпочтение отдавалось объектам-аналогам, имеющим сопоставимое с объектом оценки назначение и тип использования. Предпочтение отдано зданиям и помещениям – аналогам, сдаваемым под легкую промышленность (пищевое, легкое, в том числе ювелирное производство),

*Месторасположение объектов оценки*

Месторасположение объектов оценки характеризуется как удовлетворительное. Объекты оценки расположены в городской черте на производственной территории. Аналоги отбирались с учетом аналогичной привлекательности местоположения.

Описанным критериям соответствуют следующие объекты-аналоги:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	4132,4	1400 (1 эт - 900, 5 эт - 500)	90	685,1
Адрес	г. Кострома, ул. Боровая, 4	г. Кострома, ул. Зеленая	г. Кострома, ул. Московская, 12	Кострома, ул. Зеленая, д. 2«ж»
Ставка аренды, предложение, руб./кв.м. в год		2400	3000	3000
Этаж	1, 2, 3	1 и 5	2	1 и 2
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	часть помещений в хорошем состоянии, часть помещений в удовл. Состоянии	хорошее	хорошее	удовлетворительное
материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Отопление	отопление от газового котла	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_ofiss_kladproizvodstvo_40-1000m_1524530387">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_ofiss_kladproizvodstvo_40-1000m_1524530387</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_15_kv.m_711754248">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_15_kv.m_711754248</a>

Примечание. В состав объектов сравнения вошел аналог 2 с площадью, значительно меньшей, чем у объекта оценки по критерию тип использования. Тип использования аналога 2 точно соответствует типу использования объекта оценки.

**Таблица. Расчет ставки аренды объекта - нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	4132,4	1400 (1 эт - 900, 5 эт - 500)	90	685,1
Адрес	г. Кострома, ул. Боровая, 4	г. Кострома, ул. Зеленая	г. Кострома, ул. Московская, 12	Кострома, ул. Зеленая, д. 2«ж»
Ставка аренды, предложение, руб./кв.м. в год		2400	3000	3000
Этаж	1, 2, 3	1 и 5	2	1 и 2

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	часть помещений в хорошем состоянии, часть помещений в удовл. Состоянии	хорошее	хорошее	удовлетворительное
материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Отопление	отопление от газового котла	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_of_isskladproizvodstvo_40-1000m_1524530387">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_of_isskladproizvodstvo_40-1000m_1524530387</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul_moskovskoy_12_1153648079</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_15_kv_m_711754248">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_15_kv_m_711754248</a>
<b>Передаваемые имущественные права</b>	пользования и владения по договору аренды	пользования и владения по договору аренды	пользования и владения по договору аренды	пользования и владения по договору аренды
Корректировка, коэф.	1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2400	3000	3000
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости</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, коэф.	1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2400	3000	3000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2400	3000	3000
<b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2400	3000	3000

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<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, % (объекты, предназначенные для пищевого и аналогичного производства)		-11	-11	-11
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2136	2670	2670
<b>Физические характеристики объекта</b>				
<b>тип объекта</b>	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	встроенные помещения	отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,11	1,11	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2371	2964	2670
<b>Отопление</b>	отопление от газового котла	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2371	2964	2670
<b>Площадь, кв.м.</b>	4132,4	1400 (1 эт - 900, 5 эт - 500)	90	685,1
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=1,6793 \cdot X^{-0,111}</math>)</b>	0,6664	0,7515	1,0191	0,8135
Корректировка, коэф.		0,887	0,654	0,819
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		2103	1938	2187
<b>корректировка на этажность</b>				
<b>общая площадь, кв.м.</b>	4132,4	1400	90	685,1
<i>справочно, этаж</i>	1, 2, 3	1 и 5	2	1 и 2
подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	1377,47	900,00	0,00	342,55
2 этаж и выше	2754,93	500,00	90,0	342,55
Лестничные клетки и т.п. пом.	0,0	0,0	0,0	0,0
доля помещений подвала	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
доля помещений цоколя	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
доля помещений 1 этажа	0,3333	0,6429	0,0000	0,5000
доля помещений 2 этажа и выше	0,6667	0,3571	1,0000	0,5000
удельная стоимость помещений подвала	0,76	0,76	0,76	0,76
удельная стоимость помещений цоколя	0,84	0,84	0,84	0,84
удельная стоимость помещений 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
удельная стоимость помещений 2 этажа и выше	0,86	0,86	0,86	0,86
Коэффициент К	0,907	0,950	0,860	0,930
Корректировка, %		-4,53	5,47	-2,47
Скорректированная цена руб. за кв.м.		2008	2044	2133
<b>Физическое состояние объекта</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, коэф.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		2008	2044	2133
<b>Состояние отделки</b>	часть помещений в хорошем состоянии, часть помещений в удовл. Состоянии	хорошее	хорошее	удовлетворительное
доля помещений в хорошем состоянии	0,5	1	1	0
доля помещений в удовлетворительном состоянии	0,5	0	0	1
удельная стоимость помещений в хорошем состоянии	1,17	1,17	1,17	1,17
удельная стоимость помещений в удовлетворительном состоянии	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент К	1,085	1,170	1,170	1,000
Корректировка, %		-7,2650	-7,2650	8,5000
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1862	1896	2314
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	г. Кострома, ул. Зеленая	г. Кострома, ул. Московская, 12	Кострома, ул. Зеленая, д. 2«ж»
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		1862	1896	2314
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		1862	1896	2314

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		1862	1896	2314
	г. Кострома, ул. Боровая, 4	г. Кострома, ул. Зеленая	г. Кострома, ул. Московская, 12	Кострома, ул. Зеленая, д. 2«ж»
<b>Отопление</b>	отопление от газового котла	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка, руб. за кв.м. в год		1862	1896	2314
Модуль общего отклонения		538	1104	686
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,903	0,231	0,672	0,383
Уд.вес объекта	0,66	0,330	0,330	0,330
<b>Скорректированная ставка аренды объекта оценки, рублей за кв.м. в год с НДС</b>	<b>2 004</b>			

## **Обоснование приведенных корректировок и поправок:**

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

У всех аналогов передается право владения и пользования объектом по договору аренды. Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов в открытых источниках информации и у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

### **Ограничения имущественных прав не 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 сдачи в аренду (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия аренды (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

### **Условия рынка**

#### **Тип цены**

У всех объектов аналогов тип цены – это цена предложения ставки аренды, следовательно, требуется применение распространенной на рынке скидки на торг. Величина скидки на торг установлена в размере 11 процентов (среднее значение скидки на торг для производственно-складских объектов, предназначенных для пищевого и аналогичного производства). В городе Кострома развито ювелирное производство, внутренняя отделка объекта оценки, его объемно-планировочные характеристики (в частности, высота помещений) располагают к ювелирному, пищевому или иному производству либо другому производству легкой промышленности (не предполагающей «грязного» производства). Поэтому в качестве скидки на торг оценщик применил скидку, характерную для объектов, предназначенных для пищевого производства.

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

*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. 260.*

### Дата продажи

Аналоги на дату оценки представляют собой текущие предложения, поэтому корректировка на «дату продажи» (предложения) не требуется.

### Физические характеристики объекта

#### Тип объекта

Объект оценки представлен отдельно стоящим зданием. Аналог 4 также представлен отдельно стоящим зданием, корректировка не требуется (корректирующий коэффициент равен единице). Аналоги 1, 2 и 3 являются встроенными помещениями в здании.

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.89	0.87	0.90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91

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. 167.

Следовательно, обратная корректировка на тип объекта (отношение удельной арендной ставки отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки к удельной арендной ставке такого же, но встроенного помещения), составит:  $1/0,90 = 1,11$ .

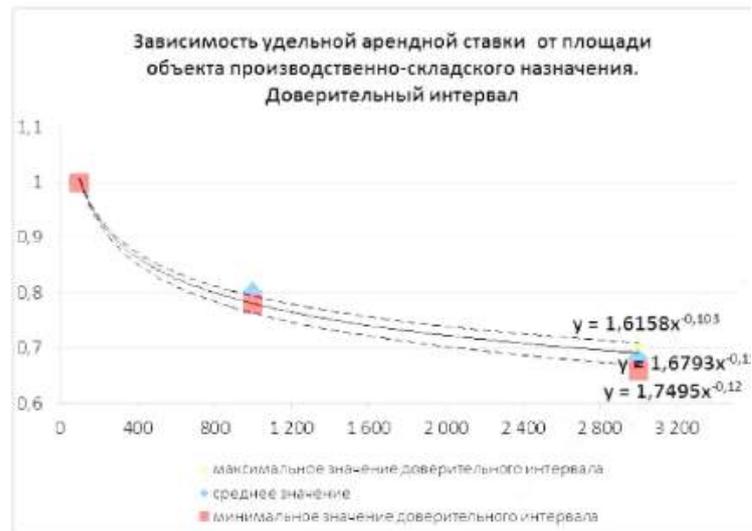
### Отопление

Объект оценки и аналоги являются отапливаемыми объектами, поэтому корректировка не требуется (корректирующий коэффициент равен единице).

### Площадь объекта (фактор масштаба)

В состав объектов сравнения вошел аналог 2 с площадью, значительно меньшей, чем у объекта оценки по критерию тип использования. Но, при этом, тип использования аналога 2 точно соответствует типу использования объекта оценки, поэтому оценщиком принято решение об использовании сведений о данном объекте для сравнения в настоящем отчете.

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Поправка на площадь вносилась с учетом следующей графической зависимости цены объектов от площади.



*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. 160.*

Сначала устанавливался Коэффициент Кпл, отражающий зависимость удельной цены от площади объекта по формуле  $y = 1,6793 * X^{-0,111}$ , где X – площадь объекта в кв.м. Затем путем отношения коэффициента объекта оценки к коэффициенту аналога определялась величина корректировки цены (ставки аренды) аналога на площадь.

### Корректировка на этажность

Для расчета общей корректировки на этажность вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от этажа соответствующих площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1 эт.}} \times C_{\text{пр-скл 1 эт.}} + \dots + D_{\text{n этажа}} \times C_{\text{n этажа}}, \text{ где:}$$

$D_{\text{пл. 1 этажа}}$  – доля производственно-складских площадей 1 этажа;

$C_{\text{пр-скл}}$  – удельная ставка 1 кв.м. производственно-складских помещений 1 этажа;

$D_{\text{n этажа}}$  – доля помещений n-ого этажа в общей площади объекта;

$C_{\text{n этажа}}$  – удельная ставка n-ого этажа в общей площади объекта

Величина корректировки устанавливалась по формуле:  $(K_{\text{об оц}}/K_{\text{ан}} - 1) * 100$ , где:

$K_{\text{об оц}}$  – числовой коэффициент, отражающий изменение ставки аренды объекта оценки в зависимости от состава помещений по типу помещений с учетом их доли от общей площади объектов.

$K_{\text{ан}}$  – числовой коэффициент, отражающий изменение ставки аренды аналога в зависимости от состава помещений по типу помещений с учетом их доли от общей площади объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.76	0.74	0.77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.84	0.83	0.85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.85	0.84	0.86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.76	0.75	0.78
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.84	0.83	0.85
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.86	0.85	0.87

*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. 177.*

Учитывая, что оценщику не предоставлена экспликация помещений, определение площади 1 этажа и «2 и выше» этажа производилось следующим образом:

$4132,4 / 3 = 1377,47$  - это условная площадь первого этажа, тогда площадь 2 этажа и последующего (т.е. «2 и выше») составит  $4132,4 - 1377,47 = 2754,93$  (кв.м.).

Площади аналогов на соответствующих этажах установлены по данным публикаций об аналогах с учетом переписки с продавцами.

#### **Физическое состояние объекта**

Корректировка на физическое состояние объекта внесена с учетом следующих справочных данных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.23	1.26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.20	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73

*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. 208*

### Состояние отделки объекта

Корректировка на состояние отделки объекта внесена с учетом следующих справочных данных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

*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. 217.*

### Конструктивные элементы объекта

#### Материал стен

Объект оценки и аналоги являются капитальными строительными объектами, корректировка не требуется.

#### Местоположение объекта

Корректировка определялась на основе территориального зонирования, предложенного Л. А. Лейфером

Таблица. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
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	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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

*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.*

#### Экономические характеристики объекта

Ставки аренды аналогов приведены без учета коммунальных платежей, ставка аренды объектов оценки также определяется исходя из того, что коммунальные платежи оплачивает арендатор. Рассматриваемые объекты относятся к одному сегменту рынка – производственно-складской недвижимости, предназначенной для размещения легкой промышленности, имеют аналогичные экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики), поэтому корректировка не требуется.

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

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

#### Отопление

Объект оценки и аналоги имеют отопление, поэтому корректировка по данному признаку отсутствует, 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:

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

$B_i$  – 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

### *Определение потенциального валового дохода (ДВД)*

Потенциальный валовой доход определяется путем произведения арендопригодной площади объекта и ставки аренды.

В связи с тем, что при оценке стоимости здания заказчиком не предоставлен технический (кадастровый) паспорт и иной документ технической инвентаризации, оценщику невозможно определить фактическую площадь вспомогательных помещений (лестниц, коридоров, тепловых узлов и т.п.), которая не является арендопригодной площадью.

Для целей определения арендопригодной площади был применен коэффициент арендопригодной площади. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиелт» среднее значение коэффициента арендопригодной площади по производственным зданиям и блокам составляет:

- по зданиям, построенным до 1992 года: 0,91.

- по зданиям, построенным после 1991 года: 0,92.

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-vedvizhimosti/666>.

В связи с тем, что при оценке стоимости здания заказчиком не предоставлен технический (кадастровый) паспорт и иной документ технической инвентаризации, оценщику невозможно определить фактический год постройки оцениваемого здания, поэтому в расчетах применено среднее значение коэффициента:  $(0,92+0,91)/2=0,915$ .

### *Определение действительного валового дохода (ДВД)*

Действительный валовой доход определен как разница потенциального валового дохода и потерь от недоиспользования и потерь при сборе платежей.

Потери арендной платы от недоиспользования как правило связывают с прогнозируемым простым объектов в течение года, например, в связи с необходимостью учета времени на поиск должного количества арендаторов на значительные производственные площади, времени на перезаключение договоров с арендаторами, так и вследствие времени, необходимого на оформление договорных отношений. Средняя величина недозагрузки для производственно-складских объектов, предназначенных для пищевого производства, составляет 13,9 процентов. Оценщик считает, что пищевое производство, ювелирное и подобные им производства относятся к одной более широкой группе производств, объединенных понятием легкая промышленность, поэтому применена данная корректировка для объекта оценки, ранее использовавшегося для ювелирного производства.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0%	13,3%

*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. 17.*

Потери при сборе платежей возникают вследствие следующих возможных причин:

- банкротство или недобросовестность арендатора, расторгнувшего договор аренды и не оплатившего часть арендных платежей;
- банковская комиссия при обналичивании собственником (конечным выгодоприобретателем) средств, поступивших за аренду на расчетный счет.

По данным рынка не удастся выявить конкретную величину потерь, поэтому потери при сборе платежей в расчете не учитываются.

*Определение чистого операционного дохода*

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами по объекту.

Величина операционных расходов определена по Справочнику оценщика недвижимости – 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 72. Средняя величина расходов на содержание для производственно-складских объектов, предназначенных для пищевого производства, составляет 14,2 процента. Оценщик считает, что пищевое производство, ювелирное и подобные им производства относятся к одной более широкой группе производств, объединенных понятием легкая промышленность, поэтому применена данная корректировка для объекта оценки, ранее использовавшегося для ювелирного производства.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Для целей оптимизации расчетов ставки аренды, присущие объектам оценки, были определены с учетом возложения коммунальных платежей на арендаторов.

Величина чистого операционного дохода определена как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

*Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации зданий*

При определении коэффициента капитализации был применен метод модели цены капиталовложений (МЦКВ), который основан на предположении, что инвестор стремится получить доход, превышающий доходность застрахованных от риска государственных ценных бумаг. Это многокомпонентный, учитывающий 15 факторов метод.

Базовой для метода МЦКВ является формула:

$$Y_c = Y_f + \beta \times (Y_m - Y_f), \text{ где:}$$

$Y_c$  – необходимая норма дохода на собственный капитал;

$Y_f$  – безрисковая ставка дохода;

$Y_m$  – норма дохода рынка в целом;

$\beta$  – коэффициент – это коэффициент, мера рыночного риска, отражающая изменчивость доходности данной недвижимости по отношению к доходности рынка недвижимости (или данного сегмента недвижимости) в целом.

**Таблица. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

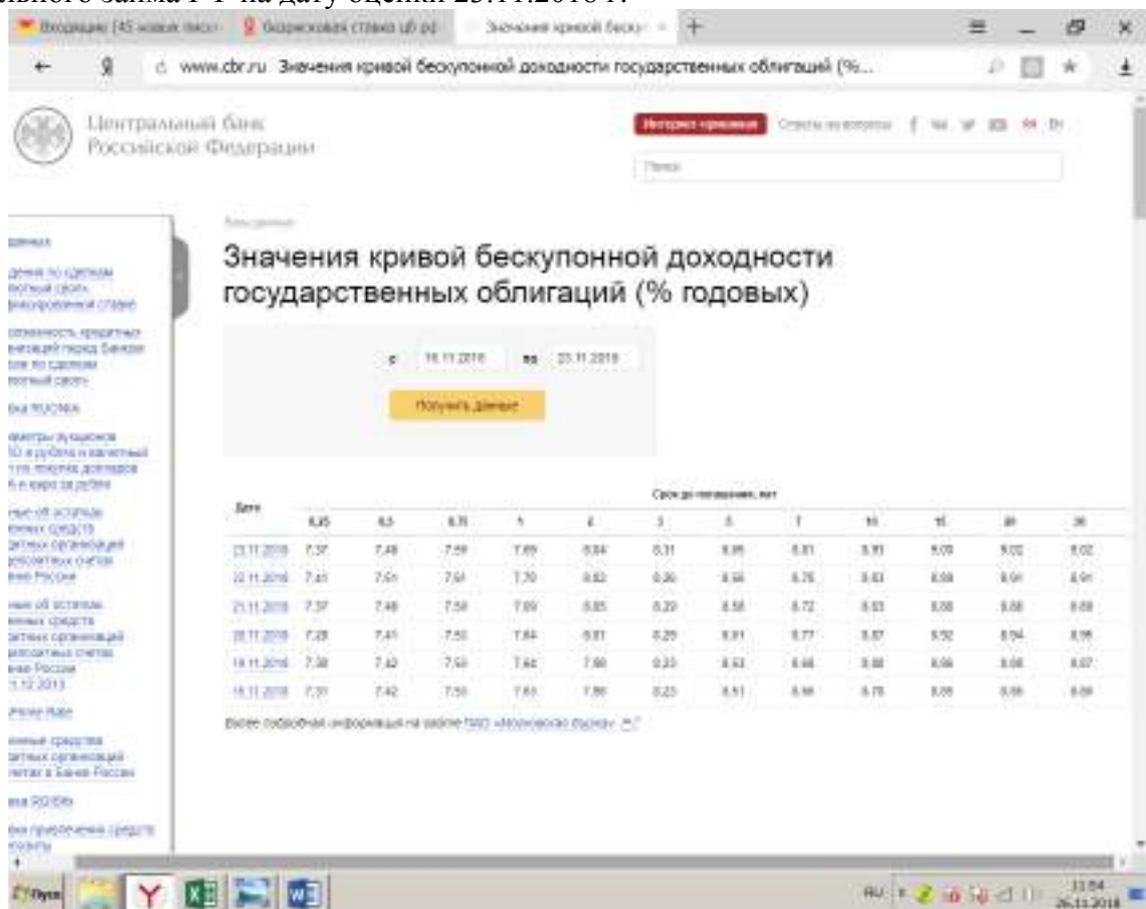
Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
<b>Факторы финансового риска</b>									
Ликвидность				1					
Стабильность				1					
Доходность				1					
Ожидаемый рост доходов				1					
Доля на рынке				1					
Диверсификация клиентуры				1					
Диверсификация по территории				1					
<b>Отраслевые факторы</b>									
Регулирование					1				
Циклический характер				1					

Конкуренция					1				
Препятствия к вхождению на рынок						1			
Капиталоёмкость						1			
<b>Общэкономические факторы</b>									
Уровень инфляции						1			
Экономический рост							1		
Изменение государственной политики				1					
<b>ИТОГИ</b>									
Количество наблюдений	0	0	0	9	2	3	1	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	7,92	2	3,75	1,5	0	0
Итого:	15,17								
Количество факторов	15								
<b>Итоговый коэффициент бета</b>	1,01								
Безрисковая ставка (как долгосрочная доходность по облигациям федерального займа), %	9,02								
Средняя рыночная премия	16,17								
ставка дисконтирования	16,24								
оставшийся срок службы	50								
норма возврата капитала (метод Ринга)	2,40								
коэффициент капитализации	18,64								

Выводы: значение  $\beta$  - коэффициента чуть выше единицы говорит о том, что ставки аренды оцениваемой недвижимости с ростом ставок аренды в целом на рынке производственно-складской недвижимости города Кострома будут расти с незначительно большими темпами (главным образом по причине недооцененности ставок и объектов в текущее время).

#### Определение безрисковой ставки

Безрисковая ставка аренды установлена на основании рынка бескупонных облигаций федерального займа РФ на дату оценки 23.11.2018 г.



Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zycyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params)

### *Определение рыночной премии*

Расчёт рыночной премии произведен на основе индекса ММВБ.

Рыночная премия является дополнительной величиной сверх очищенной от риска нормы дохода, служа компенсацией инвестору за риск инвестирования в конкретные активы. Обычно она измеряется величиной, на которую норма дохода по общему портфелю вложений на рынках акций компаний в течение длительного периода превышала норму дохода от свободных от риска инвестиций.

Норму дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений можно рассчитать при помощи индекса ММВБ. Норму доходности сопоставимого типа актива можно определить на основании индекса ММВБ. Индекс ММВБ, это, по сути, цена крупнейших компаний России (точнее доля этой цены, конечно), и движение индекса показывает изменение цен этих компаний. Цена компании зависит от её нынешней прибыли и от перспектив роста её прибыли и роста самой компании. Прибыль и рост компании зависят от спроса на продукцию компании, или, если спрос постоянный, любых факторов, влияющих на предложение со стороны других компаний. На цену, например, Лукойла, занимающего значительную долю в индексах РТС и ММВБ, влияет цена нефти, которая зависит от воспринимаемой покупателями потребности и доступности нефти в ближайшем будущем. И значит: растут ожидания роста потребности в нефти (холодная зима), растут опасения ограничения её доступности (война в местах добычи) - растет цена нефти, и растет цена Лукойла, растет индекс РТС. Указанные индексы отражают цену не только нефтяных компаний, и поэтому не только спрос и цена нефти влияют на движение индекса.

Впервые индекс ММВБ был рассчитан и опубликован 22 сентября 1997 года. Именно 22 сентября 1997 года дата считается базовой при определении изменения индекса.

Сама формула расчёта нормы доходности сопоставимого типа актива выглядит следующим образом:

$$Rm = (((MMVB_{текущ} / MMVB_{баз})^{(1/n)}) - 1) \times 100$$

где:

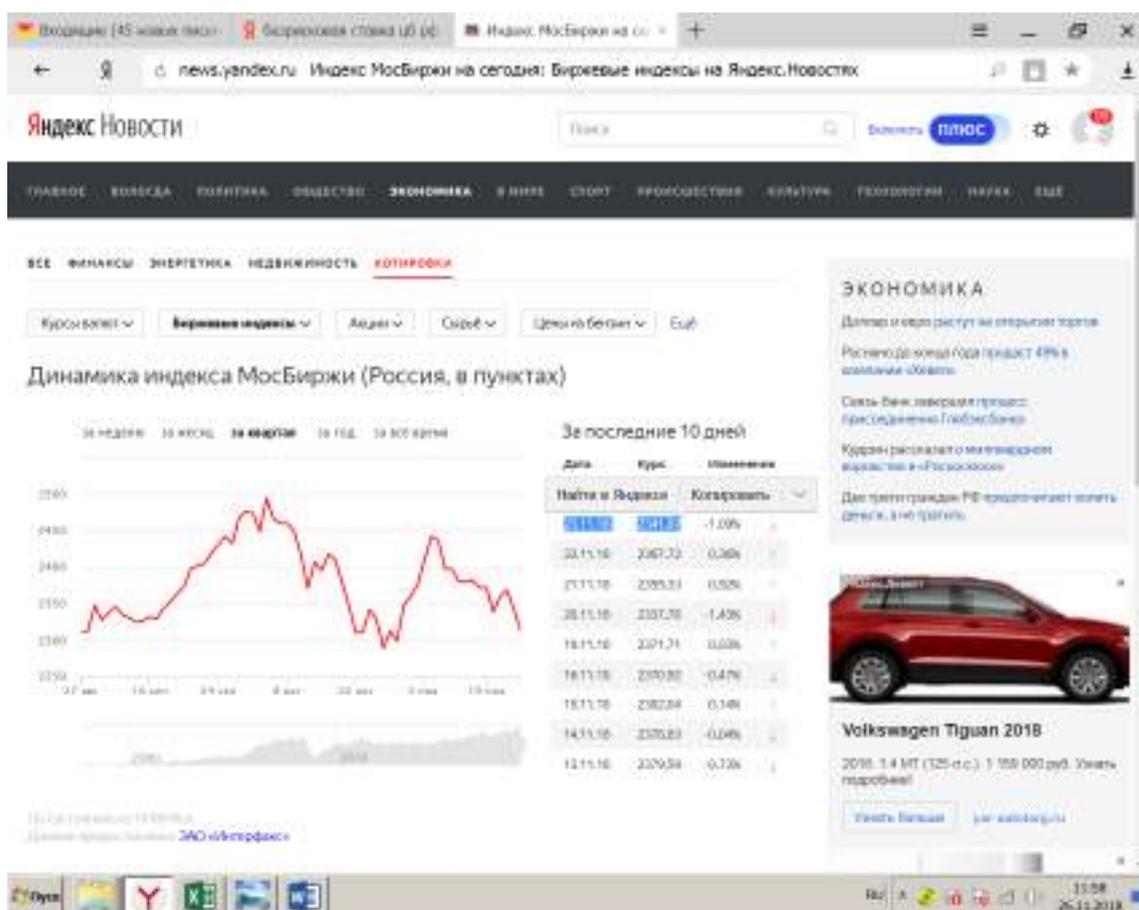
ММВБ<sub>текущ</sub> и баз – индексы ММВБ в текущий и базовый периоды соответственно, ММВБ<sub>баз</sub> принято равным 100 единиц;

n – период времени от базовой до текущей даты, лет.

### *Расчет среднерыночной величины доходности*

Показатель	ММВБ
Дата определения ставки	01.10.2018
ММВБ текущ	2341,87
Источник информации	<a href="https://news.yandex.ru/quotes/1013.html">https://news.yandex.ru/quotes/1013.html</a>
Дата установления базы ММВБ	22.09.1997
ММВБ баз	100
Период времени до текущей даты (n), лет	21,04
Rm, % $(((p.2/p.3)^{(1/p.4)} - 1) * 100)$	<b>16,17</b>

## Данные индекса ММВБ



Источник информации: <https://news.yandex.ru/quotes/1013.html>

Расчёт коэффициента капитализации рассчитан производно ставе дисконтирования с учетом нормы возврата капитала, рассчитанной по методу Ринга. Метод Ринга предполагает возмещение стоимости объекта оценки равными частями в течение оставшегося срока жизни объекта. Оставшийся срок экономической жизни зданий установлен оценщиком экспертно (ввиду отсутствия технического паспорта и сведений о дате постройки здания) в размере 50 лет.

Таблица. Расчет стоимости здания методом прямой капитализации

Наименование объекта	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41
Адрес	г. Кострома, ул. Боровая, 4
Площадь, кв.м.	4132,4
Коэффициент арендопригодной площади	0,915
Арендопригодная площадь, кв.м.	3781,1
Ставка аренды, руб. за м2 в год с НДС	2004,0
Потенциальный валовой доход, руб. в год	<b>7 577 324</b>
Потери арендной платы, руб., в т.ч.:	<b>1 053 248</b>
Процент недозагрузки (объекты, предназначенные для пищевого и аналогичного производства), %	13,90
Величина потерь от недозагрузки при сдаче в аренду объекта оценки, руб.	1 053 248
При сборе платежей	не выявлены
Действительный валовой доход, руб.	<b>6 524 076</b>
Операционные расходы (объекты, предназначенные для пищевого и аналогичного производства), %	14,2
Операционные расходы, руб.	<b>926 419</b>
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>5 597 657</b>
коэффициент капитализации, %	18,64
<b>Стоимость единого объекта недвижимости доходным подходом, руб. (с учетом стоимости земельных участков)</b>	30 030 349
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	1 569 360
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	1 145 786
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	2 219 354
<b>Стоимость здания доходным подходом, руб. с НДС (без учета стоимости земельных участков)</b>	<b>25 095 849</b>

В связи с тем, что при оценке стоимости здания заказчиком не предоставлен технический (кадастровый) паспорт и иной документ технической инвентаризации, оценщику невозможно определить фактическую площадь вспомогательных помещений (лестниц, коридоров, тепловых узлов и т.п.), которая не является арендопригодной площадью.

Для целей определения арендопригодной площади был применен коэффициент арендопригодной площади. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиелт» среднее значение коэффициента арендопригодной площади по производственным зданиям и блокам составляет:

- по зданиям, построенным до 1992 года: 0,91.
- по зданиям, построенным после 1991 года: 0,92.

Источник информации: <https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-vedvizhimosti/666>.

В связи с тем, что при оценке стоимости здания заказчиком не предоставлен технический (кадастровый) паспорт и иной документ технической инвентаризации, оценщику невозможно определить фактический год постройки оцениваемого здания, поэтому в расчетах применено среднее значение коэффициента:  $(0,92+0,91)/2=0,915$ .

Таким образом, стоимость оцениваемого здания, определенная доходным подходом без учета стоимости прав на земельные участки, на которых расположено здание, составила следующую величину:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Доходный подход, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	25 095 849

Стоимость здания определена с НДС.

**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**

### **Обоснование выбора подхода**

Сравнительный подход является одним из трех основных подходов, используемых при проведении оценки. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Сравнительный подход использован в настоящем отчете по следующим причинам.

- 1) Имеется возможность применения сравнительного подхода, так как на рынке представлено достаточное количество аналогов для сравнения с объектом оценки.
- 2) Сравнительный подход соответствует целям и задачам настоящей оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, допущениям, полноте и достоверности исходной информации.

## **Оценка земельных участков сравнительным подходом**

Расчет стоимости участков выполнен методом прямого сравнительного анализа продаж.

### **Обоснование выбора метода**

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает непосредственное сравнение объекта оценки с аналогами по основным ценообразующим признакам. Оценщик располагает необходимым количеством аналогов и сведениями об основных ценообразующих признаках, поэтому в настоящем отчете использован метод 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 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150**

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
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	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

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
недвижимости				
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, 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
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, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Площадь, кв.м.	1 336	2190	2300	4000
цена предложения, руб.		3 000 000	3 000 000	4 000 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._pr_omnaznacheniya_83846_6247">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._pr_omnaznacheniya_83846_6247</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._prom_naznacheniya_249_647638">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._prom_naznacheniya_249_647638</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_13567_48563">https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_13567_48563</a>
цена предложения, руб. за кв.м.		1370	1304	1000
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,		1	1	1

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
коэфф.				
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	1304	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	1304	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	1304	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	1304	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
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	898
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Свердловский, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	898
<b>Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние 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

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	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	1171	898
<b>Площадь, кв.м.</b>	1336	2190	2300	4000
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=2,4327 \cdot X^{-0,097}</math>)</b>	1,2103	1,1536	1,1482	1,0881
Корректировка, коэф.		1,049	1,054	1,112
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1291	1235	999
<b>Коммуникации</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1290,5	1234,7	998,8
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	<b>1 175</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>1 569 360</b>			

Обоснование примененных корректировок следует далее.

**Таблица. Определение стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148**

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, 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
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, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Площадь, кв.м.	943	2190	2300	4000
цена предложения, руб.		3 000 000	3 000 000	4 000 000
Источник информации		<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>	<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>	<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>
цена предложения, руб. за кв.м.		1370	1304	1000
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	1304	1000
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а</b>	Оценивается без учета ограничений	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<b>также обременения по использованию объекта недвижимости</b>	и обременений по использованию	использованию участка нет	использованию участка нет	использованию участка нет
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	1304	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	1304	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	1304	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
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	898
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Свердловский, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	898
<b>Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние 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	1171	898
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	898
<b>Площадь, кв.м.</b>	943	2190	2300	4000
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=2,4327 \cdot X^{-0,097}</math>)</b>	1,2519	1,1536	1,1482	1,0881

<b>Наименование позиции</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Корректировка, коэф.		1,085	1,090	1,150
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1335	1277	1033
<b>Коммуникации</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1334,9	1277,1	1033,1
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	<b>1 215</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>1 145 786</b>			

Обоснование примененных корректировок следует далее.

**Таблица. Определение стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149**

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, 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
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, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Площадь, кв.м.	1 961	2190	2300	4000
цена предложения, руб.		3 000 000	3 000 000	4 000 000
Источник информации		<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>	<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>	<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>
цена предложения, руб. за кв.м.		1370	1304	1000
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1370	1304	1000

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<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	1304	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	1304	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	1304	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
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	898
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Свердловский, Галичская 126е	Кострома, р-н Свердловский, Галичская, 140	Кострома, улица Опалиха, 9Б
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	898
<b>Физические характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние 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	1171	898
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1230	1171	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	1171	898
<b>Площадь, кв.м.</b>	1961	2190	2300	4000
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=2,4327 \cdot X^{-0,097}</math>)</b>	1,1661	1,1536	1,1482	1,0881
Корректировка, коэфф.		1,011	1,016	1,072
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1243	1190	962
<b>Коммуникации</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0

Наименование позиции	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1243,4	1189,6	962,3
Удельный вес	1,00	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб. за кв.м.	<b>1 132</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 219 354</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**

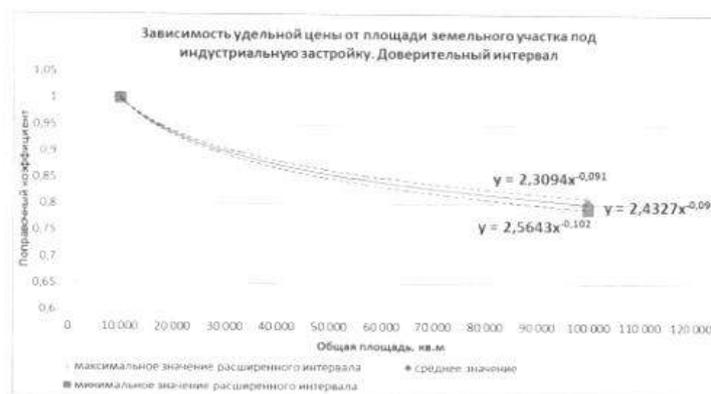
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики) объектов оценки и объектов аналогов аналогичные, поэтому корректировка не требуется.

#### **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	Таблица 61		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную 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	1,18	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	1,18	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 земельные участки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет следующую величину:**

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. (реализация земельных участков НДС не облагается)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	1 569 360
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь	1 145 786

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. (реализация земельных участков НДС не облагается)
943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	2 219 354

## Оценка объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости ОКС в рамках сравнительного подхода выполнено 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. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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.

В качестве единицы сравнения ОКС выбирается площадь, выраженная в кв.м. Сведения о выбранных объектах-аналогах и процедура корректировки цен аналогов реализованы ниже.

Таблица. Определение стоимости нежилого здания, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	4132,4	3000	3310	436
Адрес	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Фабричный, Коммунаров,40	Кострома, р-н Заволжский, ул Солониковская, 1	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 1А
Цена предложения, руб.		30 000 000	49 650 000	7 000 000
Этаж	1, 2, 3	1,2,3	1 и 2	1 и 2
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	часть помещений в хорошем состоянии, часть помещений в удовл. Состоянии	хорошее	хорошее	хорошее
материал стен	кирпичные	кирпич	кирпич, железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели
Отопление	отопление от газового котла	отапливаемый	отапливаемый	автономное от ТТ котла
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Земельный участок			в собственности 6355 кв.м	
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Ремонтные цеха оснащены автоподъемниками, станками и оборудованием, необходимыми для производства работ
Источник информации		<a href="http://kommercheskaya_nedvizhimost/dlitelnaya_rassrochka_mi">kommercheskaya_nedvizhimost/dlitelnaya_rassrochka_mi</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedviz">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedviz</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedviz">https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedviz</a>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		<a href="#">n- yy protsent po ip oteke 540960621</a>	<a href="#">himost/proizvodstv o 3310 m 865613 218</a>	<a href="#">himost/proizvodstv ennoe pomescheni e 436 m 1279131 801</a>
Корректировка, коэф.		1	1	0,9
Скорректированная цена, руб.		30000000	49005000	6300000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10000	14805	14450
<b>Передаваемые имущественные права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10000	14805	14450
<b>Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости</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, коэф.	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10000	14805	14450
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10000	14805	14450
<b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10000	14805	14450
<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, % (производственно-		-12,6	-12,6	-12,6

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
складские объекты)				
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8740	12940	12629
<b>Физические характеристики объекта</b>				
<b>Тип объекта</b>	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка, коэф.		1,12	1,00	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9820	12940	12629
<b>Тип использования / общая площадь, кв.м.</b>	4132,4	3000	3310	436
Производственно-складская часть производственно-складского комплекса, кв.м.	3809,6	3000	2550	352
Административная часть производственно-складского комплекса, кв.м.	322,8	0,00	760,00	84,50
Бытовые помещения производственно-складского комплекса, кв.м.		0,00	0,00	0,00
доля производственно-складских помещ.	0,9219	1,0000	0,7704	0,8062
доля административных помещений	0,0781	0,0000	0,2296	0,1938
доля бытовых помещений	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
удельная стоимость производственно-складских помещений	1,00	1,00	1,00	1,00
удельная стоимость административных помещений	1,51	1,51	1,51	1,51
удельная стоимость бытовых помещений	1,23	1,23	1,23	1,23
Коэффициент К	1,040	1,000	1,117	1,099
Корректировка, %		3,98	-6,92	-5,37
Скорректированная цена руб. за кв.м.		9088	12045	11951
<b>конструктивные особенности</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9088	12045	11951
<b>Площадь, кв.м.</b>	4132,4	3000	3310	436
<b>Коэффициент Кпл (зависимость удельной цены от площади объекта <math>y=1,6793 \cdot X^{-0,111}</math>)</b>	0,6664	0,6905	0,6830	0,8554

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, коэф.		0,965	0,976	0,779
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8771	11752	9311
<b>корректировка на этажность</b>				
<b>общая площадь, кв.м.</b>	4132,4	3000	3310	436
<i>справочно, этаж</i>	1, 2, 3	1,2,3	1 и 2	1 и 2
подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж	1377,47	1000,00	2550,00	352
2 этаж	1377,47	1000,00	760,00	84,50
3 этаж	1377,47	1000,00	0,00	0,00
4 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00
Лестничные клетки и т.п. пом.				
доля помещений подвала	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
доля помещений цоколя	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
доля помещений 1 этажа	0,3333	0,3333	0,7704	0,8062
доля помещений 2 этажа	0,3333	0,3333	0,2296	0,1938
доля помещений 3 этажа	0,3333	0,3333	0,0000	0,0000
доля помещений 4 этажа	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
удельная стоимость 1 кв.м. помещений подвала	0,76	0,76	0,76	0,76
удельная стоимость 1 кв.м. помещений цоколя	0,84	0,84	0,84	0,84
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 2-4 этажа	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент К	0,900	0,900	0,966	0,971
Корректировка, %		0,00	-6,79	-7,31
Скорректированная цена руб. за кв.м.		8771	10954	8630
<b>материал стен</b>	кирпичные	кирпич	кирпич, железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена руб. за кв.м.		8771	10954	8630
<b>Физическое состояние объекта</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, коэф. (отношение объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном		1,00	1,00	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
состоянии)				
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		8771	10954	8630
<b>Состояние отделки</b>	часть помещений в хорошем состоянии, часть помещений в удовл. Состоянии	хорошее	хорошее	хорошее
доля помещений в хорошем состоянии	0,5	1	1	1
доля помещений в удовлетворительном состоянии	0,5	0	0	0
удельная стоимость помещений в хорошем состоянии	1,17	1,17	1,17	1,17
удельная стоимость помещений в удовлетворительном состоянии	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент К	1,085	1,170	1,170	1,170
Корректировка, %		-7,2650	-7,2650	-7,2650
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		8134	10158	8003
<b>Местоположение объекта</b>	г. Кострома, ул. Боровая, 4	Кострома, р-н Фабричный, Коммунаров,40	Кострома, р-н Заволжский, ул Солонииковская, 1	Кострома, район Центральный, Деминская улица, 1А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8134	10158	8003
<b>Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)</b>	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8134	10158	8003
<b>Отопление</b>	отопление от газового котла	отапливаемый	отапливаемый	автономное от ТТ котла
Корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		<b>8134</b>	<b>10158</b>	<b>8003</b>
Модуль общего отклонения		1866	4647	6446
Доля отклонения в общем объёме отклонений	1,00	0,144	0,359	0,497
Уд.вес объекта	1,00	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>	<b>0,333</b>
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.	8 756			
Площадь, кв.м.	4132,4			
<b>Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным</b>	36 184 391			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>подходом, руб. (с учетом стоимости земельных участков)</b>				
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	1 569 360			
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	1 145 786			
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	2 219 354			
<b>Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС (без учета стоимости земельных участков)</b>	<b>31 249 891</b>			

### **Обоснование отбора аналогов**

При отборе аналогов для целей сравнения зданий учитываются следующие критерии:

#### *Назначение объекта*

Предпочтение отдавалось объектам-аналогам, имеющим сопоставимое с объектом оценки назначение и тип использования. Предпочтение отдано зданиям и помещениям – аналогам, сдаваемым под легкую промышленность (пищевое, легкое, в том числе ювелирное производство),

#### *Месторасположение объектов оценки*

Месторасположение объектов оценки характеризуется как удовлетворительное. Объекты оценки расположены в городской черте на производственной территории. Аналоги отбирались с учетом аналогичной привлекательности местоположения.

Описанным критериям соответствуют использованные в расчете объекты-аналоги.

#### **Обоснование внесенных корректировок**

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

У объекта оценки и всех аналогов передается право собственности, корректировка не требуется.

##### **Ограничения имущественных прав не 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 приводится.

##### **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 всех объектов аналогов тип цены – это цена предложения, следовательно, требуется применение распространенной на рынке скидки на торг. Скидка на торг для производственно-складских объектов, предназначенных для пищевого производства, составляет 12,6 процента. Оценщик считает, что пищевое производство, ювелирное и подобные им производства относятся к одной более широкой группе производств, объединенных понятием легкая промышленность, поэтому применена данная корректировка для объекта оценки, ранее использовавшегося для ювелирного производства.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12.4%	11.8%	12.9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11.6%	11.0%	12.2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12.6%	12.0%	13.2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16.6%	15.6%	17.7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11.8%	11.3%	12.3%

##### **Дата продажи**

Аналоги подобраны на ближайшую дату к дате оценки, поэтому корректировка на «дату продажи» (предложения) не требуется.

## Физические характеристики объекта

### Тип объекта

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет 0,89.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.89	0.87	0.90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91

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. 167.

Следовательно, обратная корректировка на тип объекта (отношение удельной цены отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки к удельной цене такого же, но встроенного помещения), составит:  $1/0,89 = 1,12$ .

### Тип использования

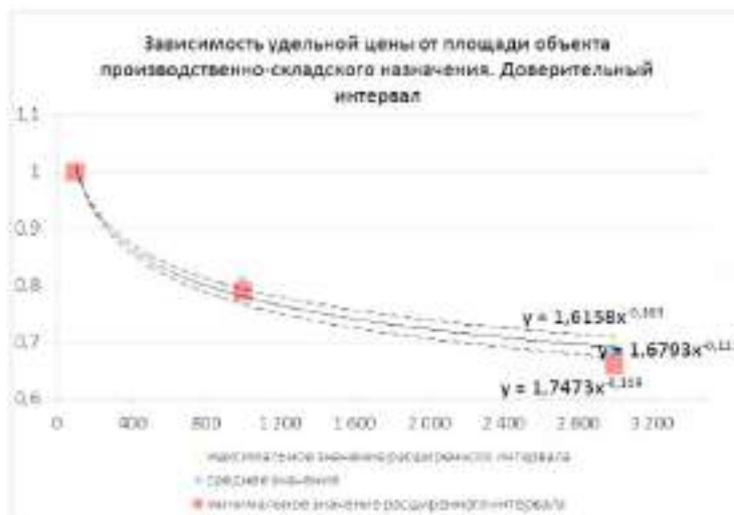
Корректировка на тип использования вносилась с учетом разбивки всей площади объектов на производственно-складскую, административную и бытовую площадь, с учетом следующих сведений о соотношении удельных цен различных типов использования (назначения частей производственно-складского комплекса).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.51	1.47	1.54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.23	1.21	1.25

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. 246.

### Площадь объекта (фактор масштаба)

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Поправка на площадь вносилась с учетом следующей графической зависимости цены объектов от площади.



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. 159.

Сначала устанавливался Коэффициент Кпл, отражающий зависимость удельной цены от площади объекта по формуле  $y = 1,6793 \cdot X^{-0,111}$ , где X – площадь объекта в кв.м. Затем путем отношения коэффициента объекта оценки к коэффициенту аналога определялась величина корректировки цены (ставки аренды) аналога на площадь.

### Корректировка на этажность

Для расчета общей корректировки на этажность вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от этажа соответствующих площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1 эт.}} \times C_{\text{пр-скл 1 эт.}} + \dots + D_{\text{n этажа}} \times C_{\text{n этажа}}, \text{ где:}$$

$D_{\text{пл. 1 этажа}}$  - доля производственно-складских площадей 1 этажа;

$C_{\text{пр-скл}}$  – удельная ставка 1 кв.м. производственно-складских помещений 1 этажа;

$D_{\text{n этажа}}$  – доля помещений n-ого этажа в общей площади объекта;

$C_{\text{n этажа}}$  – удельная ставка n-ого этажа в общей площади объекта

Величина корректировки устанавливалась по формуле:  $(K_{\text{об оц}}/K_{\text{ан}} - 1) \cdot 100$ , где:

$K_{\text{об оц}}$  – числовой коэффициент, отражающий изменение ставки аренды объекта оценки в зависимости от состава помещений по типу помещений с учетом их доли от общей площади объектов.

$K_{\text{ан}}$  – числовой коэффициент, отражающий изменение ставки аренды аналога в зависимости от состава помещений по типу помещений с учетом их доли от общей площади объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

*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. 177.*

Учитывая, что оценщику не предоставлена экспликация помещений, определение площади 1 этажа и «2 и выше» этажа производилось следующим образом:

$4132,4 / 3 = 1377,47$  - это условная площадь первого этажа, тогда площадь 2 этажа и последующего (т.е. «2 и выше») составит  $4132,4 - 1377,47 = 2754,93$  (кв.м.).

Площади аналогов на соответствующих этажах установлены по данным публикаций об аналогах с учетом переписки с продавцами.

#### **Физическое состояние объекта**

Корректировка на физическое состояние объекта внесена с учетом следующих справочных данных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.23	1.26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.20	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73

*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. 208*

#### **Состояние отделки объекта**

Корректировка на состояние отделки объекта внесена с учетом следующих справочных данных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

*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. 217.*

Корректировка определялась на основе территориального зонирования, предложенного Л. А. Лейфером

Таблица. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах региона	код
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

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

*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.*

### Экономические характеристики объекта

Рассматриваемые объекты относятся к одному сегменту рынка – производственно-складской недвижимости, предназначенной для размещения легкой промышленности, имеют аналогичные экономические характеристики, поэтому корректировка не требуется.

### Отопление

Объект оценки и аналоги имеют отопление, поэтому корректировка по данному признаку отсутствует, корректирующий коэффициент равен единице.

### Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

### 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

На последнем этапе из стоимости единого объекта недвижимости (здание с учетом стоимости прав на участки под зданием) была вычтена стоимость земельных участков, расположенных под зданием.

Таким образом, стоимость оцениваемого здания, определенная сравнительным подходом без учета стоимости прав на земельные участки, на которых расположено здание, составила следующую величину:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	<b>31 249 891</b>

Стоимость здания определена с НДС.

## 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 пятибальной 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 земельных участков была определена сравнительным подходом, от реализации затратного и доходного подхода оценщиком выражен отказ от использования, поэтому вес сравнительного подхода составляет единицу (100 процентов).

Стоимость здания в настоящем Отчете определена доходным и сравнительным подходом.

Таблица. Расчет весов примененных подходов при оценке здания.

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	5	5
Итого суммы баллов	нет	20	20
Наличие расчетов в рамках подхода	нет	да	да
Сумма баллов		40	
Вес подхода, % (округленно)	не применялся	50%	50%

Таблица. Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Уд. вес	Доходный подход, руб.	Уд. вес	Сравнительный подход, руб.	Уд. вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (стоимость здания указана без НДС, реализация земли НДС не облагается)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 4 132,4 кв.м., нив.№ 11997, лит. А, А1, А2, А3, кадастровый номер 44:27:020329:41	не применялся	0	25 095 849	0,5	31 249 891	0,5	28 172 870	23 875 314
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 336 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:150	не применялся	0	не применялся	0	1 569 360	1	1 569 360	1 569 360
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 943 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:148	не применялся	0	не применялся	0	1 145 786	1	1 145 786	1 145 786
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации промышленного назначения, общая площадь 1 961 кв.м., кадастровый номер 44:27:020329:149	не применялся	0	не применялся	0	2 219 354	1	2 219 354	2 219 354
	Итого:							<b>33 107 370</b>	<b>28 809 813</b>

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	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 объекта недвижимости:	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



А.В. Локатина

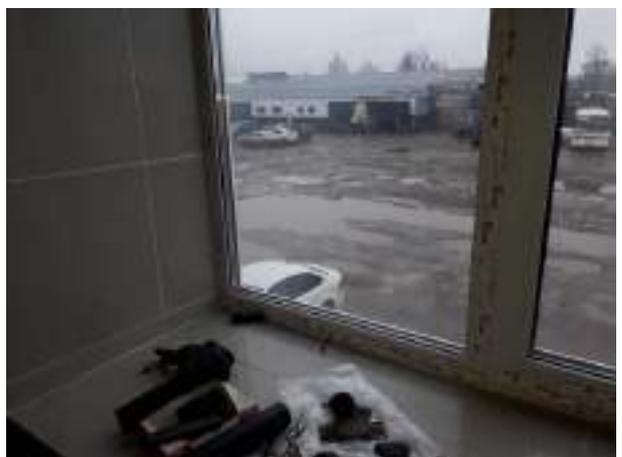
(подпись)

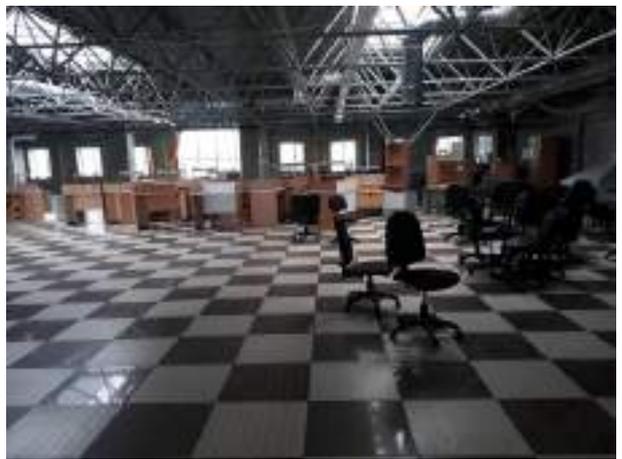
Фотографии объектов оценки

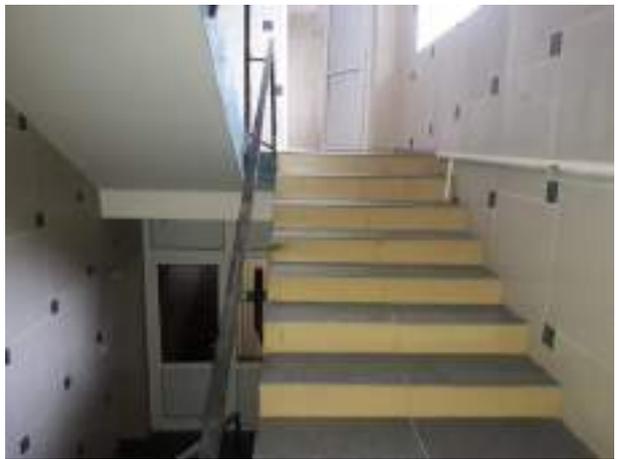










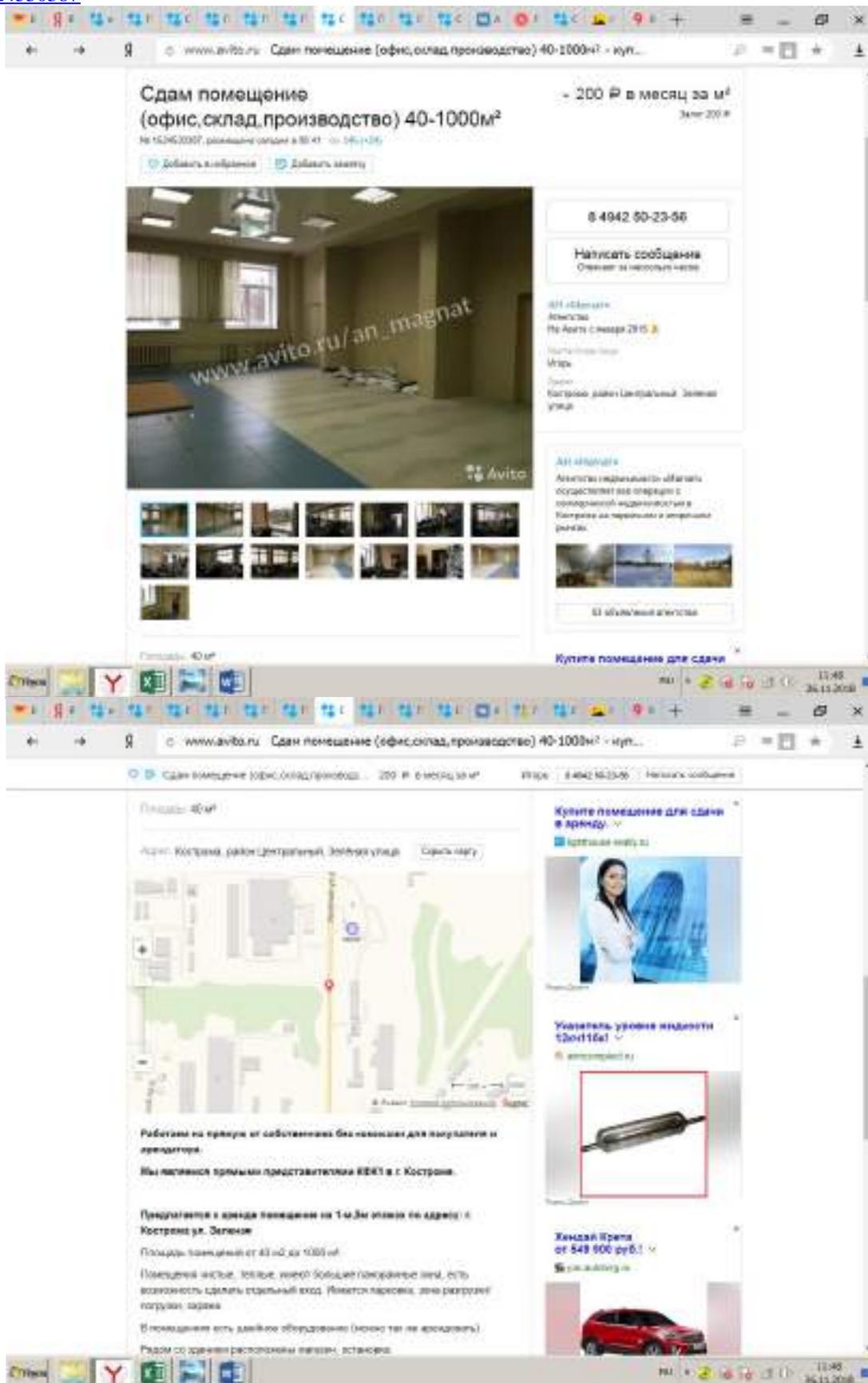


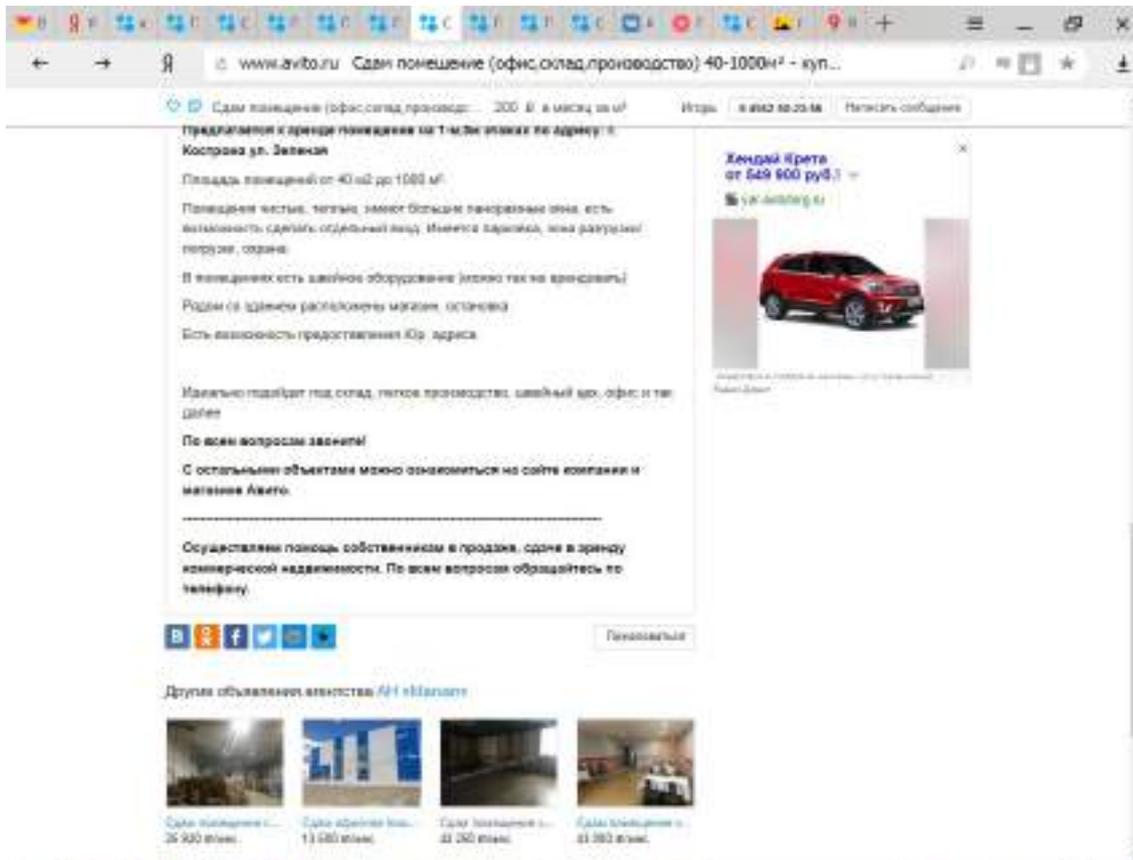




Приложение  
Источники рыночной информации  
Аналоги относительно ставок аренды зданий

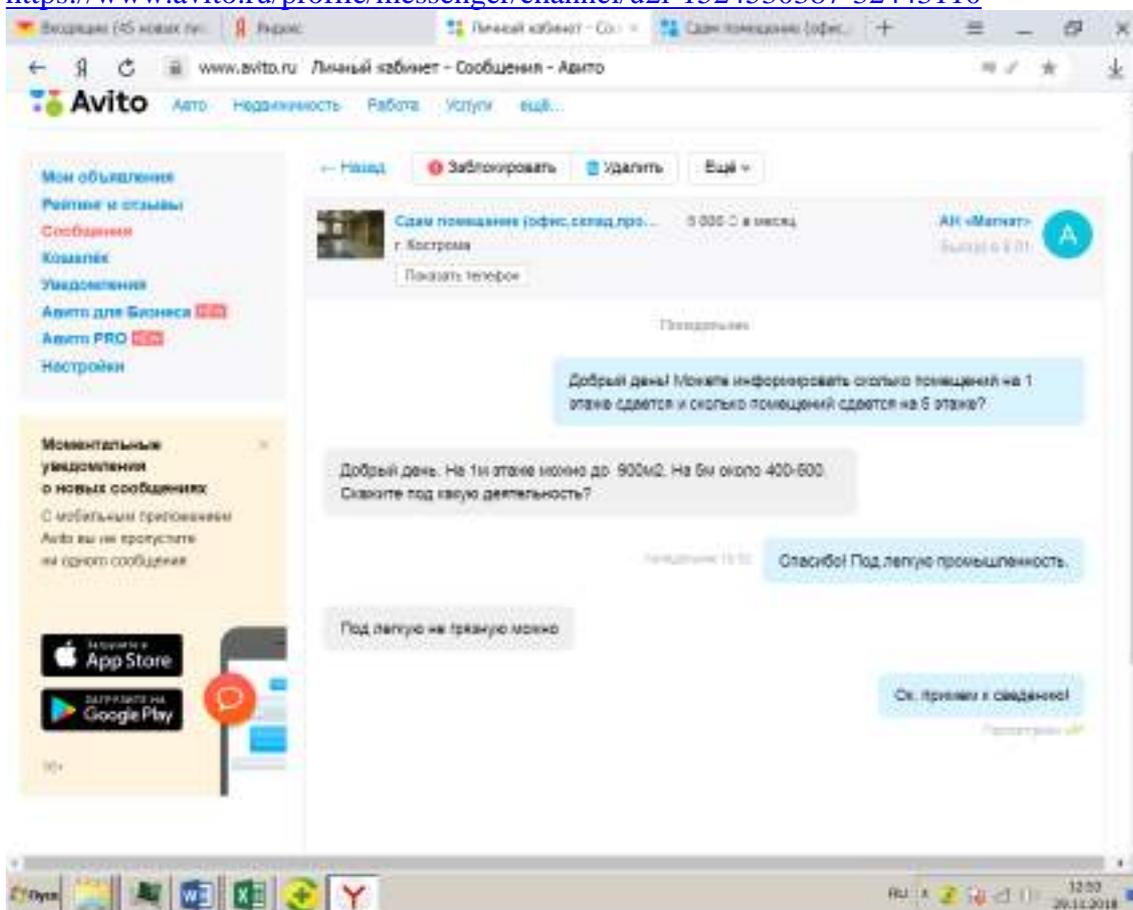
[https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_ofisskladproizvodstvo\\_40-1000m\\_1524530387](https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_ofisskladproizvodstvo_40-1000m_1524530387)





Продавцу подан запрос. Получен следующий ответ:

<https://www.avito.ru/profile/messenger/channel/u2i-1524530387-32443110>



[https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_na\\_ul.\\_moskovskoy\\_12\\_1153648079](https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_ul._moskovskoy_12_1153648079)

Помещение на ул. Московской, 12

22 500 Р в месяц

№ 1153648079, размещено 21 ноября в 07:18 | 1003 (+3)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 910 190-02-60

Написать сообщение

Имя: Алёксей

На Avito с июня 2013

Завершено 15 объявлений

2 объявлений по вашему запросу

Помещенческое дело

Владимир

Адрес: Костромская область, Кострома ул. Московская, 12

Площадь: 90 м²

Адрес: Кострома, р-н Фабричный, ул. Московских, 12 | Показать карту

Дешевое электричество

Помещение на ул. Московской, 12 - 22 500 Р в месяц

Владимир | 8 910 190-02-60 | Написать сообщение

Площадь: 90 м²

Адрес: Кострома, р-н Фабричный, ул. Московских, 12 | Показать карту

Сдам в аренду коммерция площадью 90 кв.м. на 2-ом этаже производственного отдельно стоящего здания на ул. Московской 12. Подходит под производство легкой промышленности. Возможна аренда большой площади.

Эксплуатация 220/380, индивидуальное отопление – газовый котел, отдельные счетчики. Удобный подъезд, рядом остановка общественного транспорта (22, 76, 65, 66, 76) парковка, видеонаблюдение, р. Волга. Больше подробов по телефону. Звоните!

Цена договорная.

Ford EcoSport за 4 700 р/мес.

Хендай Крета от 549 900 руб./л

[https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnye\\_pomescheniya\\_ot\\_15\\_kv.m\\_711754248](https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_15_kv.m_711754248)

Офисные помещения от 15 кв.м → 5 000 Р в месяц

№ 711754248 (размещено 7 ноября 2018) (404) (14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 903 899-17-77

Написать сообщение

**И** ИТ Смирнов А.В.  
Агентство  
На Avito с января 2015  
Закреплено 2 объявления

4 объявлений пользователя

Компьютерный курс  
Андрей Ветровцев

Адрес:  
Костромская область, Кострома ул  
Зеленой д. 2/100

Новый Volkswagen Touareg  
На классичке?

Посмотреть фото

Офисные помещения от 15 кв.м → 5 000 Р в месяц

№ 711754248 (размещено 7 ноября 2018) (404) (14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 903 899-17-77

Написать сообщение

**И** ИТ Смирнов А.В.  
Агентство  
На Avito с января 2015  
Закреплено 2 объявления

4 объявления пользователя

Компьютерный курс  
Андрей Ветровцев

Адрес:  
Костромская область, Кострома ул  
Зеленой д. 2/100

www.avito.ru. Офисные помещения от 15 кв.м - купить, продать, сдать или ...

Офисные помещения от 15 кв.м. 3 000 Р в месяц. Андрей Витальевич. 8 903 899-17-77. Написать сообщение

Адрес: Кострома р-н Свердловской, ул. Зеленая, д. 2кв3




Купить помещение для сдачи в аренду. [agfhouse-realty.ru](http://agfhouse-realty.ru)

Сдам в аренду от Собственника производственно-административное помещение общей площадью 685, 1 кв. м., расположенное по адресу: г. Кострома, ул. Зеленая, д. 2кв3. В помещении имеется: центральное водоснабжение, канализация, система отопления, окна ПВХ. Сдам под офисы от 15 кв.м. Также отлично подходит под производство (ювелирное, швейное). Стоимость аренды 250 руб./кв. м. + коммунальные платежи. Условия аренды обсуждается. **СОБСТВЕННИК!**

<https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

statielt.ru Коридорный коэффициент. Коэффициент арендопригодной площади

### Оценка зданий, помещений, земельных участков, имущественных комплексов, бизнеса, предприятий, земельных участков и др. имущества (оборудования, транспорта и пр.)

Коридорный коэффициент является архаичным показателем ценности той части арендной платы, которую некоторые арендаторы платят за аренду. Этот или иной размер не используется для сдачи в аренду, это вычислительный и бухгалтерский функции при покупке и обслуживании зданий. Обычно, эти показатели имеют применение, когда пытаются оценить, сколько, удобства, мебели и пр. дополнительные предметы интерьера, включая оборудование, мебель, канализацию (вода и др.), а также некоторые удобства и оборудование здания, которые обеспечивают нормальную работу в здании (лифты и др.).

Коэффициент рассчитывается по формуле:  $\text{общая площадь здания} \times \text{коридорный коэффициент} = \text{арендопригодная площадь}$   
 $\text{Коридорный коэффициент} = \frac{\text{общая площадь здания}}{\text{арендопригодная площадь}}$

Максимум – 3 балла арендопригодности.  
 Максимальная площадь определяется размером общей и арендопригодной площади здания (максимум):  
 3 арендопригодности = 5 балла – 5 баллов.

Значения Коридорный коэффициент различны в зависимости от структуры территории и типа здания (назначение). Например, согласно данным показателям, стандарта в отношении зданий (арендопригодной площади) арендаторы демонстрируют при покупке здания (земельный участок) в соответствии с нормами ВСОМ (Великий Новгород или Москва). Коридорный коэффициент составляет для жилых зданий и помещений класса А и В от 20% до 25%, для офисов класса А – 30 – 35%, класса В – от 25% до 30% (для арендопригодности) или коэффициент может быть больше, чем стандарт.

Для оценки рыночной стоимости зданий и др. объектов в здании, может быть, также, коэффициент арендопригодной площади. В арендопригодности, это значение, обратное коридорному коэффициенту.  
 $\text{Коридорный коэффициент} = \frac{\text{общая площадь}}{\text{арендопригодная площадь}}$   
 $\text{Коридорный коэффициент} = \frac{1}{\text{арендопригодности}}$

Анализом тенденций рынка зданий и помещений, особенно в отношении назначения и рыночной стоимости территории, тенденции [Statielt](http://statielt.ru) вывели наиболее полезные индикаторы: коэффициент и коэффициент арендопригодной площади. Продажи земельной доли и общей площади объекта и стандарта проекта территории. Обращаем внимание, что только общая площадь объекта (долей недвижимости) и не территории проект здания. Не только для арендопригодности, но и для общей площади, особенно, когда арендопригодной площади и территории территории.

По данным [Statielt](http://statielt.ru) на основе сопоставления рыночной деятельности объектов:

#	Категория и объект оценки (доля в собственности)	Коридорный коэффициент		КПЗ (Коридорный коэффициент) / Коэффициент	
		Нормы и структура объектов	Среднее значение	Нормы и структура объектов	Среднее значение
<b>Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1	Здания административного назначения (офисы)	1,81 - 1,89	1,82	0,55 - 0,56	0,56
1.2	Административные здания в до-общественных зданиях и во общественных зданиях	1,48 - 1,53	1,50	0,77 - 0,81	0,84
1.3	Складские здания и боксы	1,85 - 1,94	1,89	0,52 - 0,53	0,53
1.4	Производственные здания и боксы	1,32 - 1,35	1,34	0,74 - 0,76	0,75
<b>Здания, построенные после 1992 года</b>					
2.1	Здания административного назначения (офисы)	1,78 - 1,82	1,80	0,55 - 0,57	0,56
2.2	Административные здания и производственные здания	1,10 - 1,22	1,16	0,83 - 0,89	0,86
2.3	Складские здания и боксы	1,82 - 1,90	1,86	0,52 - 0,53	0,53
2.4	Производственные здания и боксы	1,32 - 1,35	1,34	0,74 - 0,76	0,75

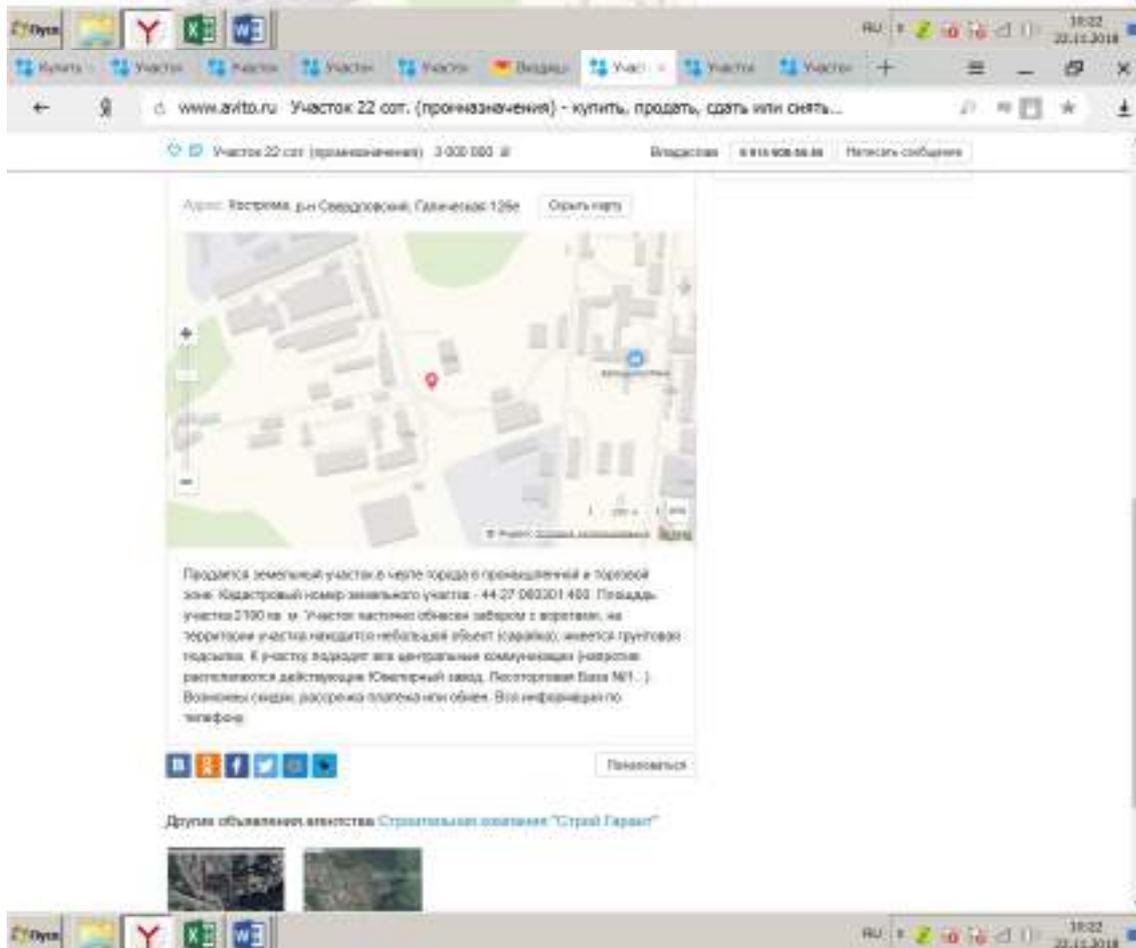
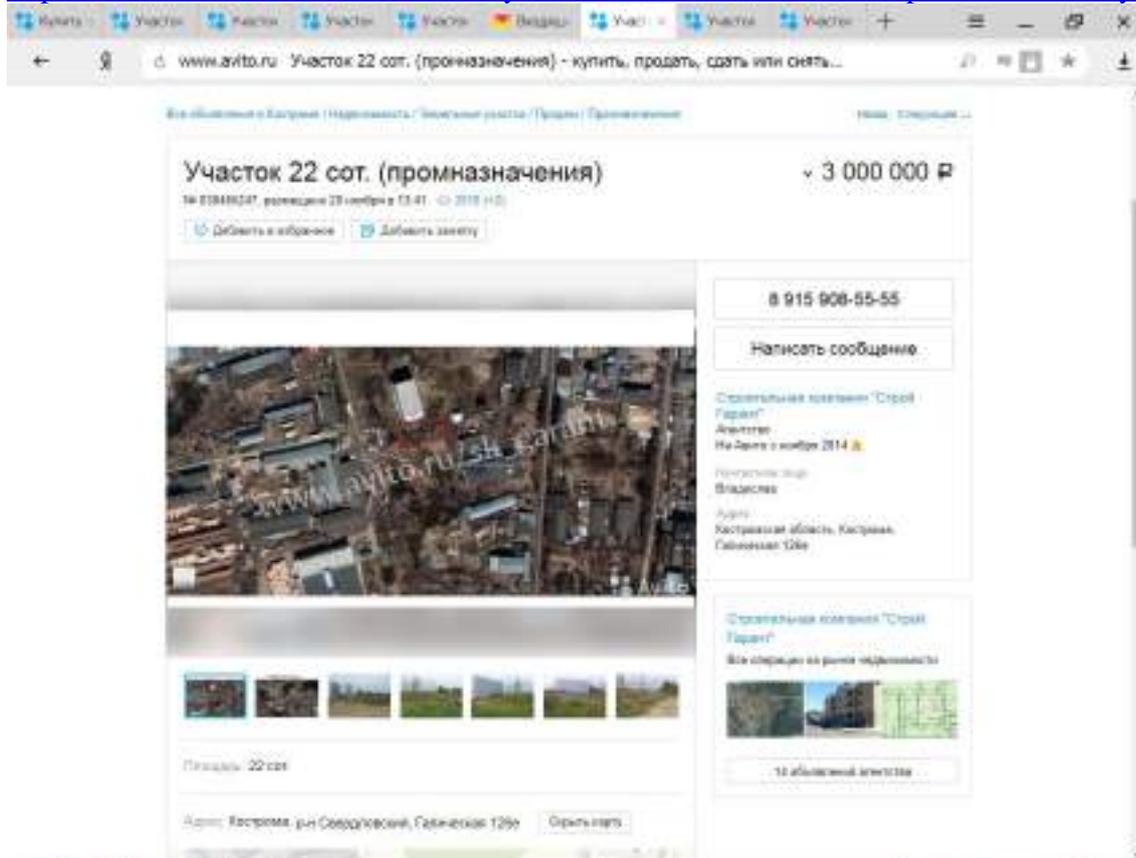
Общая информация - Контакты - Правила публикации - Авторизация / мой профиль - Опубликовать / изменить объявление - Если заметили ошибку

- Цены на торговые центры в Москве выросли на 4% в течение 2018 года. Средняя цена за квадратный метр в Москве составила 6,1%. От этого в среднем ожидается увеличение объема продаж объектов недвижимости. На рынке недвижимости ожидается увеличение 70-90% объема продаж недвижимости, особенно в 75.
- На рынке недвижимости ожидается увеличение продаж недвижимости. Продажи недвижимости в Москве выросли на 10% в течение 2018 года. Средняя цена за квадратный метр в Москве составила 6,1%. От этого в среднем ожидается увеличение объема продаж объектов недвижимости. На рынке недвижимости ожидается увеличение 70-90% объема продаж недвижимости, особенно в 75.
- На рынке недвижимости ожидается увеличение продаж недвижимости. Продажи недвижимости в Москве выросли на 10% в течение 2018 года. Средняя цена за квадратный метр в Москве составила 6,1%. От этого в среднем ожидается увеличение объема продаж объектов недвижимости. На рынке недвижимости ожидается увеличение 70-90% объема продаж недвижимости, особенно в 75.
- На рынке недвижимости ожидается увеличение продаж недвижимости. Продажи недвижимости в Москве выросли на 10% в течение 2018 года. Средняя цена за квадратный метр в Москве составила 6,1%. От этого в среднем ожидается увеличение объема продаж объектов недвижимости. На рынке недвижимости ожидается увеличение 70-90% объема продаж недвижимости, особенно в 75.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 – 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 – 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 – 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 – 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

# Аналоги земельных участков

[https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_sot.\\_promznacheniya\\_838466247](https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promznacheniya_838466247)



Бродяжки (45 мин) Купить Земельный Участок 23 сот. +

www.avito.ru Участок 23 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или сня...

### Участок 23 сот. (промназначения)

№ 249647638, размещено 23 ноября в 15:45 | 1888 (18)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 23 сот

Адрес: Кострома, Центральный район [Сделать карту](#)

8 920 648-01-11

Написать сообщение Станет за несколько часов

**Внешний вид**  
Активность  
На Avito с ноября 2018  
Зависимо 24 объявлений

14 объявлений по интересам

Почтовый ящик  
Внешний вид  
Адрес  
Кострома, Центральный район



Продан земельный участок 2300 м2, Тополиная 140.  
В собственности, разрешенное использование – промзона.  
Есть возможность оформить еще 1000м2 за 200 000 руб.  
Собственник. Все коммуникации.  
По ГАЗУ.  
СРПШ на территории – подписание бесплатно.  
По водопроводу.  
Кладовка на участке есть. Временная сдается.  
По канализации.  
У нас у всех (включая соседей) выгребные ямы. Нам хваляет. Есть же центральная канализация - даже не интересовался.  
По автотранспорту.  
ТП у нас в собственности. Сетка и проход с Вас.



Участок 23 сот. (промназначения) 3 000 000 ₽

Внешний вид 8 920 648-01-11 Написать сообщение



Адрес: Кострома, Центральный район

Продан земельный участок 2300 м2, Тополиная 140.  
В собственности, разрешенное использование – промзона.  
Есть возможность оформить еще 1000м2 за 200 000 руб.  
Собственник. Все коммуникации.  
По ГАЗУ.  
СРПШ на территории – подписание бесплатно.  
По водопроводу.  
Кладовка на участке есть. Временная сдается.  
По канализации.  
У нас у всех (включая соседей) выгребные ямы. Нам хваляет. Есть же центральная канализация - даже не интересовался.  
По автотранспорту.  
ТП у нас в собственности. Сетка и проход с Вас.

Пополнить

Похожие объявления

--	--	--	--



Участок 40 сот. (промназначения) 4 000 000 Р

№ 1356748563, размещение 14 ноября 2013 (13)

Добавить в избранное Добавить автоту

Площадь: 40 сот

Адрес: **Кострома, улица Оленюк, 95** [Скрыть карту](#)

8 910 953-92-98

Написать сообщение Отправит за несколько часов

1356748563 Александр  
На Avito с февраля 2013  
Завершено 5 объявлений

10 объявлений использованы

Вопросы по объявлению  
Скрыть  
Адрес  
Кострома, улица Оленюк, 95

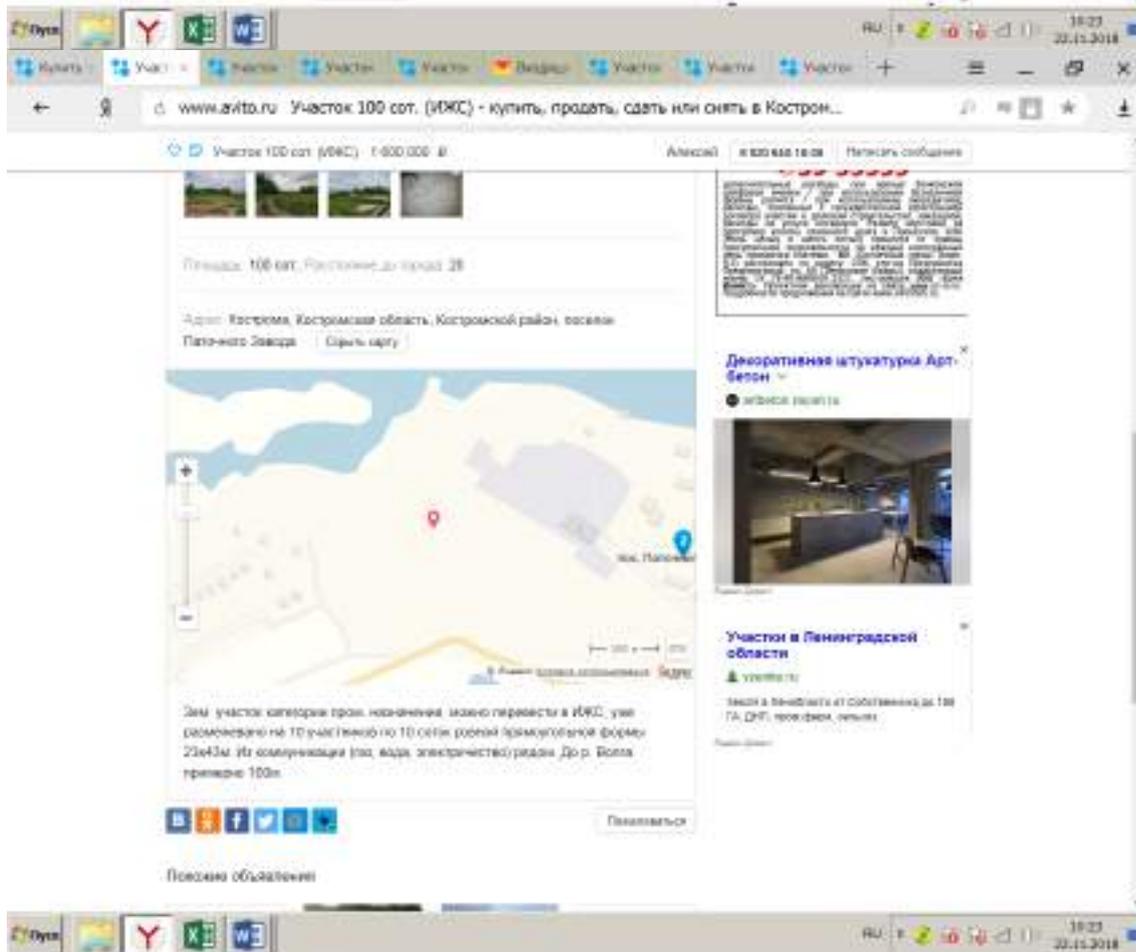
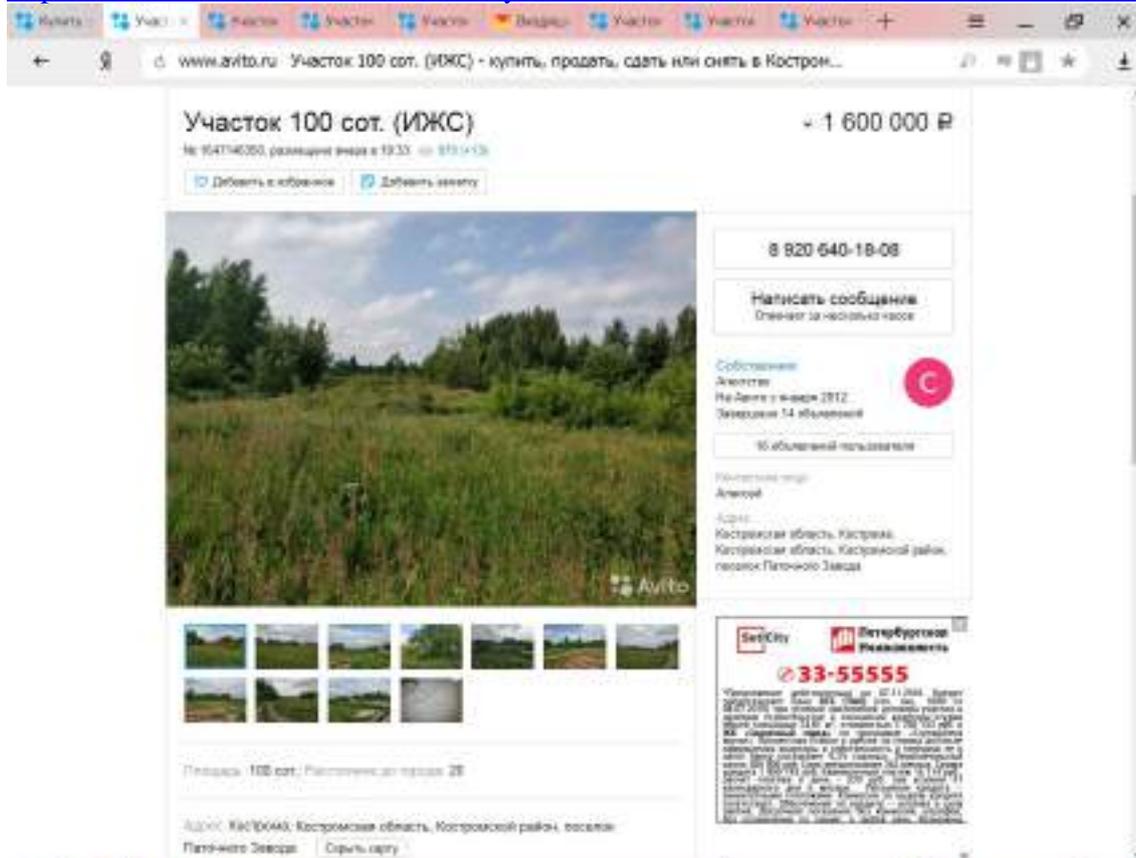
Подберите земельный участок промшлященного назначения на производственной базе. Стабильный доход, исключительная бетонная ограда. Возможно изменение (договор) назначения участка или многоквартирной застройки.

Позвоните

18:22 22.12.2018

Аналоги участков, использованные в анализе рынке рынка

[https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_izhs\\_1647146350](https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1647146350)



Купить Участок Найти Участки Владеть Участки Удачи Участки Удачи Участки +

www.avito.ru Участок 41.1 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снл...

### Участок 41.1 сот. (промназначения) 6 000 000 Р

№ 1295137945 размещен 16 ноября в 10:53 34 20 112

Добавить в избранное Добавить ссылку



8 961 129-19-19

Написать сообщение

Участок снят  
Активен  
На Avito с декабря 2013  
Закрывает 41 объявление

Контрагент Avito

Дом  
Костромская область, Кострома,  
Костромская область, Костромской район,  
поселок Ваверки

Площадь: 41.1 сот.

Адрес: Кострома, р-н Центральный, Костромская область, Костромской район, поселок Ваверки [См. карту](#)



Площадь: 41.1 сот.

Адрес: Кострома, р-н Центральный, Костромская область, Костромской район, поселок Ваверки [См. карту](#)



Против дома участка, расположенный на смежной территории дороги, виден пересеченный электросетями и газопроводом. На границе между участками стоит газорегулирующая станция, линии электропередачи. Счет верной свой протек, границы участка четко пролегают. Отличный подъездный путь, для любого вида транспорта. Оставалось автострою обустроить во дворе. ЦЕНА УКАЗАНА ЗА ОБА УЧАСТКА, СОБСТВЕННУЮ

Поделиться

Показать объявления

**Участок 30 сот. (промназначения)** 4 500 000 ₽

№ 1168167174, размещен 16 ноября в 19:27 (17) (+)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 30 сот

Адрес: Кострома, район Центральный, Земная улица [Скрыть карту](#)

**8 910 660-26-26**

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Избранное**  
Агентство  
На Avito с апреля 2012  
Закреплено 292 объявления

[5 объявлений по теме](#)

Почтовый ящик: **нажал**

Страна: Кострома, район Центральный, Земная улица

Продан участок земли в районе завода обогатитель между ул. Белочка и петля сбербанка земля с общей площадью 30 соток, главный ствол по трассе участка на участке есть ангар использованный для ремонта большегрузов и небольшие карьерные выемки территория выложена асфальтом и обгорожена забором из профлиста, разукладкой горки, разукладкой и на фантастический!

[Похожие](#)

Перевод объявления

**Участок 9 сот. (промназначения)** 1 350 000 ₽

№ 1530043382, размещен 2 ноября в 13:31 (17) (+)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 920 392-55-05**

**Написать сообщение**  
в 5 мин

**Избранное**  
Агентство  
На Avito с ноября 2013  
Закреплено 169 объявлений

[5 объявлений по теме](#)

Почтовый ящик: **Маша**

Адрес: Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 24А [Скрыть карту](#)

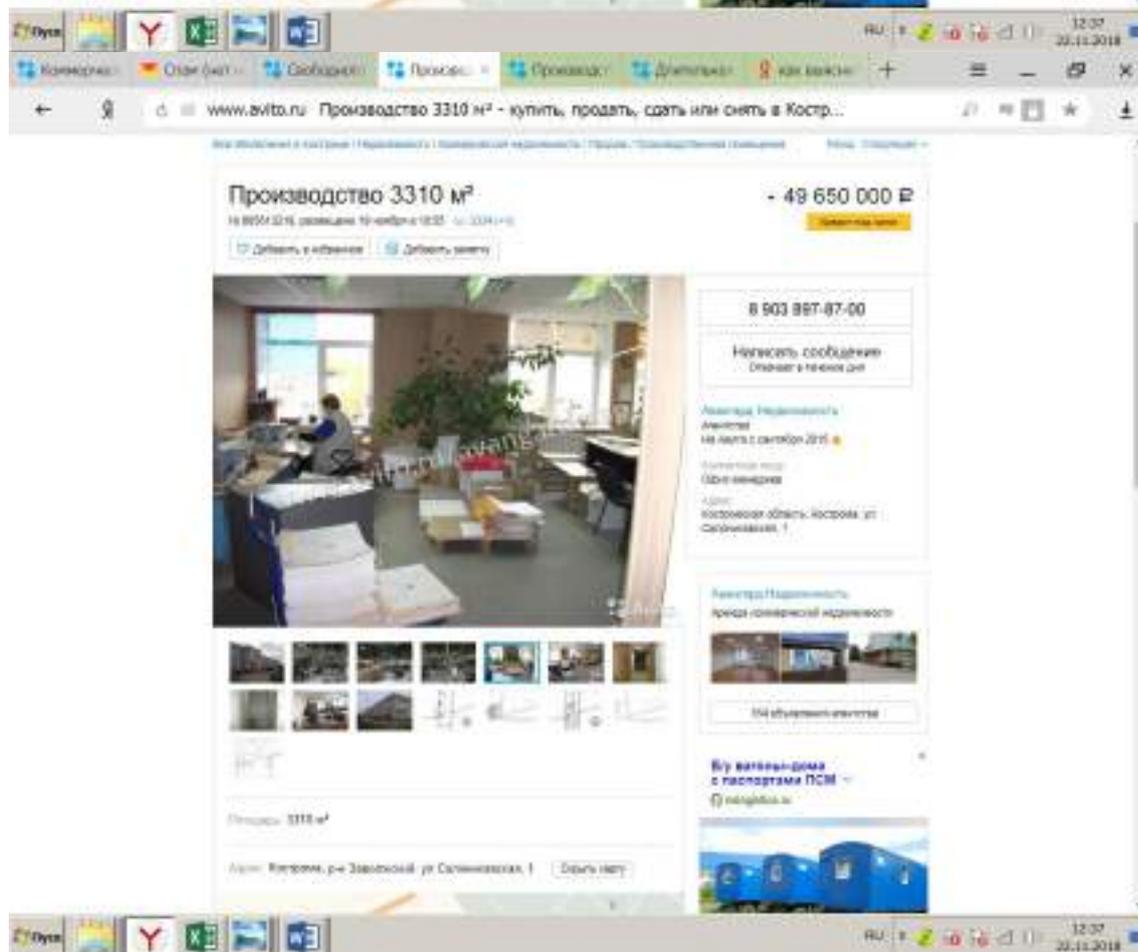
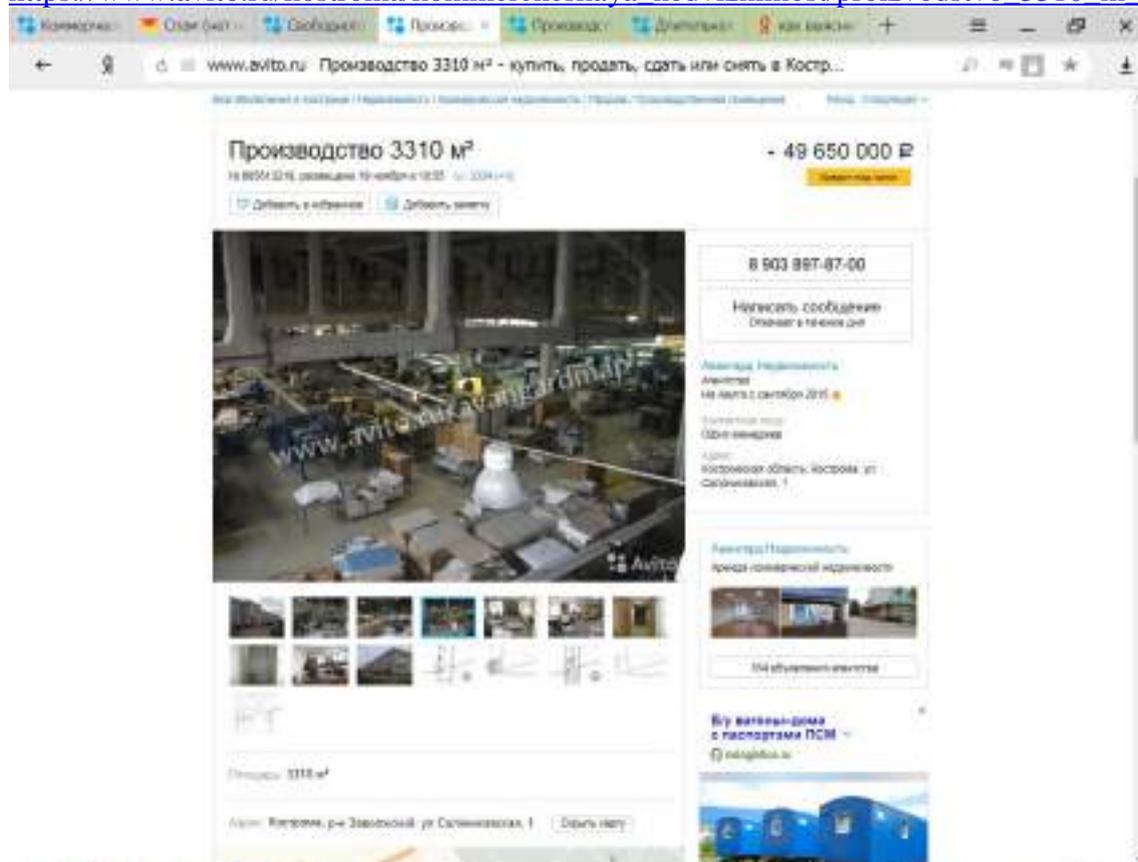
Площадь: 9 сот

Адрес: Кострома, район Центральный, Юбилейная улица, 24А [Скрыть карту](#)



# Аналоги продаваемых зданий

[https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_3310\\_m\\_865613218](https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3310_m_865613218)



www.avito.ru Производство 3310 м² - купить, продать, сдать или снять в Костр...

Производство 3310 м² - 48 000 000 ₽



Продать объект общей площадью 3310 кв.м., состоит из:  
 - производственного корпуса (размеры 1500 кв.м (площадь каждого этажа - 750 кв.м  
 2 этажа административный (офисы) 1 этаж производственный, открытый с  
 внешней стороны)  
 - основной зал площадью 1000 кв.м с рабочей платформой 2 пролета по 10 м)  
 - котельная - напольная тепловая пушка. Энергопотребление 250 кВт, вода,  
 канализация, телефон, интернет, все виды платяковых. Планировка  
 полностью готова к эксплуатации и не требует вложений. Завальный участок в  
 собственности площадью 6350 кв.м

**Земля в продаже! СВЯЖИТЕСЬ! ВСЕ КОММУНАЛЬНО ДЛЯ АРЕНДАТОРА!**

С сетью Восток объявление можно ознакомиться на сайте УВ Авангард/  
[www.vostok-avangard.ru](http://www.vostok-avangard.ru)

- Акт о вводе в эксплуатацию, купит любую недвижимость в сфере города Кострома и области
- Разрешение любые варианты недвижимости Выкуплены через рыночную ставку - деньги сразу!
- Сервис объекта под управлением - по рыночной цене
- Работает только по исключительным договорам, с четким регламентом предоставляемых всех услуг и вознаграждений. Ставка объекта и сроки продажи
- Любая форма расчета.

Звоните!!!

8 910 660-03-85

Написать сообщение  
 Отправить в течение дня

Ан Прозвонит  
 Авангард  
 На Авито с сентября 2013 г.

Специальный статус  
 Скрытый

Телефон  
 Костромской район-Центральный, Демисов улица, 1А

Ан Прозвонит  
 Все объявления на сайте недвижимости

104 объявлений о недвижимости



[https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_436\\_m\\_1279131801](https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_436_m_1279131801)

www.avito.ru Производственное помещение, 436 м² - купить, продать, ...

Производственное помещение, 436 м² - 7 000 000 ₽

18 07012001, районский 12 ноября 18 21

Добавить в избранное | Добавить ссылку



8 910 660-03-85

Написать сообщение  
 Отправить в течение дня

Ан Прозвонит  
 Авангард  
 На Авито с сентября 2013 г.

Специальный статус  
 Скрытый

Телефон  
 Костромской район-Центральный, Демисов улица, 1А

Ан Прозвонит  
 Все объявления на сайте недвижимости

104 объявлений о недвижимости

Площадь: 436 м²

Сдать: Кострома, район Центральный, Демисов улица, 1А  
 (Евразия.нет)



Коммерция | Оценки | Сообщения | Поиск | Провод... | Деловые | Конт. лица | + | - | ×

← → Я [www.avito.ru](http://www.avito.ru) Проводственное помещение, 436 м² - купить, продать, ...

Проводственное помещение, 436 м² 7 000 000 ₽ Сервис 8 800 000 0000 | Написать сообщение

Место: Восточный район (центральный), Девятый округ, 1А  
[Характеристики](#)



Предлагаем к продаже нежилое здание общей площадью 436 кв.м. и расположенными в нем мастерскими. Специализированной на ремонт и обслуживание топливной аппаратуры и тепловых форсунок. Здание кирпичное, двухэтажное, перекрытие железобетонная, оборудованное от собственной системы канализации центральной, отопление автономное от котла на твердое топливо, электроэнергия - 150 кВт. Реализованы все виды работ: сварочные, слесарные и оборудованием, необходимым для производства работ.

Предприятие осуществляет свою деятельность с июня 2011 года, и зарекомендовало себе как надежный и профессиональный партнер для многих предприятий области.

Основными потребителями услуг являются жители сельскохозяйственных и дачных предприятий города и области, предприятия легкой промышленности, «Росагролизинг», Управление городского хозяйства, ИТЭС г.п./ Восток, прокатная (Паспорт), и другие объекты станции и троллей.

Работа в помещении осуществляется в дневное время, возможен выездной и в срочном порядке услуги по ремонту техники.

**Гарленда на деревьях**  
 Спандер  
[Смотреть фото](#)



**Ангар под склад**  
[Смотреть фото](#)



Позвоните

RU 12:09 20.11.2018

Длительная рассрочка, мин-ый процент по ипотеке - 1 000 000 Р

№ 540960621, опубликовано 20-ноября 2018, ID: 138337140

Длительная рассрочка, мин-ый процент по ипотеке

В 910 951-30-34

Написать сообщение

Собственник: Анастасия  
На сайте с 2012  
Закрепыто 18 объявлений

12 опубликованных объявлений

Место: Московская область, Каширский район, Каширское Ш

Площадь: 100 м²

Адрес: Каширское р-н, Фабричный, Коммунары 40

Галерея изображений

Помещение для светлого, светлого, мебельного, дерево и металлообрабатывающего производства, склады, офисы, художественные (или фото) студии, Спортивный зал, Гостиная, Хостел, Уютный центр, Магазины, Кондитерская, Пекарня, Кафе, Ресторан, Клуб, Сервис, Ремонтная мастерская. От 100 до 3000 кв м. По цене от 10000 рублей за кв м. Возможен обмен на недвижимость, автомобили или стройматериалы. Коллекция расположена между двумя новыми районами. Хорошая транспортная доступность, уютный фасад здания выходит на оживленную дорогу и на остановку общественного транспорта. Большая парковка. Управление коллективом.

супермощный Galaxy Note9

Гирлянда бахромы

Светодиодные деревья Сакура и Ива

https://mail.yandex.ru/lite/message/167477611142875913

Входящие (45 новых писем) — Яндекс.Почта

Бронкиал манафактура  
Письмо: 34 дня, в 13:11  
Имя: [info@bronki.ru](mailto:info@bronki.ru)  
От кого: [konstantin.manzurov@bronki.ru](mailto:konstantin.manzurov@bronki.ru)

Доброй день!  
Направляю информацию для справки

№	Наименование	Код контрольный номер	Права	Собственник	Площадь, кв.м	Этажность/подвал	Административная площадь	Производственная площадь	Коммуникации
	Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажей, объект кадастра 4312.4 кв.м, инв. №11997, кв.А, А1, А2, А3, адрес: Костромская область, р-н Бостромской, г. Бострома, ул. Борская, д.4	44-27-020529-41	собственност	ООО "Бронкиал производственное предприятие "Бронкиал манафактура"	4 121,4	3	322,8	1 300,9	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

С уважением,  
Константин Константинович Восторжик,  
Менеджер Управления контроллинга процедур банкротства клиентов

"Техноробот" (Акционерное общество)  
офис: каб. 607, Раушская набережная, д. 14, г. Москва  
факс: тел. 8(495) 247-61-00 доб. 2-9137  
моб. тел. +7 985 879 23 73

Ответить на письмо

Отправить

RU 15:29 14.12.2018



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*



# 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.