



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО "Яр-Оценка"  
Т.М.Кошубара  
*Т.М. Кошубара* 2015 г.

# О Т Ч Е Т №103/2015

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений производственного назначения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью 2210,9 кв.м, расположенных по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1

Заказчик: *Индивидуальный предприниматель Тихонов Сергей Евгеньевич*

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Яр-Оценка»*

Ярославль  
2015

## СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ .....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....	5
1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
1.5 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	7
1.6 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	10
1.7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	10
1.8 ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	11
1.9 ФУНКЦИЯ ОЦЕНКИ .....	12
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА .....	12
1.11 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ .....	19
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	44
5. ОБЗОР И ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	45
6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	47
7. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	56
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	61
П Р И Л О Ж Е Н И Я .....	64

06 апреля 2015г.

Конкурсному управляющему  
г-ну Смирнову Владимиру Алексеевичу

**РЕЗЮМЕ**

**Цели и задачи работ.**

Специалисты ООО «Яр-Оценка» в рамках договора №084 от 17.03.2015г. провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений производственного назначения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью 2210,9 кв.м, расположенных по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1.

Рыночная стоимость объекта определена по состоянию на 17.03.2015г., для предоставления в суд. Расчет выполнен в соответствии с требованиями стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

**Выводы по выполненной работе.**

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 17.03.2015г. составляет:

**22 125 900 (Двадцать два миллиона сто двадцать пять тысяч девятьсот) рублей, в том числе:**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
Нежилые помещения 1 эт.№37-66, 2 эт. №6-15, 3 эт. №1-7 общей площадью 2210,9 кв. м, расположенные по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1	19 604 500
Земельный участок площадью 2472 кв. м	2 521 400
<b>ИТОГО:</b>	<b>22 125 900</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор



Т.М. Кошубара

<sup>1</sup> Рыночная стоимость указана с учетом НДС (18%) в том случае, когда он возникает.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект(ы) оценки:</b>	<i>Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Ярославль, ул.Корабельная, д.1:</i>	
	<b>№ п/п</b>	<b>Состав объекта</b>
	1	Нежилые помещения 1 эт. №37-66, 2 эт. №6-15, 3 эт. №1-7 общей площадью 2210,9 кв. м, расположенные по адресу: г. Ярославль, ул.Корабельная, д.1
	2	Земельный участок площадью 2472 кв. м
<b>Собственник объекта (ов) оценки:</b>	<i>Тихонов Сергей Евгеньевич</i>	
<b>Имущественные права на объект(ы) оценки:</b>	<i>Право собственности на помещения (обременение – ипотека), право собственности на земельный участок площадью 2472 кв. м<sup>2</sup> из состава земельного участка общей площадью 10142 кв. м, кадастровый номер 76:23:06 03 03:0040 (обременение – ипотека)</i>	
<b>Основание проведения оценки:</b>	<i>Договор №084 от 17.03.2015г.</i>	
<b>Цель оценки, виды стоимости:</b>	<i>Определение рыночной стоимости</i>	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	<i>Для предоставления в суд. Использование результатов оценки не в соответствии с целями настоящего отчета недопустимо</i>	
<b>Дата определения стоимости (дата оценки):</b>	<i>17.03.2015г.</i>	
<b>Срок проведения оценки:</b>	<i>С 17.03.2015г. по 06.04.2015г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета</i>	
<b>Дата осмотра</b>	<i>17.03.2015г.</i>	
<b>Допущения и ограничения на которых основывается оценка</b>	<i>См. раздел 1.7. Отчета Подразумевается, что все полученные в результате расчетов стоимости, относящиеся к составу объекта оценки, включают НДС (18%). НДС не выделяется в тех случаях, когда он не возникает и наоборот.</i>	

<sup>2</sup> Земельный участок общей площадью 10142 кв. м, в том числе под оцениваемыми помещениями, принадлежит собственнику помещений на праве общей долевой собственности, доля в праве 2472/10142. Так как земельный участок под объектом оценки может быть выделен физически, условно оценивается право собственности на земельный участок площадью 2472 кв. м.

## 1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике:

<b>Заказчик</b>	ИП Тихонов Сергей Евгеньевич ИНН 760703688839 ОГРНИП 304760416200046 150023, г.Ярославль, ул.Курчатова, д.9/2, кв.7
-----------------	---

### Сведения об исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор:

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Яр-Оценка»
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>ОГРН, дата присвоения</b>	ОГРН 1027600678181, дата присвоения 18.09.2002г.
<b>Место нахождения</b>	Российская Федерация, 150049, г.Ярославль, пр-т Толбухина, д.17а
<b>Сведения о страховой гражданской ответственности исполнителя</b>	Страховой полис ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» №130312-035-000011/1 от 09.07.2013г., срок действия с 18.07.2014г. по 17.07.2015г., страховая сумма 50 000 000 рублей

### Сведения об оценщиках

<b>Оценщик</b>	<b>Халиулина Сурия Вякильевна</b> работает на основании трудового договора №8 от 06.05.2003г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (СРО НКСО) (г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр. 3.) регистрационный №00436 от 09.01.2008г. Выписка из реестра СРО №0973 от 12.09.2013г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Московского государственного университета экономики, статистики и информатики о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 346698 от 08.06.2001г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховая Акционерная Компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» №140312-035-000033 от 30.12.2014г. Срок действия: с 09.01.2015г. по 08.01.2016г. Страховая сумма 300000 рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 1996 года.

<b>Оценщик</b>	<b>Масленникова Анна Андреевна</b> работает на основании трудового договора №03/2013 от 14.01.2013г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а.) регистрационный №006008 от 30.09.2009г. Выписка из реестра РОО от 16.09.2013г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П.Пастухова по направлению «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 933214 от 04.07.2008г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» №140312-035-000035 от 30.12.2014г. Срок действия: с 16.01.2015г. по 15.01.2016г. Страховая сумма 300000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: оценка проведена оценщиками ООО «Яр-Оценка» без привлечения сторонних организаций и специалистов.

### 1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект(-ы) оценки:	Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1:	
	№ п/п	Состав объекта
	1	Нежилые помещения 1 эт.№37-66, 2 эт. №6-15, 3 эт. №1-7 общей площадью 2210,9 кв. м, расположенные по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1
2	Земельный участок площадью 2472 кв. м	
<b>Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта</b>		
Земельного участка как условно свободного	Анализ не проводился	
Земельного участка с существующими улучшениями	Использование объекта оценки в качестве производственно-складского	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>		
Доходный подход	Не применялся	
Затратный подход	Нежилые помещения производственного назначения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью 2210,9 кв. м	21 888 900
	Земельный участок площадью 2472 кв. м	2 521 400
	<b>Итого:</b>	<b>24 410 300</b>
Сравнительный подход	<b>21 192 800</b>	
Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб.	<b>22 125 900 (Двадцать два миллиона сто двадцать пять тысяч девятьсот) рублей, в том числе:</b>	
	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
	Нежилые помещения 1 эт.№37-66, 2 эт. №6-15, 3 эт. №1-7 общей площадью 2210,9 кв. м, расположенные по адресу: г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1	19 604 500
	Земельный участок площадью 2472 кв. м	2 521 400
	<b>ИТОГО:</b>	<b>22 125 900</b>
Форма отчета:	Письменная	
Дата оценки:	17.03.2015г.	
Дата составления отчета	06.04.2015г.	
Период составления отчета	17.03.2015г.-06.04.2015г.	

#### 1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта оценки определяется, в первую очередь, целью и конкретными обстоятельствами оценки.

В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями принятых документов и стандартов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256);
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки №7 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. протоколом Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 25 сентября 2008г. №105);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цели оценки и виды стоимости» (утв. протоколом Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 25 сентября 2008г. №105);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. протоколом Правления Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 25 сентября 2008г. №105);
- Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО).

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

#### 1.5 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для предоставления в суд. Поэтому в данном разделе приведены основные понятия и определения, которые использовались при работе.

**Рыночная стоимость** (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007) - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость объекта оценки при НЭИ является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

**Наиболее эффективное использование имущества** - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям, приведенным ниже.

Критерий 1 – юридическая доступность. Следует рассмотреть те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Критерий 2 – физическая осуществимость. Следует рассматривать только физически реальные в местных условиях способы использования.

Критерий 3 – экономическая целесообразность. Следует оставить в рассмотрении только те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу участка.

Критерий 4 – максимальная эффективность. Из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать такой вариант, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

**Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество**, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь»,



которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Термины «износ» и «амортизация» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины *обесценение, износ или начисленный износ*, имея в виду любую потерю стоимости относительно *полной стоимости замещения (воспроизводства)*. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. *Термин амортизационные начисления* обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика *начисленный износ* является функцией рыночных отношений. *Амортизационные начисления*, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка.

**Полная восстановительная стоимость** определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство или производство оцениваемого объекта.

**Физический износ** соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объекта.

**Остаточная восстановительная стоимость** соответствует затратам на воспроизводство объекта с учетом износа на дату оценки. Определяется путем уменьшения полной восстановительной стоимости объекта на величину износа.

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Аренда** - право временного возмездного владения и пользования чужим имуществом, форма хозяйствования, при которой арендодатель передает на основе договора арендатору во временное пользование за определенную плату транспортное средство или другое имущество для ведения хозяйственной деятельности и иных целей. Продукция, плоды и иные доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, является его собственностью.

**Оценка** — акт или процесс определения стоимости.

**Дата определения стоимости** (дата оценки) - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

## 1.6 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными мнениями, заключениями и анализом;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- нами была произведена персональная инспекция оцененного объекта.
- оценщики, участвующие в выполнении отчета являются членами некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков»; саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»;
- оценочная фирма «Яр-Оценка» является членом некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (РКО);
- в своей деятельности оценщики, участвующие в выполнении отчета, руководствуются нормами «Кодекса профессиональной этики» РКО, СРО НКСО и СРО РОО.

## 1.7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Отчет достоверен лишь для указанных в нём целей.

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.

3. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчёте.

7. Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована путем проведения торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

10. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

11. Рыночная стоимость объекта определена с допущением об отсутствии ограничений (обременений) на объект оценки и отсутствии незаконных перепланировок и реконструкций.

12. Подразумевается, что все полученные в результате расчетов стоимости, относящиеся к составу объекта оценки, включают НДС (18%). НДС не выделяется в тех случаях, когда он не возникает и наоборот.

13. Земельный участок общей площадью 10142 кв. м, в том числе под оцениваемыми помещениями, принадлежит собственнику помещений на праве общей долевой собственности, доля в праве 2472/10142. Так как земельный участок под объектом оценки может быть выделен физически, условно оценивается право собственности на земельный участок площадью 2472 кв. м.

## 1.8 ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

- Согласование целей и задач оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Визуальный осмотр объекта недвижимого имущества и фиксирование данных по физическому износу объекта.
- Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
- Беседа с эксплуатационными службами.
- Анализ рынка недвижимости в сегменте оцениваемого объекта.
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объекта и рыночной стоимости объекта
- Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. Согласование результатов, определенных с помощью различных подходов, дает возможность получить наиболее достоверный результат рыночной стоимости имущества.

## 1.9 ФУНКЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, результаты работы будут использованы для предоставления в суд.

### 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Информация от Заказчика											
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Документы, предоставленные заказчиком:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Вид/Наименование документа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Копия свидетельства о гос.регистрации права 76-АБ 167169 от 24.11.2010 года</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Копия технического и кадастрового паспортов</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.11.2014 г. №76/02/2014-38528</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Копия договора купли-продажи от 29.03.2005 г.</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Вид/Наименование документа	1	Копия свидетельства о гос.регистрации права 76-АБ 167169 от 24.11.2010 года	2	Копия технического и кадастрового паспортов	3	Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.11.2014 г. №76/02/2014-38528	5	Копия договора купли-продажи от 29.03.2005 г.
	№ п/п	Вид/Наименование документа									
	1	Копия свидетельства о гос.регистрации права 76-АБ 167169 от 24.11.2010 года									
	2	Копия технического и кадастрового паспортов									
3	Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.11.2014 г. №76/02/2014-38528										
5	Копия договора купли-продажи от 29.03.2005 г.										
2. Визуальный осмотр и фотоматериалы.											
3. Задание на оценку.											
<b>Правовая информация</b>											
Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов и методических материалов, имеющих отношение к настоящей оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1;2;</li> <li>- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.98 № 135-ФЗ «Оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету о оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611</li> </ul>										
<b>Учебная литература и программные продукты</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2003 г.;</li> <li>2. С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009 г.</li> <li>3. Программный продукт ЭВМ «Программа для оценки объектов сравнительным и доходным подходами», Свидетельство Российского агентства по патентам и товарным знакам №2004610426 от 11 февраля 2004 г., правообладатель объединение оценочных компаний ПТ «Поволжский центр развития в лице ООО «Интер-Стандарт» (г. Самара, Самарская 59, тел. 8-(846)-270-72-50).</li> <li>4. «Справочник оценщика недвижимости». Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы Лейфер Л.А. и др. Нижний Новгород, 2014.</li> <li>5. «Справочник оценщика недвижимости». Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Издание второе актуализированное и расширенное. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы Лейфер Л.А. и др. Нижний Новгород, 2014.</li> <li>6. «Справочник оценщика недвижимости». Том 3. Корректирующие</li> </ol>										

	коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Авторы Лейфер Л.А. и др. Нижний Новгород, 2014.
<b>Аналитическая информация</b>	
Социально-экономическое положение Ярославской области	Информационно-статистический справочник «Ярославия»
Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	См. обзор рынка

### 1.11 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценка объектов недвижимого имущества предполагает определение рыночной стоимости прав на земельный участок и расположенным на нем зданий.

При сделках с недвижимостью одновременно с передачей права собственности на здание передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При этом вид прав на земельный участок остается неизменным (право собственности или право аренды).

**ОПИСАНИЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ**

Наименование объекта	Вид права, наличие обременений и ограничений*	Собственник оцениваемого объекта	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Разрешенное использование	Текущее использование
Нежилые помещения производственного назначения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью: 2210,9 кв. м	Собственность Существующие ограничения (обременения) права: ипотека	Тихонов Сергей Евгеньевич	<u>Документы основания:</u> Договор купли-продажи недвижимости от 29.03.2005г. заключили ОАО «ЯСЗ» и предприниматель Тихонов С.Е.  <u>Правоподтверждающий документ:</u> Свидетельство о гос.регистрации права 76-АБ 167169 от 24.11.2010 года	Нежилое	Производственно-складское с АБК
Право общей долевой собственности на земельный участок площадью 10142 кв. м, доля в праве 2472/10142 (кадастровый номер 76:23:06 03 03:0040) <sup>3</sup>	Собственность Существующие ограничения (обременения) права: ипотека	Тихонов Сергей Евгеньевич	<u>Правоподтверждающий документ:</u> выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.11.2014 г. №76/02/2014-38528	Для эксплуатации нежилых помещений	По назначению

<sup>3</sup> Земельный участок общей площадью 10142 кв. м, в том числе под оцениваемыми помещениями, принадлежит собственнику помещений на праве общей долевой собственности, доля в праве 2472/10142. Так как земельный участок под объектом оценки может быть выделен физически, условно оценивается право собственности на земельный участок площадью 2472 кв. м.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение	РФ, г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1
Местоположение объекта на карте города	 <p>Оцениваемый объект</p>
Размещенность объекта внутриквартальная (линия застройки) Расположение относительно основных транспортных магистралей	<p>Объект расположен на территории промышленной площадки ОАО «Ярославский судостроительный завод» в глубине застройки вдоль береговой линии р.Волги</p>  <p>Оцениваемый объект</p>
Типичное использование здания	Производственно-складские здания и сооружения
Основной тип застройки	Кирпичные, железобетонные, металлоконструкционные здания и различные сооружения
Благоустройство территории	Территория благоустроена, огорожена, освещена, охраняется. Пропускной режим въезда на территорию промплощадки.
Наличие инженерной инфраструктуры	Участок обеспечен всеми видами инженерных коммуникаций. Инспекция состояния инженерных сетей в рамках данного отчета не проводилась. Оценщики в рамках работы руководствуются предположением, что инженерные сети находятся в удовлетворительном состоянии
Условия	Загрязненность воздуха и уровень шума имеют показатели на уровне средних

стеноности, доли в праве 2472/10142. Так как земельный участок под объектом оценки может быть выделен физически, условно оценивается право собственности на этот земельный участок площадью 2472 кв. м.

окружающей среды	значений по городу
Подъезд, транспортная доступность	Транспортная доступность к территории предприятия хорошая (автодорога городского значения). Состояние подъездных путей удовлетворительное (асфальтированная дорога). Подъезд непосредственной к объекту оценки возможен с ул.Корабельной через пропускной пункт. Расстояние от проходной завода до остановки общественного транспорта около 200 м, расстояние до непосредственно объекта оценки около 1 км.
Рельеф, почвы	Рельеф всех прилегающих территорий и рассматриваемого участка ровный. Вид основания под фундаментами здания и гидрогеологическое состояние грунтов не рассматривались. Общий уровень грунтовых вод в районе расположения предприятия высокий
Социальная репутация	Одна из крупнейших промзон города. До центра города около 6 км.
Наличие в окружении объектов, снижающих либо повышающих привлекательность местоположения	Расположение объекта оценки можно обозначить как удовлетворительное с точки зрения размещения производственно-складских объектов недвижимого имущества. Фактором, затрудняющим свободный доступ к объекту оценки, является пропускная система, действующая на территории промпредприятия.

#### Положительные характеристики территории:

Объект расположен в черте города в зоне промышленной застройки и обеспечен всеми инженерными коммуникациями.

#### Отрицательные характеристики территории:

Пропускная система исключает свободный доступ на территорию предприятия, что, однако, не является критическим моментом для расположения производственных помещений, не нуждающихся в свободном доступе по определению.

#### Анализ, комментарии, выводы

Состояние земельного участка, а также его местоположение, ближайшее окружение, наличие благоустроенных подъездов, обеспеченность инженерной инфраструктурой - все это делает привлекательным приобретение оцениваемого объекта для потенциальных покупателей.

#### 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ТЕРРИТОРИИ ВОКРУГ ОБЪЕКТА

Адрес	г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1
Общая площадь	Земельный участок общей площадью 10142 кв. м, в том числе под оцениваемыми помещениями, принадлежит собственнику помещений на праве общей долевой собственности, доля в праве 2472/10142. Так как земельный участок под объектом оценки может быть выделен физически, условно оценивается право собственности на земельный участок площадью 2472 кв. м.
Кадастровый номер (общего земельного участка)	76:23:06 03 03:0040
Категория земель	Земли населенных пунктов



Разрешенное использование	Для эксплуатации нежилых помещений
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека
Права на земельный участок	Право общей долевой собственности, доля в праве 2472/10142
Бухгалтерские данные	-
Форма земельного участка	Нет данных
Рельеф участка	Относительно ровный
Состояние участка	Удовлетворительное
Улучшения земельного участка	Нежилые помещения производственного назначения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью 2210,9 кв. м
Плотность застройки прилегающей территории	Соответствует нормативной (действующее судостроительное производство)
Достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости	Участок в основном занят помещениями. Плотность застройки выше нормативной.
Наличие ограждения	Есть по периметру территории завода
Наличие парковки	Имеется
Запущенные	Асфальтированные проезды и площадки на территории
Озеленение	Есть
Освещение	Территория освещена
Наличие инженерной инфраструктуры	Все коммуникации
Охрана	Есть
Источник информации	Свидетельство о государственной регистрации права серия 76-АБ №167169, выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.11.2014 г. №76/02/2014-38528

**2.3. ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
1 ЭТ. № 37-66; 2 ЭТ. № 6-15; 3 ЭТ. №1-7, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2210,9 КВ.М  
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Параметр	Характеристика
Объект недвижимости	
Наименование объекта по Свидетельству о гос. регистрации права	Нежилые помещения 1 эт. № 37-66; 2 эт. № 6-15; 3 эт. №1-7, общей площадью 2210,9 кв. м
Адрес	г. Ярославль, ул.Корабельная, д.1 (лит.П1)
Общая площадь	2210,9
Собственник	Тихонов Сергей Евгеньевич
Бухгалтерские данные	Не применимо (собственник – физическое лицо)
Назначение объекта	Нежилое – производственное, производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Историческая и культурная ценность	Нет
Обременения и ограничения использования	Нет
Общее физическое состояние объекта	В целом удовлетворительное (условно пригодное для дальнейшей эксплуатации)
Сегмент рынка объекта оценки	Производственно-складская недвижимость
Класс	С

### 2.3.1. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Конструктивное исполнение объекта	Часть отдельно стоящего здания с выделенным земельным участком и отдельными входами, состоит из одноэтажного двухпролетного производственного цеха и трехэтажной административно-бытовой пристройки.
Год постройки/год реконструкции/ремонта	Г.п. - 1959 Здание претерпело реконструкцию кровли, данными о периоде реконструкции Оценщики не располагают
Презентабельность здания (внешний вид)	Внешний вид удовлетворительный. Местами фасады здания требуют ремонта.
Этажность здания	1-3 (преимущественно 1-этажное)
Наличие подвала	Нет
Наличие отдельного входа	Есть
Год последнего обследования и процент физического износа (по тех.паспорту)	Нет данных
Наличие не «узаконенных» перепланировок в помещении	Нет данных
Общая площадь объекта	1 этаж (производственная часть) – 1 815 кв. м 1-3 этаж (административно-бытовая часть) – 395,9 кв. м
Площадь застройки	≈2050 кв. м
Высота здания, м	Высота производственной части здания в коньке фанаря – ≈9,2 м, других данных нет
Внутренняя высота оцениваемых помещений, м	От 2,4 до 9,09 м
Строительный объем здания	Ориентировочно: производственная часть – 12 130 куб. м, административно-бытовая часть – 1677 куб.м. (расчет на основе технического паспорта здания)

#### Строительные конструкции объекта и их состояние

<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Материал, конструкция</i>	<i>Состояние<sup>4</sup></i>
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное (фасады требуют ремонта)
Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Железобетонное сборное, металлические фермы	Удовлетворительное
Кровля	Металлический профлист	Хорошее
Наружная отделка	Штукатурка, б/отделки	Частично требует ремонта
Полы	Бетонные, керамическая плитка, линолеум	Частично требуют ремонта
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, керамическая плитка, панели из ДСП	Частично требует ремонта
Исполнение окон	Деревянные, ПВХ, фанарь в	Частично требуют ремонта

<sup>4</sup> Здесь и далее по тексту состояние конструктивных элементов объекта определено Согласно "Методике определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

	перекрытия производственной части, большая часть проемов в производственной части заложена	
Исполнение дверей	Металлические, деревянные	Частично требуют ремонта
Прочие конструкции	Металлоконструкции в производственной части, подъемное оборудование (данных по грузоподъемности нет), грузовые лифты	Удовлетворительное

#### Инженерные коммуникации

Вид коммуникаций	Характеристика	Состояние
Электроснабжение	Есть	Удовлетворительное
Водоснабжение	Есть	
Канализация	Есть	
Отопление	Есть	
Вентиляция	Есть	
Газоснабжение	Нет	
Кондиционирование	Нет	
Телекоммуникации/интернет	Телефон	
Прочие	-	

Источник информации: Технический паспорт, осмотр, фотоматериалы

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые (преимущественно производственные с АБК) помещения с выделенным земельным участком, являющиеся фактически самостоятельными объектами недвижимого имущества, расположенные в черте города в промзоне на территории судостроительного предприятия. Объект имеет удовлетворительную транспортную доступность и все коммуникации, в целом техническое состояние объекта можно оценить как удовлетворительное и условно пригодное для дальнейшей эксплуатации, что позволяет использовать его для ведения бизнеса и определяют ликвидность объекта в своем сегменте как среднюю, делая относительно привлекательным оцениваемый объект для потенциальных покупателей.

### 3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

#### 3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2014 ГОДА Г. ЯРОСЛАВЛЬ<sup>5</sup>

Прогноз социально-экономического развития России на период с 2015 по 2017 год связан с замедлением спроса на многие товары нашего экспорта, с высоким

<sup>5</sup> Материал подготовлен информационно-статистическому бюллетеню «Ярославия». Города и районы области январь-октябрь 2014г. РОССТАТ. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области.  
<http://city-yaroslavl.ru/economics/wkpages/Default.aspx>  
<http://government.ru/news/14810/>

уровнем издержек, с высоким уровнем оттока капитала, который во многом был также спровоцирован ухудшением геополитической обстановки.

Большинство российских граждан считают, что экономическая и политическая ситуация в стране развивается в нужном направлении, должный порядок наводится и демократическим завоеваниям ничего не грозит.

Сегодня для Ярославля особое значение имеет выстраивание новой концепции международных отношений, основанием для которых могут служить устойчивые экономические интересы. Проекты и программы, содействующие развитию города во всех его многообразных аспектах, – это те приоритеты, которые мы расставляем для себя в определении стратегии международного муниципального сотрудничества.

Город Ярославль – административный центр Ярославской области. Расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины на обоих берегах Волги при впадении в неё реки Которосль в 282 километрах к северо-востоку от Москвы. Расстояние от Ярославля до Санкт-Петербурга – 850 км.

Ярославль находится на пересечении автомобильных, железнодорожных, водных и воздушных путей, магистральных нефте- и газопроводов.

Город занимает площадь 20,6 тыс. га и административно разделён на 6 районов: Дзержинский, Заволжский, Кировский, Красноперекопский, Ленинский, Фрунзенский.



Ярославль – крупный транспортный узел, расположенный на пересечении важнейших транспортных путей. Транспортная инфраструктура включает два железнодорожных вокзала, три автостанции, речной порт, два железнодорожных и шесть автодорожных мостов. Ярославль имеет автодорожное сообщение со всеми городами Ярославской области и соседними регионами (Иваново, Тверь, Вологда и др.). Протяженность автомобильных дорог (улиц, проездов, набережных) общего пользования местного значения – 758 км.

Через Ярославль проходит Северная железнодорожная ветвь Транссибирской магистрали. Ярославль имеет прямое железнодорожное сообщение с Москвой, Санкт-Петербургом, Архангельском, Воркутой, Нижним Новгородом, городами Урала, Сибири и Дальнего Востока.

В Ярославле функционирует речной порт, размещенный по двум берегам реки Волги в 522 км от Москвы. Годовой грузооборот порта составляет 3,5 млн. тонн.

В 17 км от Ярославля расположен международный аэропорт «Туношна» (I категория ICAO). Аэропорт способен круглосуточно принимать 15-17 самолетов всех классов. Грузовой терминал позволяет обрабатывать и отправлять 150 тонн международных

грузов в сутки, пассажирский терминал в состоянии обеспечить отправку до 150 пассажиров в час.

Через территорию города проходят транзитные магистральные газопроводы: «Нижний Новгород - Ярославль - Череповец», «Починки - Ярославль», магистральный нефтепровод «Ярославль - Кириши» Балтийской трубопроводной системы.

Транспортное обслуживание населения в городе осуществляется с привлечением как муниципального, так и частного транспорта. Перевозки пассажиров на территории города Ярославля осуществляются автомобильным, наземным электрическим (троллейбусы и трамваи) и внутренним водным пассажирским транспортом.

Основными направлениями использования капитальных вложений являются: приобретение машин, оборудования, транспортных средств (52,2%), возведение зданий нежилого назначения и сооружений (44,6%), строительство жилья (3,0%).

В решении экономических и социальных задач развития экономики Ярославля промышленный сектор играет важную роль. В городе насчитывается более 140 крупных и средних промышленных предприятий, на которых трудится около 30% от общей численности занятых в крупных и средних организациях города. Ведущими отраслями являются химическая и нефтехимическая промышленность, машиностроение, энергетика, пищевая промышленность.

Основные производители: ОАО «Славнефть-Ярославльнефтеоргсинтез» (входит в НК «Славнефть») - крупнейший нефтеперерабатывающий завод Северного региона России, производит бензин, экологически чистое дизельное топливо, топливо для реактивных двигателей, широкий спектр масел, мазут; ОАО «Ярославский технический углерод» - одно из лидирующих предприятий в России и на мировом рынке, выпускающее качественный и конкурентоспособный техуглерод различных марок; ОАО «Ярославский шинный завод» (входит в холдинг "Кордиант") - один из крупнейших российских шинных заводов. ОАО «Русские краски» - производство автомобильных лакокрасочных материалов для российских автозаводов, авторемонтных и строительных эмалей.

Наиболее крупные предприятия машиностроения: ОАО «Автодизель» (Ярославский моторный завод, Группа ГАЗ) - производство дизельных двигателей для ведущих автозаводов России и СНГ; ОАО «Ярославский завод дизельной аппаратуры» (Группа ГАЗ) - производство топливоподающих систем для дизельных двигателей, автокомпонентов; ЗАО «Ярполимермаш-Татнефть» (входит в группу компаний «Татнефть») - одно из ведущих предприятий России в области разработки и производства оборудования и оснастки для нефтехимической, шинной, резинотехнической промышленности и для переработки пластмасс; ОАО «Ярославский электромашиностроительный завод» (ОАО «ELDIN») - один из ведущих производителей электродвигателей на территории РФ; ОАО «Ярославский радиозавод» - ведущий российский производитель профессиональных средств радиосвязи.

Пищевая промышленность представлена: ОАО «Пивоваренная компания «Балтика» филиал «Балтика-Ярославль» - производство пива и безалкогольных напитков; ЗАО «Империял Табакко Ярославль» - производство табачных изделий; ОАО «Ярославский комбинат молочных продуктов» - производство молочных продуктов.

Легкая промышленность представлена следующими предприятиями: ОАО «Красный перекоп»; ЗАО «Корд»; Ярославский кожевенный завод «Хром»; «Ярославская фабрика валяной обуви».

Формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики, в том числе и иностранных, является одним из приоритетных направлений деятельности мэрии города Ярославля.

В целях привлечения новых инвесторов на территории города создан индустриальный парк «Новосёлки» (площадь около 400 га), который расположен вдоль южной границы города и предполагает широкую отраслевую направленность. Здесь уже успеш-

но работают завод японского концерна «Komatsu» по производству строительной техники и первый в России завод по производству металлоконструкций компании «LindabBuildings» (Швеция). В сентябре 2012 года состоялось открытие завода по производству готовых лекарственных форм японской компании «Takeda». Также на территории индустриального парка к началу 2015 года будет создан «Центр трансфера технологий, разработки инновационных и импортозамещающих лекарственных средств и подготовки кадров для фармацевтической промышленности на базе Ярославского государственного педагогического университета им. К. Д. Ушинского».

Одним из основных провайдеров услуг связи в городе является Ярославский филиал ОАО «Ростелеком», оказывающий широкий спектр телекоммуникационных услуг. В Ярославле продолжают работы по развитию услуг связи для целей кабельного телевидения. Ведущий оператор кабельного телевидения в Ярославле - ОАО «Ярославльтеле-сеть».

Услуги почтовой связи оказывают 11 операторов различной формы собственности. Ярославль всегда вызывал восхищение у путешественников. Город входит в сокровищницу мирового культурного наследия. Ярославль – гармоничный, уникальный по сохранности архитектурный ансамбль (более 37 музеев и 785 памятников истории и культуры) тысячелетия, занимающий видное место среди произведений мировой архитектуры.

Численность постоянного населения города по состоянию на 1 декабря 2014 года составляет 601,6 тыс. чел.

В результате принимаемых мер уровень регистрируемой безработицы на 1 декабря 2014г. составил 0,5. По состоянию на ноябрь 2014 зарегистрировано 5787 свободных рабочих мест и вакантных должностей, что на 13,4% больше, чем на аналогичный период в 2013 году.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в ноябре 2014г. составила 30 730 рублей, рост составил 1% относительно октября 2014 года и 9,5% относительно января-ноября 2013 года.

Основные экономические и социальные показатели города Ярославля в январе-ноябре 2014 г.

Показатели	Январь-ноябрь 2014г., млн.руб.	в % к январю-ноябрю 2013г.
Объем отгруженных товаров собственного производства по видам экономической деятельности, (млн. рублей):		
Добыча полезных ископаемых	-	69,9%
Обрабатывающие производства	120 882,3	104,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	19 637,3	101,7
Объем работ по виду деятельности «строительство», млн. рублей	7 116,0	116,8
Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади	321 260,0	Увелич. в 2,2 раза
Объем перевозок грузов, тыс. тонн	498,9	В 2,8 раза
Грузооборот транспорта, тыс. т-км	107 192,0	126,2
Перевозка пассажиров, тыс. чел	45 210,3	91,9
Пассажирооборот автотранспорта, тыс.пасс.-км	438 752,0	91,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, рублей	30 730,0	109,5

Среднесписочная численность работников, тыс.чел.	178,7	99,2
Общая численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода) человек	1 777	79,3

Бесперебойное развитие экономики Ярославля обеспечивают 29752 организаций (на 01.12.2014г.). В составе хозяйствующих субъектов преобладают организации с частной формой собственности, доля которых на 01.12. 2014г. составила 92,0%, доля организаций с государственной и муниципальной формой собственности – 3,0%.

На 1 декабря 2014 года демографическая ситуация характеризовалась снижением рождаемости (на 76 человек), снижением смертности (168 человек) относительно аналогичного периода 2013 года. Естественная убыль населения на 01.12.2014г. составила (1002человека).

Миграционный прирост на 01.12.2014г. составил 2 260 человека, уменьшился в 1,7 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таким образом, социально-экономическое положение города Ярославля по итогам развития в январе-ноября2014 года характеризуется положительной динамикой. Об этом свидетельствует рост большинства статистических показателей.

За рассматриваемый период выросли объемы отгруженных товаров по трем основным видам экономической деятельности.

Еще одним важным признаком, характеризующим стабилизацию экономики города, является не только положительное значение, но и рост сальдированного финансового результата деятельности предприятий и организаций города и сокращение доли убыточных организаций (28,8%) в общем количестве.

Кроме того, увеличились темпы роста среднемесячной начисленной заработной платы работников, что благоприятно сказалось на уровне жизни населения.

Несмотря на то, что уровень безработицы остается достаточно высоким, имеется динамика постепенного снижения численности безработного населения города.

### 3.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГОРОДЕ ЯРОСЛАВЛЕ<sup>6</sup>

#### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок производственно-складской недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости, как и все остальные сферы экономической деятельности на протяжении 2014 года находились под влиянием отрицательной динамики макроэкономических факторов. Рецессионные процессы экономики привели к значительному спаду потребительской активности и к сокращению инвестиционных потоков, в том числе на рынке складской недвижимости.

Объем инвестиций в недвижимость России снизился на 35% относительно 2013 г. (\$9,0 млрд.), но при этом оказался на 30% выше результата 2012 г. (\$4,5 млрд.), составив по состоянию на декабрь 2014 г. \$5,8 млрд. Однако данный результат нельзя назвать положительным, так как в 2012 г. снижение объема сделок было продиктовано дефицитом предлагаемых на продажу высоколиквидных активов, тогда как спад в 2014 г. связан с реальным падением экономики страны ввиду как внутренних (падение

<sup>6</sup> Материал подготовлен на основе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Ярославля по данным периодических изданий «Губернский город», «Из рук в руки» и по данным интернет-сайтов: <http://www.avito.ru>, <http://dom.76.ru/>, по данным агентств недвижимости: «Росриэлт», «Метро», «АН Лайк Недвижимость», «Никас» и др.

<sup>7</sup> Оценка Минэкономразвития

<sup>8</sup> <http://tradingeconomics.com/russia/gdp-growth-annual> - Экономические показатели

спроса со стороны населения), такие внешние факторы (падение цен на нефть, политические и экономические санкции), к которому добавилась инертность рынка недвижимости: отсутствие желания у собственников к переоценке своих активов из-за постепенного роста вакантности и падения доходности.

Так, по итогам 2014 года оценка годового роста ВВП России составляет всего 0,5%<sup>7</sup>. Это означает, что во II полугодии экономика находится на грани перехода в рецессию, а риск данного события в 2015 году растет.

Рисунок 1



Индекс промышленного производства по Ярославской области на ноябрь текущего года снизился на 0,4% по отношению к соответствующему периоду 2013 года.

Влияние макроэкономической ситуации на производственно-складскую недвижимость будет зависеть от типа использования площадей. Если помещение занимает ритейлер, то, вероятно, негативный эффект на прибыль (как импортера товаров) может привести к инициации торговым оператором переговоров о снижении арендной ставки, чтобы возместить хотя бы часть своих потерь. В случае если арендатором является логистическая компания, первостепенное значение будет иметь состояние макроэкономики в целом, хотя в долгосрочной перспективе снижение розничных продаж может повлиять и на этих игроков рынка.

Производственная недвижимость – очень важный сегмент рынка, ведь именно производство имеет непосредственное влияние на рост или снижение ВВП и тем самым – на состояние экономики страны.

Рынок складских помещений является одним из наиболее молодых сегментов рынка коммерческой недвижимости, и востребованность в нем с каждым годом увеличивается.

#### Классификация производственно-складских помещений

Для анализа рынка производственно-складских площадей необходима классификация объектов, существующих на рынке города. Так, можно выделить следующие основные классы производственно-складских помещений:

Класс «А+» – это современное одноэтажное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров, с площадью застройки 40-45% от имеющегося земельного участка. Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна

<sup>7</sup> Оценка Минэкономразвития

<sup>8</sup> <http://ru.tradingeconomics.com/russia/gdp-growth-annual> - Экономические показатели



постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких зданий призваны отвечать следующим принципам современной логистики: ровный бетонный пол с антипыльным покрытием; высокие потолки (не менее 13 метров), позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов); регулируемый температурный режим; наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения; наличие системы вентиляции, охранной сигнализации и системы видеонаблюдения; автономная электроподстанция и тепловой узел; наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 500 кв.м.); наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, а так же для маневрирования большегрузных автомобилей; наличие офисных и вспомогательных помещений в здании; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; оптоволоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления; опытный девелопер; желательно наличие ж/д ветки.

Класс «А» – это современное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров с высотой потолков не менее 10 метров. Характеристики таких помещений практически идентичны классу «А+». В производственно-складских зданиях класса «А» желательно, но не обязательно наличие автономной электроподстанции и теплового узла; наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей; а также не обязательно наличие системы учета и контроля доступа сотрудников и опытного девелопера.

Класс «В+» – это одноэтажное производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, по ряду причин не соответствующее нескольким параметрам, необходимым зданиям класса «А»: высота потолков от 8 метров, количество ворот не менее 1 на 1000 кв.м., возможное отсутствие профессиональной системы управления и пр.

Класс «В» – это одно-, двухэтажное отопляемое производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, в случае двухэтажного строения - наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников. Высота потолков в таких зданиях от 6 метров; пол - асфальтированный или бетонный без покрытия; наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения; наличие пандуса для разгрузки автотранспорта, а так же площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей; наличие телекоммуникаций, системы охранной сигнализации и системы видеонаблюдения. Охрана по периметру территории. В зданиях класса «В» присутствуют вспомогательные помещения. Наличие офисных помещений желательно, но не обязательно.

Класс «С» – это капитальное производственно-складские помещения или утепленный ангар с высотой потолков от 4 метров. Полы асфальтированные или бетонная плитка, возможно бетонные без покрытия. Расположены такие здания в основном в промышленных зонах города.

Класс «D» – это подвальные помещения или объекты Г/О, не отопляемые производственные помещения или ангараы. К данному классу относятся любые складские помещения как отдельно стоящие, так и находящиеся на территории заводов.

#### Особенности рынка производственно-складской недвижимости в Ярославле

В Ярославле рынок производственно-складских площадей представлен объектами всех классов.

Промышленные зоны занимают примерно четверть всей территории областного центра. Наибольшее количество производственно-складских объектов расположено в промышленных зонах Ярославля.

В Дзержинском и Ленинском районах это зона, ограниченная ул. Полушкина Роща, ул. Осташинская, ул. Автозаводская, ул. Механизаторов и Промышленным шоссе. В Кировском районе - ул. Магистральная, ул. Вспольинское поле и Мышкинский проезд. В Красноперекопском районе - зоны, ограниченные р. Которосль, ул. Красноперекопская, ул. Стачек; р. Которосль, ул. Большая Федоровская, пр-т Толбухина; ул. Гагарина, Московский проспект за Юго-западной окружной дорогой. Также в Красноперекопском районе промышленная зона располагается вдоль ж/д путей между ул. Вокзальная 1-я и Московским проспектом. Во Фрунзенском районе - ул. Корабельная, Тормозное шоссе, Костромское шоссе, проспект Фрунзе. В Заволжском районе - проспект Машиностроителей, ул. Камышова, а также вдоль ж/д путей между ул. Алмазная и проспект Авиаторов.

Данный сегмент рынка представлен как старыми объектами, требующими реконструкции, так и новыми помещениями;

- Производственная недвижимость – это готовые производства, цеха, базы, построенные еще в «советское» время, такая недвижимость, как правило, в совокупности с административными, офисными и складскими объектами, а также участком земли, что значительно влияет на цену предложения. Так же поставщиками промышленной недвижимости являются площади, не участвующие в производственном процессе, на промышленных предприятиях и базах города.

Наиболее распространенными вариантами предложений на продажу в данном секторе коммерческой недвижимости являются как производственно-складские помещения, требующие значительных строительных и технических доработок и изменений (замена остекления, модернизация покрытий, систем отопления, энергоснабжения и пожаротушения, демонтаж оборудования и т.п.), помещения под складские и производственные нужды, которые нецелесообразно модернизировать и реконструировать. Чаще всего они пригодны лишь для хранения грузов, нетребовательных к условиям хранения (сырье и материалы для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, резиновые и пластиковые изделия).

- Возводимые складские и производственные здания строятся под конкретный бизнес. Благодаря этим объектам общий объем складских и производственных помещений в городе увеличивается, эти площади эксплуатируются самими инвесторами и поступают на свободный рынок недвижимости.

Так в целях привлечения новых инвесторов на территории города создан индустриальный парк «Новосёлки» (площадь около 400 га), который расположен вдоль южной границы города и предполагает широкую отраслевую направленность. Здесь уже успешно работают завод японского концерна «Komatsu» по производству строительной техники и первый в России завод по производству металлоконструкций компании «LindabBuildings» (Швеция). В сентябре 2012 года состоялось открытие завода по производству готовых лекарственных форм японской компании «Takeda».

Анализ предложения на рынке производственно-складской недвижимости (анализ проводился на основе данных за период январь-декабрь 2014г.)

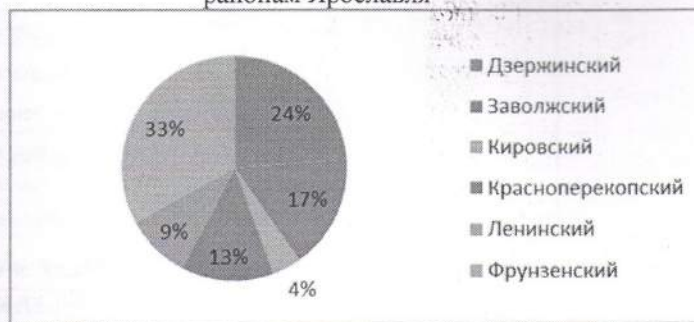
Количество предложений по продаже качественных производственно-складских помещений в городе ограничено. На сегодняшний день, данный сегмент рынка представлен объектами, построенными еще в советский период, а ввод новых площадей весьма незначителен.

### Продажа

Отметим, что количество предложений на рынке продажи индустриальной недвижимости распределилось в пользу Фрунзенского района. Наименьшее количество предложений к продаже наблюдается в Кировском районе города.

Диаграмма 1

Структура количества предложений на продажу индустриальных объектов по районам Ярославля

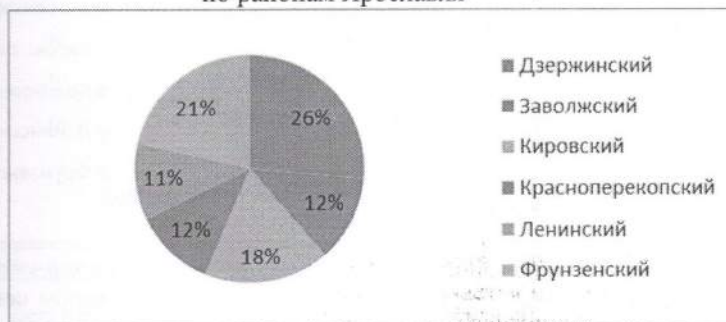


### Аренда

Проанализировав количество предложений по аренде производственно-складских помещений, можно сделать вывод, что ситуация отличается от той, что на рынке предложения к продаже. Лидирующие позиции занимает Дзержинский район. Наименьшее количество сдающихся в аренду производственных объектов в Заволжском и Ленинском районах.

Диаграмма 2

Структура количества предложений аренды производственно-складских объектов по районам Ярославля

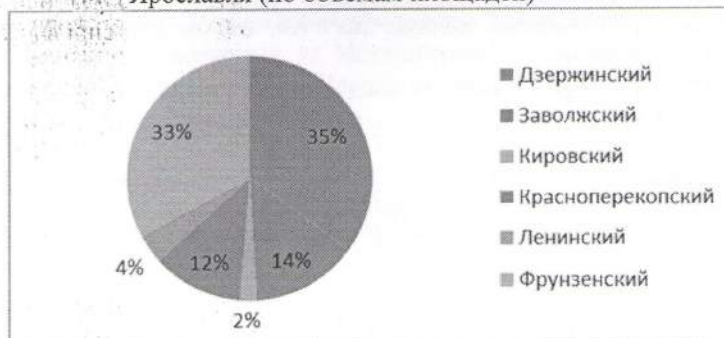


### Анализ предложения производственно-складских объектов по объемам предлагаемых площадей

#### Продажа

По объему предлагаемых производственно-складских площадей лидирующие позиции занимают Дзержинский и Фрунзенский районы. В данных районах промышленные зоны занимают достаточно большую территорию относительно общей территории всего административного района. Наименьший объем предлагаемых площадей в Кировском районе. Общий объем предлагаемых к продаже площадей составляет 182 800 кв.м.

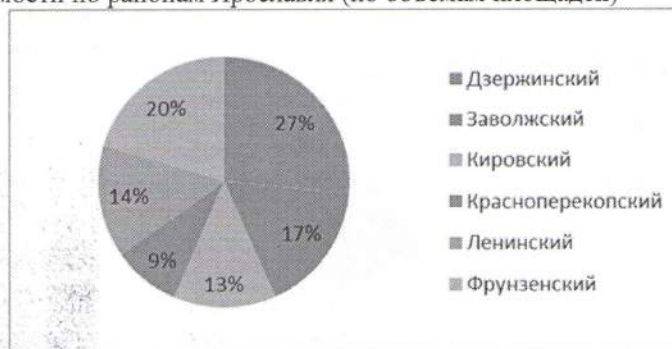
Диаграмма 3  
Структура предложений производственно-складской недвижимости по районам Ярославля (по объемам площадей)



Аренда

На рынке аренды производственно-складских объектов общий объем предлагаемых площадей значительно меньше. Он составляет 74 000 кв.м. Различия между объемами предлагаемых площадей по районам тоже менее значительное, чем на рынке продажи. Наибольший объем сдающихся в аренду производственно-складских площадей так же в Дзержинском районе города. Наименьший - в Красноперекopском районе.

Диаграмма 4  
Структура предложений по сдаче в аренду производственно-складской недвижимости по районам Ярославля (по объемам площадей)



Анализ цен предложения на продажу производственно-складской недвижимости

Из-за ненасыщенности рынка цена продажи в данном сегменте на протяжении долгого периода времени постоянно возрастала и продолжила бы свой рост, если бы не кризисная ситуация на финансовом рынке.

Представленные на рынке производственно-складские площади в основном располагаются на территории промышленных предприятий. Так как по всем районам Ярославля цены снизились, то можно говорить о присутствии понижающего тренда. Исключением является Кировский район. В качестве грубого ориентира выделяют среднюю цену предложения к продаже производственно-складских объектов в целом по городу. Данные представлены в таблице.

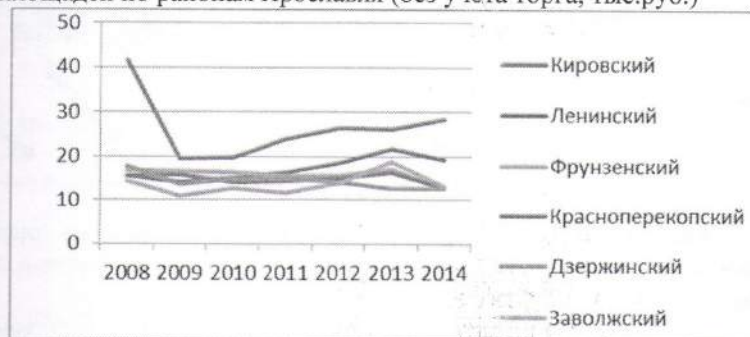
Таблица 1

Динамика средней цены предложения на продажу производственно-складских площадей по районам Ярославля (без учета торга, тыс.руб.)

Районы г.Ярославля	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Рост "+"/ снижение "-" стоимости 1 кв.м. в конце 2014 г. отно- сительно конца 2013 г. в %
Кировский	41,6	19,5	19,8	23,9	26,4	26,3	28,4	1,08
Ленинский	15,7	14,1	15,1	16,3	18,6	21,8	19,4	0,89
Фрунзенский	16,7	16,6	16,4	15,5	15,6	17,1	12,5	0,73
Красноперекопский	15,6	15,8	14,0	14,4	15,0	16,4	12,8	0,78
Дзержинский	17,9	13,5	14,9	15,2	14,0	12,7	12,5	0,98
Заволжский	14,4	10,8	12,7	11,6	13,8	18,7	13,0	0,70
Среднее значение по городу	20,3	15,1	15,5	16,2	17,2	18,3	16,4	0,87

Диаграмма 5

Динамика средней цены предложения на продажу производственно-складских площадей по районам Ярославля (без учета торга, тыс.руб.)



Диапазон цен предложения промышленных объектов в г.Ярославле варьируется от 5 000 до 40 000 руб. за кв.м.

Таблица 2

Диапазон цен предложения производственно-складской недвижимости по районам Ярославля

Район	Диапазон цен, тыс. руб. за кв.м
Дзержинский	5 - 22
Заволжский	5 -23
Красноперекопский	7 -24
Ленинский	6 -30
Фрунзенский	5 -26
Кировский	17 -40

Широта диапазона разброса цен за 1 кв.м обуславливается тем, что на рынке представлены производственно-складские объекты с различными площадями (фактор масштаба), различной высотой потолков, с различной степенью оснащенности инженерными сетями.

Скидка на торг остается актуальна. Поскольку оценщики не имеют возможности исследовать цены реальных сделок, в работе им приходится опираться на источники (Справочник Оценщика Недвижимости, Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки, Нижний Новгород 2014). По данным справочника средний дисконт варьирует:

- Высококласные производственно-складские объекты – 9 % ( доверительный интервал: 8%-9%);
- Низкокласные производственно-складские объекты – 11% ( доверительный интервал: 10%-12%).

В настоящее время крайние и средние показатели цены предложения на производственно-складские помещения по районам города выглядят следующим образом.

Диаграмма 6

Крайние и средние показатели цен предложения на продажу по районам города Ярославля



Как видно из Диаграммы 6, ценовой разброс на рынке производственно-складской недвижимости остается достаточно большим. В пределах одного района цена может отличаться в 2-5 раз.

Максимальную стоимость имеют помещения удачные с точки зрения местоположения, в хорошем состоянии, с удобными подъездными путями, с наличием офисных, вспомогательных помещений и коммуникаций. Минимальную стоимость – недвижимость, имеющая неудобные подъездные пути, требующая капитального ремонта и больших размеров.

#### Анализ цен предложения к сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

В настоящее время в г. Ярославле наиболее характерным получением дохода от использования производственно-складской недвижимости является сдача ее в аренду.

Проанализировав предложения к сдаче в аренду индустриальной недвижимости на рынке Ярославля по районам, можно сделать вывод, что разброс цен незначителен, то есть измеряемые значения сильно отличаются от их среднеарифметического. Этому свидетельствует коэффициент вариации, который принимает значение меньше 33%. То есть совокупность исследуемых значений однородна.

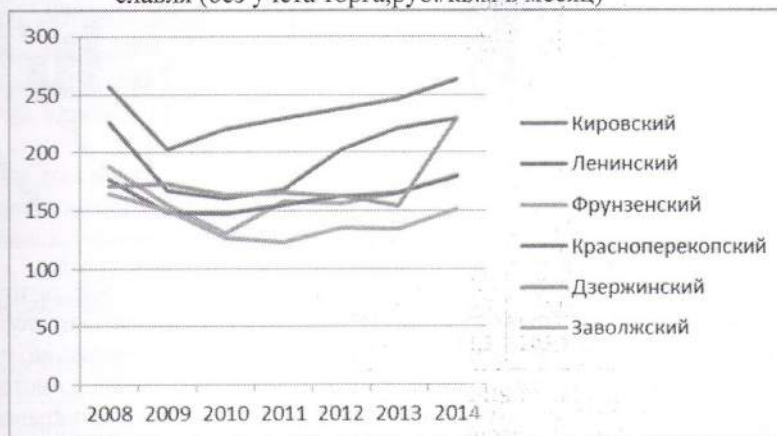
Во всех районах города средний размер арендной ставки увеличился относительно аналогичного периода в прошлом году. В отличие от рынка продажи, на рынке пред-

движения к сдаче в аренду четко прослеживается наличие повышательной тенденции. Данные представлены в таблице.

Таблица 3  
Динамика средней арендной ставки промышленных площадей по районам Ярославля (без учета торгового, руб./кв.м. в месяц)

Районы г. Ярославля	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Рост "+" / снижение "-" арендной ставки 1 кв.м. в конце 2014 по отношению к 1 кв.м. в конце 2013г.
Кировский	257,0	203,0	220,0	230,0	238,0	247,0	264,0	1,07
Ленинский	226,0	167,0	160,0	168,0	203,0	221,0	230,0	1,04
Фрунзенский	188,0	155,0	130,0	158,0	156,0	165,0	180,0	1,09
Красноперекопский	176,0	148,0	147,0	155,0	162,0	165,0	179,0	1,08
Дзержинский	171,0	173,0	163,0	165,0	162,0	174,0	230,0	1,32
Заволжский	164,0	150,0	127,0	123,0	135,0	134,0	151,0	1,13
Среднее значение по городу	197,0	166,0	157,8	166,5	176,0	184,3	205,7	1,12

Таблица 4  
Динамика средней арендной ставки промышленных площадей по районам Ярославля (без учета торгового, руб./кв.м. в месяц)



Диапазон размера предлагаемых арендных ставок в г. Ярославле варьирует от 100 до 400 руб. за кв.м в месяц.

Таблица 4  
Диапазон размера предлагаемых арендных ставок на производственно-складскую недвижимость по районам Ярославля (руб. за кв.м в месяц)

Район	Диапазон цен
Дзержинский	130-350
Заволжский	100-300
Кировский	100-400
Красноперекопский	100-400
Ленинский	150-300
Фрунзенский	100-300

Как видно из таблицы 4 в пределах одного района арендная ставка может отличаться в 2-4 раза.

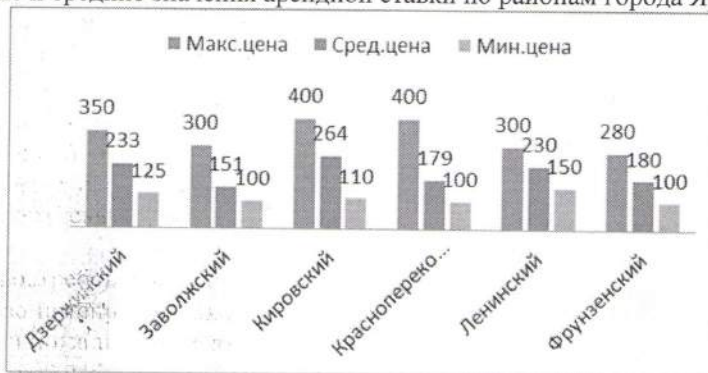
Остается актуальна скидка на торг от предлагаемых первоначально арендных ставок. Поскольку оценщики не имеют возможности исследовать цены реальных сделок, в

работе им приходится опираться на данные Справочника оценщика недвижимости (Приволжский Центр Финансового консалтинга и Оценки, Нижний Новгород 2014 г.). Средний размер скидок, которые собственники готовы предоставлять арендаторам, составляет:

- Высококласные производственно-складские объекты – 7 % ( доверительный интервал: 7%-8%);
- Низкокласные производственно-складские объекты – 8% (доверительный интервал: 8%-9%).

На Диаграмме 8 отображены минимальные, максимальные и средние значения арендной ставки за предлагаемые производственно-складские помещения в разных районах города.

Диаграмма 8  
Крайние и средние значения арендной ставки по районам города Ярославля



Как видно из Диаграммы 8 разброс арендных ставок за пользование производственно-складскими помещениями в городе существенный. Это связано с тем, что сейчас наблюдается применение более гибкого подхода к формированию арендных ставок в зависимости от объема арендуемой площади, местонахождения, состояния. Так, например, чем больше площадь сдаваемого объекта, тем меньше размер арендной платы за 1 квадратный метр площади.

#### Анализ спроса на производственно-складскую недвижимость

Сегодня наибольшим спросом пользуются объекты производственно-складской недвижимости, сдаваемые в аренду, поскольку покупка складских площадей обходится дорого, связано это, в первую очередь, с большими объемами площадей таких объектов.

Наиболее востребованные площади относятся к классам «А» и «В», поскольку сегодня большинство потенциальных покупателей понимает, что будущее данного рыночного сегмента именно за наиболее качественными и благоустроенными объектами, которые потребуют в дальнейшем минимум дополнительных вложений. Основной спрос на качественные складские помещения формируют сети супермаркетов/гипермаркетов, строительная отрасль.

#### Продажа

Нередко на рынке предлагаются производственные площади, приспособленные под какое-то одно специфическое производство, в большинстве случаев они продаются с оборудованием. Учитывая это, покупателя найти достаточно сложно, и данное предложение не находит адекватного спроса.



Среди производственно-складских объектов, находящихся в обороте, большей востребованностью пользуются качественные объекты.

В сегменте купли-продажи производственно-складских помещений спрос менее выражен. Наиболее востребованные площади – от 800 до 2000 кв.м. В основном такие помещения необходимы для производственных целей. Потенциальный спрос наблюдается со стороны соседних регионов.

#### Аренда

Как говорят эксперты, за последнее время вырос интерес к складам. Это связывают с расширением или планами на расширение компаний, и с сезонным, уже ставшим традиционным, повышением спроса на различные сегменты коммерческой недвижимости.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются небольшие помещения площадью от 100 до 800 кв.метров, интерес к которым наиболее остро выявлен у местных компаний. Площадями более 1000 кв.метров заинтересованы корпорации из Москвы и Санкт-Петербурга.

Основные требования, выдвигаемые пользователями к производственно-складским помещениям, продиктованы в первую очередь направлением деятельности потребителя. В основном это:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки (не ниже 7 - 9 метров);
- желательно первый этаж, при этажах выше - надежные перекрытия;
- наличие офисных помещений с современными коммуникациями;
- наличие удобных подъездных путей (как автомобильных, так и железнодорожных);
- наличие достаточной площадки для подъезда и маневрирования транспорта;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие дополнительных услуг (выполнение погрузочно-разгрузочных работ, охрана объекта, соблюдение условий хранения).

#### Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование на рынке производственно-складской недвижимости

Ценообразование производственной и складской недвижимости зависит от множества факторов, имеющих первостепенное значение в каждом отдельном случае для разного потребителя. Одни уделяют большее значение местоположению объекта, другие же с вниманием относятся к качественному состоянию, третьи – наличию инженерной инфраструктуры.

Для производственно-складских объектов полезность в большей мере определяется их близостью к транспортным системам региона, к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции.

Не менее важными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости являются: развитость инфраструктуры, удобство подъезда и технические параметры помещений (наличие отопления, высота потолка, расстояние между пролетами и т.п.).

#### Продажа

Основные ценообразующие факторы и их влияние на стоимость объекта оценки содержится в «Справочник оценщика недвижимости» Том I Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2014г.).

Согласно данным справочника, можно выделить факторы, влияющие на стоимость объекта. В таблице представлено влияние факторов для низко классных производственно-складских объектов.

Таблица 5

Факторы, оказывающие влияние на стоимость низкокласных производственно-складских объектов и их вес<sup>9</sup>

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие ж/д ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

Таблица 6

Доверительные интервалы значений корректирующих коэффициентов по цене предложения<sup>10</sup>

Наименование фактора	Доверительный интервал
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>	
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,77-0,80
<b>Материал стен</b>	
Отношение удельной цены объектов из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального объекта)	0,81-0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69-0,73
<b>Физическое состояние здания</b>	
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79-0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта ( в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72-0,76
<b>Наличие отопления</b>	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73-0,75
<b>Соотношение цен и ставок объектов различного назначения</b>	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,57-1,75
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,32-1,40
<b>Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер</b>	

<sup>9</sup>Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 1 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.109.

<sup>10</sup>Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 1 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.110.

Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отопляемого складского объекта	1,24-1,36
<b>Наличие железнодорожной ветки</b>	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,13-1,16
<b>Этаж расположения</b>	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,74-0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83-0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84-0,86

Аренда

Таблица 7

Доверительные интервалы значений корректирующих коэффициентов по арендной ставке<sup>11</sup>

Наименование фактора	Доверительный интервал
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>	
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв.м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв.м	0,78-0,82
<b>Материал стен</b>	
Отношение удельной ставки аренды объектов из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального объекта)	0,87-0,90
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,74-0,78
<b>Физическое состояние здания</b>	
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,79-0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72-0,76
<b>Наличие отопления</b>	
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отопляемого объекта	0,72-0,75
<b>Соотношение цен и ставок объектов различного назначения</b>	
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,58-1,80
Отношение удельной ставки аренды объекта под пищевое производство, к удельной ставке аренды отопляемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,27-1,59
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,52-0,61
<b>Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер</b>	
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной ставке аренды отопляемого складского объекта	1,29-1,46

<sup>11</sup>Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 1 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.126.

Наличие железнодорожной ветки	
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной ставке аренды такого же объекта без железнодорожной ветки	1,12-1,16
Этаж расположения	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,74-0,77
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83-0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84-0,86

Размер арендной ставки оказывает влияние на текущую доходность. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Таблица 8

Доверительные интервалы текущей доходности<sup>12</sup>

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет (2014-2018 гг.)	Доверительный интервал
Высококласные производственно-складские объекты	10,5-11,6
Низкокласные производственно-складские объекты	10,4-11,5

Эти данные формируют общую картину на рынке, однако в каждом отдельном случае приоритеты влияния ценообразующих признаков могут смещаться в ту или иную сторону, а также возможно появление дополнительных критериев стоимости.

Основные выводы относительно рынка производственно-складской недвижимости

На ситуацию на рынке по итогам 2014 года сильное влияние оказала нестабильность экономической и политической ситуации в стране. В регионе это привело к снижению темпов роста как арендных ставок, так и стоимости продажи производственно-складской недвижимости. Однако, спрос на качественные площади сохранится.

Средние цены предложений на продажу по районам города выглядят следующим образом.

Район	Средн. цена, тыс. руб. за кв.м
Дзержинский	13
Заволжский	13
Кировский	28
Красноперекопский	13
Ленинский	19
Фрунзенский	13

Средние размеры арендных ставок по районам города выглядят следующим образом.

Район	Средн. цена, руб. за кв.м в месяц
Дзержинский	200
Заволжский	150
Кировский	300

<sup>12</sup>Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., издание третье, актуализированное и расширенное, 2 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.96.

Красноперекопский	200
Ленинский	250
Фрунзенский	200

Относительно показателей конца предыдущего года на рынке предложения к продаже наблюдается понижающаяся динамика, что нельзя сказать о рынке предложения к сдаче в аренду. Так как по всем районам величина предлагаемых арендных ставок возросла примерно на 12%.

Стоимость предложения к продаже и величина арендной ставки зависят от множества факторов. Для производственно-складских объектов полезность в большей мере определяется их близостью к транспортным системам региона, к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции.

Не менее важными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости являются: развитость инфраструктуры, удобство подъезда и технические параметры помещений (наличие отопления, высота потолка, расстояние между пролетами и т.п.).

Практически всегда высокие сроки экспозиции фиксируются в сегменте производственной и складской недвижимости. Аренда склада — это не простая задача. Необходимо найти такой объект, который будет удовлетворять множеству требований. И если, например, по торговой недвижимости главное — количество потенциальных покупателей, то по складской недвижимости необходимо подбирать наличие подъездных путей, удаленность от трасс и пр. Окончательный выбор склада осуществляется с учетом специфики производства. Так, средний срок экспозиции на производственно-складскую недвижимость в Ярославле от 1 до 6 месяцев.

#### Прогнозы

По мнению экспертов компании RRG<sup>13</sup>, как минимум в первые месяцы 2015 года существенное влияние на рынок недвижимости в целом продолжат оказывать санкции, введенные в отношении России, экономический спад, валютные колебания и общая неопределенность и непонимание ситуации. На этом фоне будет неуклонно расти уровень активности всех сегментов рынка.

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости останется крайне низкой: у инвесторов сегодня нет однозначного понимания, как будет развиваться ситуация в дальнейшем, и на какие уровни доходности необходимо ориентироваться. Поэтому многие из них берут паузу, откладывая принятие решений до лучших времен. Наконец, и спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости будет неуклонно падать в первом квартале 2015 года.

Существенная доля компаний-арендаторов может приостановить либо пересмотреть свои планы по развитию бизнеса, ряд компаний вообще закроется, что, естественно, приведет к продолжающемуся падению спроса на качественные офисы, склады и торговые помещения<sup>14</sup>.

В связи с ожидаемым падением спроса, возможно, будет наблюдаться и падение арендных ставок. Так как в условиях сложившейся макроэкономической ситуации арендодателю необходимо чем-то привлекать арендаторов, в противном случае он может нести убытки, так как сдаваемые помещения останутся не реализованными.

<sup>13</sup> RussianResearchGroup (RRG или PPG) — группа компаний, оказывающая услуги в области консалтинга, управления и эксплуатации, девелопмента недвижимости.

<sup>14</sup> <http://www.mesto.ru/posts/article/rynok-nedvizhimosti-2015-vyzhivut-silneyshie-7185.html> - Информационно-аналитический портал

### 3.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ЯРОСЛАВЛЯ

Рынок земли имеет существенные отличия от рынка жилой, коммерческой или других видов недвижимости. Цены здесь имеют значительный разброс не столько в зависимости от месторасположения, сколько от дополнительных факторов: целевого назначения, имеющихся обременений, коммуникаций, близости к населенным пунктам, общей площади. Часто земельный участок выставляется на открытый рынок в совокупности с хозяйственными постройками, незаконченным строительством, либо полуразрушенными объектами под снос.

В современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта и, к тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимого имущества.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации<sup>15</sup>, земельный участок - это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Иными словами, земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, правовой статус, местоположение и является недвижимым имуществом.

Согласно ст.7 Земельного Кодекса РФ по целевому назначению земли подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов ;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В реальном хозяйственном обороте находятся земли первых трех категорий.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земельным Кодексом РФ предусмотрены следующие виды прав на земельный участок:

1. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками (ст.20 ЗК РФ);
2. Право собственности на земельный участок (ст.15-19 ЗК РФ);
3. Пожизненное наследуемое владение земельными участками (ст.21 ЗК РФ);
4. Аренда земельных участков (ст.22 ЗК РФ);
5. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст.23 ЗК РФ);
6. Безвозмездное срочное пользование земельными участками (ст.24 ЗК РФ).

<sup>15</sup> Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 21.07.2014)

Переоформление земельных участков из постоянного (бессрочного) пользования, относится ко всем категориям земель, в том числе и к промышленным землям. В рамках этого обзора будут рассмотрены земли промышленного назначения г.Ярославля.

Ярославль является крупным промышленным центром. Промышленные зоны занимают примерно четверть всей территории областного центра. Наиболее крупные по территории земли промышленности располагаются в центральной части Ярославля, между двумя селитебными зонами - Дзержинским и Ленинским административными районами.

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок земель промышленного назначения**

На современном этапе, когда Россия вступила в период мирового финансового кризиса, начавшегося в конце лета 2014 года и продолжающегося в настоящее время, особую важность приобрела проблема прогнозирования основных параметров рынка. Это связано с тем, что в периоды системных кризисов, охватывающих все рынки, значимость и эффективность принимаемых решений определяется их будущими последствиями, которые невозможно оценить, не предвидев каким это будущее будет.

В связи с напряженной ситуацией на Украине многие западные страны ввели санкции в отношении России, что является своего рода большим ударом по экономике страны. Пока власти заявляют, что особых потерь не наблюдается, однако все же возникает вопрос, насколько данная политическая ситуация может повлиять на цены на рынке земельных участков под индустрию.

Так, в Ярославской области сократились основные промышленные показатели, что свидетельствует о замедлении экономики. При этом отставание наблюдается весьма значительное. Индекс промпроизводства по отношению к аналогичному показателю прошлого года сократился почти на пять процентов. Грузооборот за год снизился на 8,4 процента<sup>16</sup>.

Изменения коснутся и цен на земельные участки. В первую очередь могут упасть в цене крупные земельные участки. Покупателями таких участков являются крупные инвесторы, для которых эта земля может перестать быть инвестиционно-привлекательной, они не смогут делать настолько крупные вложения в условиях экономического спада. Средние участки (1-3 га) пострадают меньше, так как интересны группам небольших инвесторов, которые не решаются зайти на проект в одиночку.

Так в целях привлечения новых инвесторов на территории города создан индустриальный парк «Новосёлки» (площадь около 400 га), который расположен вдоль южной границы города и предполагает широкую отраслевую направленность. Здесь уже успешно работают завод японского концерна «Komatsu» по производству строительной техники и первый в России завод по производству металлоконструкций компании «Lindab Buildings» (Швеция). В сентябре 2012 года состоялось открытие завода по производству готовых лекарственных форм японской компании «Takeda».

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками промышленного назначения**

Стоимости земельных участков промышленного назначения варьируются в зависимости от степени обеспеченности элементами инженерной инфраструктуры, возможностью подключения к различным видам инженерных коммуникаций, от площади и от наличия на участке каких-либо построек (хозяйственные постройки, незаконченное строительство и т.п.). Проанализировав предложения земельных участков на рынке Ярославля по районам, можно сделать вывод, что разброс цен достаточно велик (в анализ вошли земельные участки без улучшений). Этому свидетельствует коэффициент вариации

<sup>16</sup> <http://www.yarnews.net/> - Ярославский новостной портал

ции, который принимает значение выше 50% по все районам. Данные представлены в таблице 1.

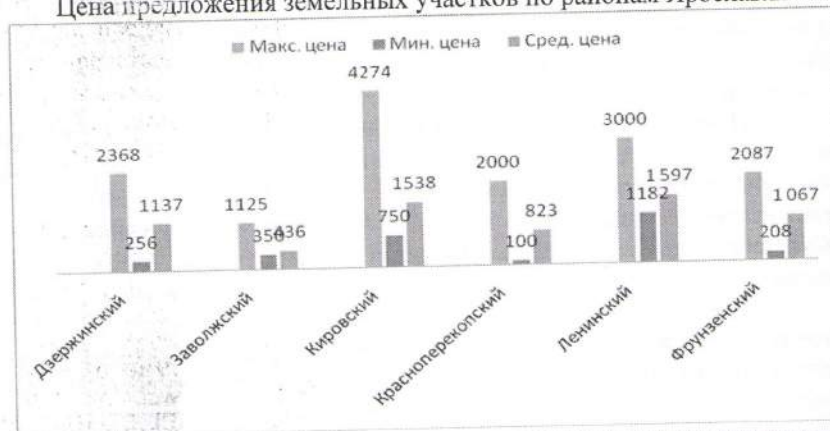
Таблица 1  
Диапазон цен предложения земельных участков промышленного назначения по районам Ярославля

Район	Диапазон цен, руб. за кв.м
Дзержинский	250-2 500
Заволжский	350-1 100
Кировский	750-4 200
Красноперекопский	100-2 000
Ленинский	1 200-3 000
Фрунзенский	200-2 000

Широта диапазона заброса цен за 1 кв.м обуславливается тем, что на рынке представлены земельные участки с различными элементами коммуникаций и возможностями их подведения. Еще одной из первопричин является местоположение.

На конец 2 полугодия 2014 года средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под промышленно-складское строительство варьируется по районам Ярославля. Наибольшая цена продажи наблюдается в Кировском (в промышленной зоне в районе ул. Магистральная) и Ленинском районах (в промышленной зоне по ул. Полушкина Роща). Она составляет 1538 руб. за кв.м. и 1597 руб. за кв.м. соответственно. Данные представлены на диаграмме 1.

Диаграмма 1  
Цена предложения земельных участков по районам Ярославля



На рынке предлагаются земельные участки с двумя видами передаваемых имущественных прав - это право собственности и право аренды. Наибольшее количество земельных участков, предлагаемых на праве аренды наблюдается в Красноперекопском районе. Из всех представленных здесь предложений продажа аренды составляет 56%. На втором месте по количеству предложений продажи права аренды Дзержинский район - 45%. В остальных районах доля продажи прав временного пользования не превышает 25%. Цена продажи права аренды существенно отличается от цены продажи права собственности на землю.

Таблица 2  
Диапазон цен предложения земельных участков по районам Ярославля, передаваемых на праве аренды

Район	Диапазон цен, руб. за кв.м. права аренды
Дзержинский	250 - 1 300



Заволжский	500-1 000
Красноперекоский	200 - 1 100
Фрунзенский	1 000 -1 200

В Кировском и Ленинских районах предложения по продаже земельных участков, передаваемых на праве аренды отсутствуют.

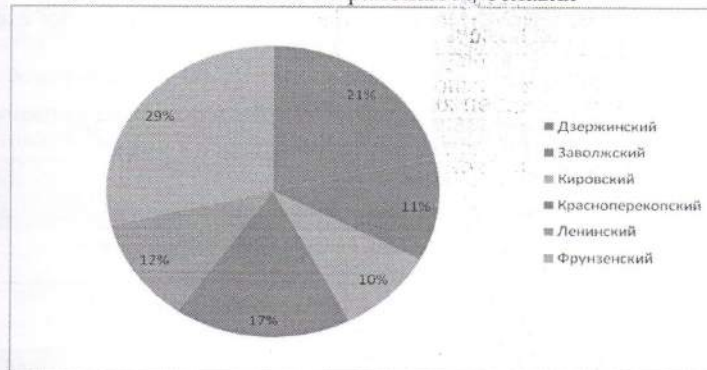
Также остается актуальной скидка на цену предложения. Средний размер скидок, предоставляемый покупателям, составляет:

- на земельные участки под индустриальную застройку – 9%<sup>17</sup>.

Отметим, что количество предложений на рынке продажи земельных участков распределилось в пользу Фрунзенского района города. Наименьшее количество предложений наблюдается в центральных районах (Кировский и Ленинский). Данные представлены на диаграмме 2.

Диаграмма 2

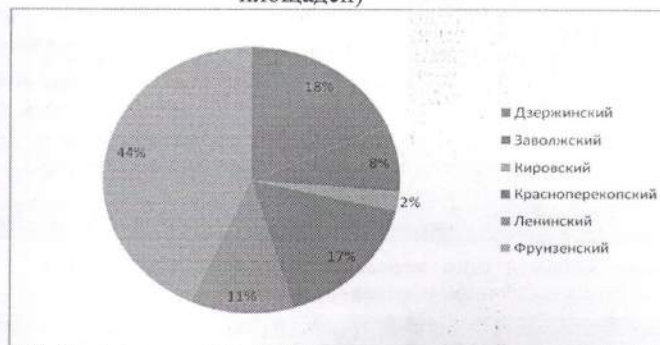
Структура количества предложений земельных участков на продажу промышленного назначения по районам Ярославля



По объему предлагаемых площадей лидирующие позиции занимает так же Фрунзенский район. Данный вывод является вполне закономерным, учитывая плотность застройки в целом по городу. Данные представлены на диаграмме 3.

Диаграмма 3

Структура предложений земельных участков по районам Ярославля (по объемам площадей)



#### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 3 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.113.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены участков, предлагаемых к продаже, весьма велико. В таблице 4 приведен перечень основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка<sup>18</sup>.

Таблица 3

Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка промышленного назначения и их вес

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,25
Передаваемые имущественные права	0,19
Наличие электроснабжения на участке	0,19
Расположение относительно автомагистралей	0,06
Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие ж/д ветки	0,06

Ниже приведена таблица с интервалами значений этих факторов в формировании удельной стоимости земельного участка.

Таблица 4

Интервалы значений коэффициентов влияния на формирование удельной стоимости земельного участка<sup>19</sup>

Наименование фактора	Доверительный интервал
<b>Передаваемые имущественные права</b>	
Отношение удельной цены участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85-0,87
Отношение удельной цены участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75-0,81
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24-1,35
<b>Наличие коммуникаций</b>	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,14-1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15-1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13-1,16
<b>Наличие железнодорожной ветки на земельном участке</b>	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой, к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,13-1,15
<b>Площадь (фактор масштаба)</b>	

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 3 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.134.

<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 3 том. Нижний Новгород. 2014 г. С.135.

Отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,81-0,84
---	-----------

Стоимость земельных участков под индустриальную застройку оказывает влияние на текущую доходность производственно-складской недвижимости. Значение этого фактора представлено в таблице 6.

Таблица 5

Интервал значений коэффициентов влияния текущей доходности производственно-складской недвижимости на удельную цену земельных участков<sup>20</sup>

Класс объекта	Доверительный интервал
Высококласные производственно-складские объекты	10,5-11,6
Низкокласные производственно-складские объекты	10,4-11,5

Факторы, влияющие на повышение покупательского спроса на земельные участки промышленного назначения могут быть следующими:

- Масштабные инвестиции в развитие инфраструктуры;
- Развитие дорожной сети;
- Коммуникации;
- Активное строительство вокруг;
- Прокладка ж/д веток<sup>21</sup>.

#### Основные выводы относительно рынка земельных участков промышленного назначения

Средняя стоимость 1 кв. м земли промышленного назначения колеблется в интервале от 436 до 1597 рублей по районам Ярославля.

Район	Ср. цена, руб. за кв.м
Дзержинский	1100
Заволжский	450
Кировский	1500
Красноперекоский	800
Ленинский	1500
Фрунзенский	1000

На рынке предлагаются земельные участки с двумя видами передаваемых имущественных прав - это право собственности и право аренды. Стоимость 1 кв.м земельного участка, передаваемого на праве собственности, значительно выше, чем за аналогичную площадь земельного участка, передаваемого на праве временного пользования.

Объем предложения на исследуемом рынке значительно превышает объем спроса. Некоторые земельные участки остаются нереализованными на рынке более 5 месяцев. Можно сделать вывод, что ликвидность земельного рынка низкая. То есть рынок не самодостаточный, не является в цепочке продавец-покупатель обеспечением конечного спроса (конечным продуктом), в нем нет прибавочной стоимости (землю никто не производит), не имеет собственных точек (источников) инициализации форм и сегментов, а лишь только может служить базовым приложением к самодостаточному рынку недвижимости.

В настоящее время рынок земли г. Ярославля представляет собой нестабильную конструкцию, находящуюся в состоянии шаткого равновесия. Данная макроэкономиче-

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А, издание третье, актуализированное и расширенное, 2 том. Нижний Новгород. 2014 г.С.96.

<sup>21</sup> <http://www.ezem.ru/info/analitika/> - Земельный портал. Аналитика.

ская ситуация не позволяет сделать четких прогнозов на изменение стоимости земельных участков.

Спросом будут пользоваться участки площадью 1-5 га под небольшие производственно-складские помещения. Так как в сложившейся макроэкономической ситуации участников рынка будет сдерживать тот факт, что в условиях нестабильной экономической обстановки долгосрочные инвестиции являются рискованными. Так же инвестиции в складскую недвижимость не поступают из-за европейских санкций. Но внешняя политика России сосредоточилась на привлечении инвестиций из стран-партнеров БРИКС. В результате, пусть они и будут отложены во времени, но такая заморозка объектов вернется повышенным спросом на качественные складские помещения. А значит, и спросом на земельные участки под индустриальную застройку в г. Ярославле.

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ на наиболее эффективное использование (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- \* должно быть физически возможным,
- \* законодательно разрешенным,
- \* экономически оправданным,
- \* приносить максимальную прибыль.

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а так же для всего объекта недвижимости в целом.

#### **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО**

##### **Физически возможные варианты использования**

Рассматриваемый земельный участок, ровный по поверхности, сложенный из грунтов с хорошими физико-механическими свойствами, доступен для всех инженерных коммуникаций с технической точки зрения, не накладывает никаких ограничений на возможные варианты застройки.

##### **Законодательно разрешенные варианты использования**

Согласно договору аренды земельный участок предоставлен для эксплуатации нежилых помещений, что и закреплено законодательно, и расположен на территории крупного производственного предприятия. Следовательно, его единственным законодательно разрешенным вариантом использования будет производственное (вспомогательное) назначение.

Кроме того, наиболее эффективное использование земельного участка как свободного не может рассматриваться иным образом, кроме текущего, так как оцениваемый объект является лишь частью здания, рассмотрение варианта реконструкции/сноса здания, в котором они расположены, не допустимо.

#### **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

Оцениваемые помещения соответствуют единственно возможному из законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка. Конструктивное решение здания, частью которого является объект оценки, позволяет его использовать только как универсальное производственно-складское помещение с АБК

(административно-бытовым комплексом) без существенных дополнительных затрат. Оцениваемый объект является частью бизнеса, способного приносить доход собственнику.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки является единственно возможным и наиболее эффективным.

**Вывод по НЭИ:** таким образом, на основании исследования рынка недвижимого имущества в г.Ярославле, учитывая ограничения использования оцениваемого объекта, оценщики пришли к заключению, что использование объекта оценки в качестве производственно-складского с АБК является его наиболее эффективным использованием.

Дальнейшие расчеты стоимости исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно НЭИ, что соответствует текущему использованию.

## 5. ОБЗОР И ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимого имущества. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимого имущества при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Стоимость недвижимого имущества, определяемая затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений (полная восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемый объект.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с использованием современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Использование доходного подхода оценки основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют методы капитализации и дисконтирования, метод валовой ренты. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту, для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта приносящего доход. Метод с использованием мультипликатора валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимого имущества: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимого имущества моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимого имущества будет продан приблизительно за ту же цену.

Данные о сопоставимых объектах недвижимости при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Поэтому данный подход предусматривает использование открытой информации по купле-продаже сопоставимых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимого имущества является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние

### **5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки было решено производить двумя подходами оценки – затратным и сравнительным подходами. Доходный подход основан на применении достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и расходы. Достоверно спрогнозировать уровень недозагрузки оцениваемого объекта не представляется возможным, так как он не является типичным объектом для сдачи в аренду. Его возможно использовать преимущественно в составе бизнеса. Однако и в этом случае выделить часть потока доходов и расходов, приходящихся на объект оценки, также не возможно. Поэтому, во избежание некорректного результата, в данной работе доходный подход не применялся.

## 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

*Процедура оценки затратным подходом включает в себя:*

- Определение стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
- Определение восстановительной стоимости улучшений, находящихся на участке.
- Учет предпринимательского дохода инвестора (прибыли предпринимателя).
- Расчет величины накопленного износа.
- Уменьшение суммарной стоимости строительства на величину накопленного износа.
- Прибавление к полученной величине стоимости земельного участка.

### ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данной работе оценщиками принято решение использовать сравнительный подход для оценки рыночной стоимости земельного участка в связи с тем, что в современных условиях рынка существует информация о продаже земельных участков коммерческого назначения в г.Ярославле. Методы доходного подхода в данном случае «не работают» в связи с чрезвычайно высокой плотностью застройки оцениваемого земельного участка и текущим состоянием улучшений.

*Сравнительный подход* — способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

*Объект сравнения имущества* — аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

*Скорректированная цена имущества* — цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

#### **Основные этапы оценки при этом подходе:**

- Исследование рынка и выявление текущих (близких по времени к дате оценки) предложений продаж объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Определение единиц сравнения (1 м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

#### **Методология**

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках, то есть подход основан на принципе замещения.

В соответствии с данным подходом, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

*При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.*

Подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты).

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких случаях целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

При использовании сравнительного подхода могут быть применены несколько методов: метод корреляционно-регрессионного анализа, метод анализа иерархий (МАИ), метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок).

#### ***Метод анализа иерархий***

Практика оценки недвижимости методом сравнительного анализа продаж показывает, что зачастую ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния. В таких случаях для проведения стоимостной экспертизы оценщики могут воспользоваться методом анализа иерархий (МАИ), являющимся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

#### ***Метод корреляционно-регрессионного анализа***

Метод многофакторного корреляционно-регрессионного анализа позволяет выявить связи между стоимостью и различными потребительскими характеристиками оцениваемого объекта и описать эти связи с помощью математической модели. (Этот метод значительно облегчает процесс оценки значительного числа однотипных объектов.)

#### ***Метод сравнительного анализа продаж***

При применении сравнительного подхода обычно используют метод сравнительного анализа рыночных данных (метод сравнительного анализа продаж). Данный метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сначала проводится анализ рынка, и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичным оцениваемому, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. Этот процесс может быть относительно простым и однозначным. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках по аренде. Если такая недвижимость на рынке аренды отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий аренды объекта от типичных рыночных условий на дату определения размера арендной платы должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения ставок аренды необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.



2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен аренды или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей цен продаж (аренды) сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночного размера арендной платы исследуемого объекта. При корректировке цен продаж (аренды) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту определения рыночной стоимости.

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

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют рыночный размер арендной платы объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, являются базой для остальных корректировок.

#### *Последовательность корректировок.*

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка рыночных цен предложения по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога на базе результата, полученного в процессе последующей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путём алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Фактические цены предложений аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.). Идеальным результатом корректировки цен объектов-аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу.

Оценщиками принято решение использовать метод корректировок в рамках сравнительного подхода, так как в современных условиях рынка аккумулировано и систематизировано большое количество рыночной информации, позволяющей делать объективные выводы о размере корректировок.

### **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТОМ**

В результате анализа рынка условно сопоставимых с оцениваемым объектом, по состоянию на дату оценки были выявлены предложения о продаже земельных участков промышленного назначения, расположенных в промзонах г.Ярославля, для которых имеется возможность подключения к центральным инженерным коммуникациям:

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_4_68329549">https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_4_68329549</a>	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_294097742">https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_294097742</a>	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_83544556">https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_83544556</a>	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniy_a_420086648">https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniy_a_420086648</a>	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_501550327">https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_501550327</a>
Местоположение	г.Ярославль, ул.Корабельная, д.1. Территория судостроительного завода	г.Ярославль, Тормозное шоссе, д.1. Территория бывшего з-да Стройдеталь	г.Ярославль, ул.Полушкина Роша, Территория бывшего з-да Лакокраска	г.Ярославль, ул.Полушкина Роша, Территория бывшего з-да Лакокраска	г.Ярославль, Костромское шоссе в районе пересечения с пр-том Фрунзе	г.Ярославль, ул.Промышленная, в р-не д.89
Способ финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Передаваемое право на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Разрешенное использование	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Время продажи (предложения)	март 2015	март 2015	март 2015	март 2015	март 2015	март 2015
Общая площадь, кв.м.	2 472	2300	3300	6000	1100	15812
Окружение	Промзона в черте города	Промзона в черте города	Промзона в черте города	Промзона в черте города	Промзона в черте города	Промзона в черте города
Пользудные пути	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Линия застройки относительно автодороги	В глубине застройки	В глубине застройки	В глубине застройки	В глубине застройки	Первая линия	Первая линия
Обеспеченность участка инженерными коммуникациями	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения за весь з/у, руб.		4 800 000	3 900 000	5 900 000	1 500 000	22 000 000
Цена предложения за 1 кв.м/руб.		2087	1182	983	1364	1391
Корректировка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка на линию застройки		1,00	1,00	1,00	0,78	0,78
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,08	1,00	1,36
Скорректированная стоимость, руб. 1 кв.м		1899	1076	966	962	1334
Количество корректировок			1	2	2	