



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РОГУЛИНА Л.А.**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: (8172) 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00
Свидетельство о членстве Саморегулируемой организации
НП «Деловой союз оценщиков» №556.

О Т Ч Е Т №13/234-04

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества: зданий и земель-
ных участков, находящихся в залоге ПАО Сбербанк,
принадлежащих ООО «Сухонский ЦБК»**

ТОМ 1

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Сухонский ЦБК»

г. Вологда
31.07.2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	13
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
9.2.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
9.3.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	64
10.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	64
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	68
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	70
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	74
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	76
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	77
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	78
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	78
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	79
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	79
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	80
15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	82
16.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	150
17.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	203
18.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	210
19.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	211
20.	ПРИЛОЖЕНИЯ	211
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ССЫЛКИ	212
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	223
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	238

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №13/234 от 08.04.2015 г. нами произведено определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества: зданий и земельных участков, находящихся в залоге ПАО Сбербанк, принадлежащих ООО «Сухонский ЦБК».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3 и №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений.

Дата оценки: 20.07.2015 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

Оценщик является членом саморегулируемой организации – НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», Свидетельство о членстве Саморегулируемой организации НП «Деловой союз оценщиков» №556.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ООО «РОСГОССТРАХ» полис серии СБ35 №0839439 от 10 сентября 2014 г. на срок с 24.09.2014 г. по 23.09.2015 г.

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:

111 026 794 (сто одиннадцать миллионов двадцать шесть тысяч семьсот девяносто четыре) руб.,

В т.ч.:

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, (без НДС) руб.
1.	10001	Здание бумажного зала уч. 01	2 572 367
2.	10002	Здание под вакуум насосы уч. 01	87 726
3.	10003	Здание рольного цеха уч. 02	2 911 537
4.	10004	Здание пристройки отделочного цеха уч. 03	2 890 342
5.	10005	Здание преобр. и трансформ. подстанции бум. машин	75 458
6.	10006	Здание трансф.подстанции рольного цеха уч.02.	41 436
7.	10007	Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04.	655 357
8.	10008	Здание склада бумаги с платформой уч.01.	430 961
9.	10010	Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное	179 505
10.	10012	Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное	559 403
11.	10013	Здание отбельного цеха, двухэтажное уч.08.	494 781
12.	10014	Здание отбельно-очистного цеха №3 4-х этажное уч	287 861
13.	10015	Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05.	433 423
14.	10016	Здание отжимного цеха со складом цел-зы и картона	315 929
15.	10017	Здание цеха ВЦА,кап.ремонта,РМЦ,трансф.подстанция	408 162
16.	10020	Здание над сжежами и приямком сжеж уч.03.	131 854
17.	10022	Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06.	67 886
18.	10023	Бытовые, 3-х этажное здание уч.06.	358 227
19.	10033	Здание главного корпуса ТДВП-1 уч. 01	7 813 241
20.	10034	Здание древорубного цеха уч.01	238 389
21.	10035	Здание цеха технических материалов уч. 02	2 067 213
22.	10037	Здание главного корпуса ТДВП-2 уч. 02	9 134 919
23.	10038	Здание прирельсового склада уч. 02	1 479 580
24.	10039	Здание станции улавливания волокна фильтром уч. 02	568 552
25.	10040	Здание гаража на 5 автопогрузчиков уч. 02	1 424 694
26.	10041	Здание склада готовой продукции ТДВП уч. 01	1 205 037
27.	10052	Здание древесно-подготовительного цеха	2 917 084
28.	10054	Здание административно-бытового корпуса	2 690 254

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, (без НДС) руб.
29.	10065	Административно-бытовое здание лесной биржи уч.02.	3 904 989
30.	10069	Здание старой турбинной с пристройками уч.01.	428 397
31.	10070	Котельная, 2-х этажное бесчердачное здание	2 194 237
32.	10071	Здание компрессорной станции	433 305
33.	10072	Здание старого механического завода	3 879 576
34.	10074	Здание распределительного устройства РУ-1,3	1 647 712
35.	10075	Здание трансформаторной подстанции - РУ-2 6кВт	405 000
36.	10080	Трансформаторная подстанция. уч.04.	1 172 627
37.	10085	Здание зарядной станции на 18 погрузчиков. уч.03.	304 301
38.	10087	Здание наполнительной и склад кислорода. уч.01.	81 834
39.	10091	Склад сукон	735 254
40.	10094	Здание насосной станции промстоков	1 349 293
41.	10096	Здание станции улавливания волокна, 2-х этажное у	1 077 119
42.	10098	здание заводоуправления	1 286 102
43.	10118	Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02.	926 899
44.	10119	Здание участка галереи между станциями пересыпа	1 791 772
45.	10068	Здание новой промкотельной, включающее административные и бы- товые помещения	4 183 220
46.	10127	Здание багерной насосной станции, 1-этажное. уч.0	448 814
47.	10128	Здание предочистки и складов реагентов.	1 335 763
48.	10130	Здание склада готовой продукции. уч.01.	292 311
49.	10136	Узел переработки и складирования макулатуры уч.	1 342 203
50.	10144	Здание насосной станции 1-го подъема /подземная ча	661 949
51.	10146	Здание насосной станции 2-го подъема	2 956 356
52.	10147	Здание пристройки к окорочному барабану	672 217
53.	10149	Здание газораспределительного пункта	312 458
54.	10155	Здание автомобильной весовой	162 863
55.	10162	Здание производственного корпуса № 2	4 039 237
56.	20311	Тракт подачи щепы. уч.02.	1 474 908
57.	90001	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	1 153 900
58.	90006	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	516 400
59.	90007	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	7 688 300
60.	90009	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	5 008 600
61.	90010	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	545 300
62.	90017	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	695 800
63.	90018	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	653 400
64.	90023	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	3 012 300
65.	90025	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	921 600
66.	90029	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	2 143 600
67.	90039	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	1 345 900
68.	90040	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	459 000
69.	90042	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	860 700
70.	90049	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	382 400
71.	90050	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	313 500
72.	90051	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	3 070 700
73.	90052	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	313 500

С уважением,

Независимый оценщик Л.А. Роголина

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Объектами оценки являются	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Сухонский ЦБК»
Адрес местонахождения Объектов оценки	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д.3
Оцениваемые права	право собственности

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объектов оценки приведены в разделе 9 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 9 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: для принятия управленческих решений.

Дата оценки: 20.07.2015 г.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки рассчитана путем согласования результатов, полученных в процессе проведения оценки.

Результаты, полученные в процессе проведения оценки различными подходами

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ¹), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
	Вес подхода	0,00	0,55	0,45	1,00	1,00
	Учет земельного участка	-	с учетом	с учетом	без учета	без учета
10136	Здание узла переработки и складирования макулатуры	не применялся	1 965 300	1 463 100	1 583 800	1 342 203
н/д	Здание рольного цеха	не применялся	4 611 600	3 427 200	3 843 600	3 257 288
10085	<i>в т.ч. стоимость здания зарядной станции на 18 погрузчиков уч.03, общей площадью 348,10 м²</i>				359 076	304 301
10006	<i>в т.ч. стоимость трансформаторной подстанции рольного цеха уч.02, общей площадью 47,4 м²</i>				48 895	41 436
10003	<i>Здание рольного цеха уч. 02, площадью 3330,6 м²</i>				3 435 614	2 911 537
н/д	Здание цеха по производству бумаги	не применялся	9 466 800	7 021 900	7 667 600	6 497 966
10002	<i>в т.ч. стоимость здания под вакуум- насосы, площадью 108,7 м²</i>				103 516	87 726
10005	<i>в т.ч. стоимость здания предобр. и трансформ. подстанции бум. машин, площадью 93,5 м²</i>				89 041	75 458
10004	<i>в т.ч. стоимость здания пристройки отделочного цеха уч.03, площадью 3581,4 м²</i>				3 410 603	2 890 342
10008	<i>в т.ч. стоимость здания склада бумаги с платформой уч.01, площадью 534 м²</i>				508 534	430 961
10130	<i>в т.ч. стоимость здания склада готовой продукции уч.01, площадью 362,2 м²</i>				344 927	292 311
10087	<i>в т.ч. стоимость наполнительной и склада кислорода уч.01, площадью 101,4 м²</i>				96 564	81 834
10001	<i>в т.ч. здания цеха по производству бумаги (здания бумажного зала), площадью 3 187,40 м²</i>				3 035 393	2 572 367
10054	Здание административно-бытового корпуса	не применялся	2 971 000	3 550 200	3 174 500	2 690 254
10098	Здание заводоуправления	не применялся	1 834 700	1 363 500	1 517 600	1 286 102
10096	Здание станции улавливания волокна	не применялся	1 518 500	1 128 500	1 271 000	1 077 119
н/д	Здание древесно-подготовительного цеха	не применялся	5 346 200	3 768 900	4 235 372	3 589 298
10147	<i>в т.ч. рыночная стоимость здания пристройки к окорочному барабану, общей площадью 730,2 м²</i>				793 216	672 217

¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков.

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным методом на дату оценки (с НДС ¹), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным методом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным методом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
10052	<i>в т.ч. рыночная стоимость здания древесно-подготовительного цеха, общей площадью 3168,7 м²</i>				3 442 159	2 917 084
н/д	Здание цеха ТДВП	не применялся	27 867 200	20 679 300	23 442 463	19 866 494
10033	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания главного корпуса ТДВП-1, общей площадью 8 413,4 м²</i>				9 219 624	7 813 241
10034	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания дроворубного цеха, общей площадью 256,7 м²</i>				281 299	238 389
10041	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания склада готовой продукции ТДВП, общей площадью 1 297,60 м²</i>				1 421 944	1 205 037
10037	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания главного корпуса ТДВП-2, общей площадью 9836,6 м²</i>				10 779 204	9 134 919
20311	<i>В т.ч. рыночная стоимость тракта подачи щепы, общей площадью 1588,2 м²</i>				1 740 391	1 474 908
10038	Здание прирельсового склада смешанной конструкции	не применялся	1 879 900	1 399 500	1 745 905	1 479 580
10039	Здание флотационной ловушки	не применялся	720 700	669 600	670 891	568 552
10035	Здание склада технических материалов	не применялся	2 533 300	2 356 500	2 439 311	2 067 213
10065	Административно-бытовое здание лесной биржи	не применялся	4 258 900	5 105 500	4 607 887	3 904 989
10119	Одноэтажное здание участка галереи между станциями пересыпа	не применялся	2 307 200	1 695 800	2 114 291	1 791 772
10155	Здание автовесовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	не применялся	205 800	195 700	192 178	162 863
10040	Здание гаража на 5 автопогрузчиков	не применялся	1 794 500	1 679 100	1 681 139	1 424 694
10094	Здание насосной станции промстоков	не применялся	1 687 100	1 589 300	1 592 165	1 349 293
10070	Здание старой котельной	не применялся	3 142 000	2 335 000	2 589 200	2 194 237
20127	<i>в т.ч. галерея для перехода</i>				45 651	38 687
10146	Здание насосной станции II подъема	не применялся	4 246 500	3 155 900	3 488 500	2 956 356
10145	<i>в т.ч. здание фильтровальной станции II подъема, площадью 263,4 м²</i>				296 707	251 446
20147	<i>в т.ч. фильтро-отстойные сооружения (ФОС), площадью 267 м²</i>				300 762	254 883
10072	Здание турбинного зала	не применялся	5 476 100	4 061 900	4 577 900	3 879 576
10073	<i>в т.ч. здание машинного зала, площадью 920,8 м²</i>				905 063	767 002
10078	<i>в т.ч. здание -пристройка к маизалу, площадью 630,8 м²</i>				620 019	525 440
10126	<i>в т.ч. здание редукционно-охладительных установок, площадью 277,1 м²</i>				272 364	230 817
10129	<i>в т.ч. здание ГРУ, площадью 404,3 м²</i>				397 390	336 771
20126	<i>в т.ч. галерея №1 для трубопроводов, площадью 92,3 м²</i>				90 723	76 883
10128	Здание химической очистки воды и пречиствки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	не применялся	1 947 800	1 450 100	1 576 200	1 335 763
10121	<i>в т.ч. здание химической очистки воды, площадью 826,8 м²</i>				888 769	753 194
10075	Здание трансформаторной подстанции	не применялся	511 500	490 500	477 900	405 000
10080	Здание трансформаторной подстанции	не применялся	1 437 200	1 372 100	1 383 700	1 172 627
10127	Здание багерной насосной станции	не применялся	565 900	542 600	529 600	448 814

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ¹), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
10144	Здание насосной станции I подъема	не применялся	807 600	833 300	781 100	661 949
10149	Здание газораспределительного пункта	не применялся	457 900	436 800	368 700	312 458
10074	Здание распределительного устройства	не применялся	2 096 700	1 947 600	1 944 300	1 647 712
10068	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	не применялся	5 847 500	4 339 200	4 936 200	4 183 220
10125	<i>в т.ч. здание административного корпуса, площадью 1346,9 м²</i>				1 481 113	1 255 180
20132	<i>в т.ч. галерея для трубопроводов, площадью 69 м²</i>				75 876	64 301
10162	Здание производственного корпуса №2	не применялся	5 912 200	4 385 300	4 766 300	4 039 237
10071	Здание компрессорной станции	не применялся	553 300	513 100	511 300	433 305
10091	Здание склада сукон (мастерская капремонта)	не применялся	930 700	892 500	867 600	735 254
н/д	Здание цеха по производству целлюлозы	не применялся	14 756 400	10 960 000	12 067 900	10 227 034
10016	<i>в т.ч. Здание отжимного цеха со складом целлюлозы и картона, площадью 484,0 м²</i>				372 796	315 929
10007	<i>в т.ч. Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04., площадью 1004,0 м²</i>				773 321	655 357
10010	<i>в т.ч. Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное, площадью 275 м²</i>				211 816	179 505
10012	<i>в т.ч. Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное, площадью 857,0 м²</i>				660 096	559 403
10013	<i>в т.ч. Здание отбелного цеха, двухэтажное уч.08., площадью 758,0 м²</i>				583 842	494 781
10014	<i>в т.ч. Здание отбелно-очистного цеха №3 4-х этажное уч, площадью 441 м²</i>				339 676	287 861
10015	<i>в т.ч. Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05., площадью 664,0 м²</i>				511 439	433 423
10017	<i>в т.ч. Здание цеха ВЦА, кап.ремонта, РМЦ, трансф.подстанция, площадью 625,3 м²</i>				481 631	408 162
10020	<i>в т.ч. Здание над сцезами и приемком сцез уч.03., площадью 202,0 м²</i>				155 588	131 854
10022	<i>в т.ч. Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06., площадью 104 м²</i>				80 105	67 886
10023	<i>в т.ч. Бытовые, 3-х этажное здание уч.06., площадью 548,8 м²</i>				422 708	358 227
10069	<i>в т.ч. Здание старой турбинной с пристройками уч.01., площадью 656,3 м²</i>				505 509	428 397
10118	<i>в т.ч. Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02., площадью 1420,0 м²</i>				1 093 741	926 899
Вес подхода		0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
90001	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	не применялся	1 153 900	не применялся	1 153 900	1 153 900
90006	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	не применялся	516 400	не применялся	516 400	516 400
90007	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	не применялся	7 688 300	не применялся	7 688 300	7 688 300
90009	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	не применялся	5 008 600	не применялся	5 008 600	5 008 600
90010	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	не применялся	545 300	не применялся	545 300	545 300
90017	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	не применялся	695 800	не применялся	695 800	695 800
90018	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	не применялся	653 400	не применялся	653 400	653 400
90023	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	не применялся	3 012 300	не применялся	3 012 300	3 012 300
90025	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	не применялся	921 600	не применялся	921 600	921 600
90029	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	не применялся	2 143 600	не применялся	2 143 600	2 143 600

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ¹), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
90039	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	не применялся	1 345 900	не применялся	1 345 900	1 345 900
90040	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	не применялся	459 000	не применялся	459 000	459 000
90042	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	не применялся	860 700	не применялся	860 700	860 700
90049	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	не применялся	382 400	не применялся	382 400	382 400
90050	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	не применялся	313 500	не применялся	313 500	313 500
90051	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	не применялся	3 070 700	не применялся	3 070 700	3 070 700
90052	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	не применялся	313 500	не применялся	313 500	313 500

таким образом,

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов оценки, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на 20.07.2015 г. составила с НДС, округленно:

111 026 794 (сто одиннадцать миллионов двадцать шесть тысяч семьсот девяносто четыре) руб.

В соответствии с п. 26 Федерального Стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Сухонский ЦБК»
Состав объекта оценки	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Сухонский ЦБК»
Характеристика состава Объекта оценки	характеристика объекта и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объекта и в приложении № 2. Документы заказчика, документы оценщика
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности
Ограничения (обременения) прав	зalog, ипотека
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений
Задача оценки	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС.</p> <p>Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

	<p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	20.07.2015 г.
Даты осмотра	13.05.2015 г., 20.07.2015 г.
Дата составления отчета	31.07.2015 г.
Срок проведения оценки	13.05.2015 г. – 31.07.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества без НДС
Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №13/234 от 08.04.2015 г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенного между ИП Рогулина Л.А. и ООО «Сухонский ЦБК».
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none">а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;д) составление отчета об оценке. <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объектов оценки включал следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none">1. Заключение договора на проведение оценки.2. Составление задания на оценку.3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объектов оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с Объектами оценки.5. Анализ Объектов оценки.6. Интервью с представителями собственника.7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.8. Расчет рыночной стоимости.9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.10. Написание отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Сухонский Целлюлозно-бумажный комбинат»
Местонахождение	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Советская, д. 129
Реквизиты	ИНН 3527009692, КПП 352701001, ОГРН 1023502489647 от 20.02.2008 г. р/с 40702810512300100321 в филиале ПАО Сбербанк - Вологодское отделение №8638 к/с 30101810900000000644 БИК 041909644.
Сведения об оценщике	
Сведения об исполнителе – индивидуальном предпринимателе	Индивидуальный предприниматель Рогулина Любовь Александровна; ИНН 352523514075, ОГРНИП 307352534600031 от 12.12.2007 г. Паспорт серии 1906 №446938, выдан 26.02.2007 г. УВД города Вологды. Оценщик I категории. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО) Член саморегулируемой организации – НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», 119180 Москва, Большая Якиманка, 31, офис 218 Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО Выписка из ЕГР СРО оценщиков от 28.12.2012 г. №0556, НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Образование высшее, ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет, диплом ВСА №004674, выдан 30.06.2004 г., инженер по специальности «Городской кадастр»; МИПКПРКС РЭА им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП №682768 выдан 15.07.2005 г., Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Местоположение оценщика	160034, г. Вологда, ул. Архангельская, д. 17А, кв. 64, т.: (8172) 72-85-05, 50-26-00
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ООО «РОСГОССТРАХ» полис серии СБ35 №0839439 от 10 сентября 2014 г. на срок с 24.09.2014 г. по 23.09.2015 г.

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела

Общие понятия оценки

Объекты оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объектов	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объекты оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объектов	При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объектов оценки: <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость.
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – 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».
Ликвидационная стоимость	- величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объектов оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
Итоговая стоимость объектов оценки	Итоговая стоимость объектов оценки определяется путем расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.

	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
<p>Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»</p>	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», (приказ № 254) «отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки».</p> <p>Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
<p>Дата проведения оценки</p>	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
<p>Право собственности</p>	<p>Оценке подлежит право собственности: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).</p>
<p>Затраты</p>	<p>При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объектов оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.</p>

Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объектов оценки определяется использование объектов оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектами недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none">1. Работы по оценке включают:<ul style="list-style-type: none">– исследование объектов оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);– сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем;– выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:<ul style="list-style-type: none">– состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;– глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;– отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объектов5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объектов оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оценива-	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам,

<p>емых прав</p>	<p>включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объектов доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>a. Сумма денежного выражения ценности Объектов, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>b. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <p>лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>c. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>d. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
---	---

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<p>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №№254, 255, 256, и Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256,255,254 соответственно: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №256). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 255). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 254). – Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611). – Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
<p>Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов</p>	<p>Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемого Объекта в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.</p>

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

<p>Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание узла и переработки макулатуры общей площадью 1479,5от 05.12.2011, серия 35-АБ №117545;2. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание узла и переработки макулатуры от 10.03.2011 г., инвентарный №10248;3. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание рольного цеха общей площадью 3726,1 от 05.12.2011, серия 35-АБ №117542;4. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание рольного цеха от 10.03.2011 г., инвентарный №10367;5. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание цеха по производству бумаги общей площадью 8051,6 от 05.12.2011, серия 35-АБ №117544;6. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание цеха по производству бумаги от 15.09.2010 г., инвентарный №10368;7. Копия свидетельства о государственной регистрации права на часть здания галереи (переход из рольного цеха в цех по производству бумаги) общей площадью 164² от 12.01.2012, серия 35-АБ №073029;8. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на часть здания галереи (переход из рольного цеха в цех по производству бумаги) от 29.03.2011 г., инвентарный №10475/3;9. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:02012:0092, общей площадью 12 542 м² от 05.12.2011 г., серия 35-АБ №117540;10. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2720 от 06.07.2011 г.;11. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:02012:0094, общей площадью 5 216 м² от 05.12.2011 г., серия 35-АБ №1175433;12. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2881 от 14.07.2011 г.;13. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:02012:0095, общей площадью 5 508 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199688;14. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2879 от 14.07.2011 г.15. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание цеха по производству бумаги общей площадью 8051,6 от 05.12.2011, серия 35-АБ №117544;16. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание цеха по производству бумаги от 15.09.2010 г., инвентарный №10368;17. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:02012:0092, общей площадью 12 542 м² от 05.12.2011 г., серия 35-АБ №117540;18. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2720 от 06.07.2011 г.;19. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание административно-бытового корпуса общей площадью 588,1 от 22.05.2012 г., серия 35-АБ №085274;20. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание административно-бытового корпуса от 01.06.2010 г., инвентарный №10162;21. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание заводоуправления общей площадью 1482,4 от 19.02.2004 г., серия 35-СК №307247;22. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание заводоуправления от 12.02.2008 г., инвентарный №5735;23. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, ка-
--	---

- дастровый номер 35:26:02012:112, общей площадью 14629 м² от 18.09.2012 г., серия 35-АБ №224755;
24. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2012-89142 от 08.08.2012 г.;
 25. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:226, общей площадью 2876 м² от 17.07.2013 г., серия 35-АБ №340560;
 26. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2013-99168 от 13.06.2013 г.;
 27. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание древесно-подготовительного цеха общей площадью 3898,9 м² от 10.06.2010, серия 35-СК №785014;
 28. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание древесно-подготовительного цеха от 07.05.2009 г., инвентарный №10313;
 29. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание цеха ТДВП общей площадью 21392,5 м² от 21.06.2010, серия 35-СК №785144.
 30. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание цеха ТДВП от 24.05.2010 г., инвентарный №10247;
 31. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание прирельсового склада смешанной конструкции общей площадью 1415,2 м² от 30.05.2011, серия 35-СК №984014.
 32. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание прирельсового склада смешанной конструкции от 14.12.2010 г., инвентарный №10244;
 33. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание флотационной ловушки общей площадью 295,9 м² от 30.05.2011, серия 35-СК №984018.
 34. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание флотационной ловушки от 19.06.2008 г., инвентарный №10336;
 35. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание склада технических материалов общей площадью 1055,7 м² от 21.06.2010, серия 35-СК №785145.
 36. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание склада технических материалов от 24.05.2010 г., инвентарный №10249;
 37. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание административно-бытовое здание лесной биржи общей площадью 915,1 м² от 21.06.2010, серия 35-СК №785227;
 38. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание административно-бытовое здание лесной биржи от 24.05.2010 г., инвентарный №10168;
 39. Копия свидетельства о государственной регистрации права на одноэтажное кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа общей площадью 2026 м² от 9.06.2004, серия 35-АА №201427;
 40. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на одноэтажное кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа от 24.07.2000 г., инвентарный №10339;
 41. Копия свидетельства о государственной регистрации права на пожарный водоем емкостью 200 куб. м от 8.06.2004, серия 35-АА №201408;
 42. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на пожарный водоем емкостью 200 куб. м от 19.05.2005 г.;
 43. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:0074, общей площадью 92630 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199675;
 44. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2717 от 06.07.2011 г.;
 45. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2858 от 14.07.2011 г.;
 46. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:229, общей площадью 33377 м² от 17.07.2013 г., серия

- 35-АБ №340563;
47. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2013-99309 от 13.06.2013 г.;
 48. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание гаража на 5 автопогрузчиков общей площадью 600,2 м² от 26.05.2010, серия 35-СК №777777.
 49. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание гаража на 5 автопогрузчиков от 24.03.2010 г., инвентарный №10246;
 50. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом общей площадью 63,6 м² от 10.08.2009, серия 35-СК №549651.
 51. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом от 31.03.2009 г., инвентарный №16455;
 52. Копия свидетельства о государственной регистрации права на помещение – часть здания пожарного депо общей площадью 783,1 м² от 22.05.2012, серия 35-АБ №085273;
 53. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на помещение – часть здания пожарного депо от 21.03.2012 г., инвентарный №8363;
 54. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание насосной станции промстоков общей площадью 673,3 м² от 22.02.2011, серия 35-СК №972412;
 55. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание насосной станции промстоков от 21.03.2012 г., инвентарный №10558;
 56. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2878 от 14.07.2011 г.
 57. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201026:147, общей площадью 4 211 м² от 01.12.2011 г., серия 35-АБ №117485;
 58. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2920 от 20.07.2011 г.;
 59. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:111, общей площадью 147973 м² от 01.12.2010 г., серия 35-СК №973161;
 60. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3526/201/11-2716 от 06.07.2011 г.;
 61. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание старой котельной общей площадью 2291,4 м² от 22.05.2012, серия 35-АБ №085272;
 62. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание старой котельной от 22.03.2012 г., инвентарный №10119;
 63. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание насосной станции II подъема общей площадью 3090,6 м² от 20.12.2012, серия 35-СК №973691;
 64. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание насосной станции II подъема от 15.09.2010 г., инвентарный №10122;
 65. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание турбинного зала общей площадью 4657,5 м² от 31.05.2011, серия 35-СК №984021;
 66. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание турбинного зала от 10.03.2011 г., инвентарный №10120;
 67. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения общей площадью 1466,3 м² от 30.05.2011, серия 35-СК №984019;
 68. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения от 15.09.2010 г., инвентарный №10118;
 69. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание новой промкотельной общей площадью 4488,9 м² от 30.05.2011, серия 35-СК №984016;
 70. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание новой

- промкотельной от 17.12.2010 г., инвентарный №10135;
71. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание трансформаторной подстанции общей площадью 216,2 м² от 15.06.2011 г., серия 35-СК №984324;
 72. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание трансформаторной подстанции от 10.03.2011 г., инвентарный №10126;
 73. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание трансформаторной подстанции общей площадью 617,3 м² от 30.08.2007 г., серия 35-СК №182262;
 74. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание трансформаторной подстанции от 22.06.2011 г., инвентарный №10630;
 75. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание багерной насосной общей площадью 239,2 м² от 15.11.2012 г., серия 35-АБ №225317;
 76. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание багерной насосной от 15.09.2010 г., инвентарный №10117;
 77. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание насосной станции I подъема общей площадью 359,5 м² от 21.07.2010 г., серия 35-СК №785226;
 78. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание насосной станции I подъема от 24.05.2010 г., инвентарный №10116;
 79. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание газораспределительного пункта общей площадью 162,5 м² от 30.05.2011 г., серия 35-СК №984013;
 80. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание газораспределительного пункта от 22.06.2011 г., инвентарный №10559;
 81. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание газораспределительного устройства общей площадью 930,6 м² от 30.05.2011 г., серия 35-СК №984015;
 82. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание газораспределительного устройства от 14.12.2010 г., инвентарный №10125;
 83. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:228, общей площадью 2876 м² от 17.07.2013 г., серия 35-АБ №340562;
 84. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2013-99310 от 13.06.2013 г.;
 85. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:0076, общей площадью 32742 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199678;
 86. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №352601/11-2861 от 14.07.2011 г.;
 87. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:0084, общей площадью 6600 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199694;
 88. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №352601/11-2714 от 06.07.2011 г.;
 89. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:0080, общей площадью 7028 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199692;
 90. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №352601/11-2851 от 14.07.2011 г.;
 91. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:0081, общей площадью 9309 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199695;
 92. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №352601/11-2722 от 06.07.2011 г.;
 93. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:100, общей площадью 23300 м² от 28.07.2009 г., серия 35-СК №549398;
 94. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №352601/11-2867 от 14.07.2011 г.;
 95. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, ка-

	<p>дастровый номер 35:26:0201012:0072, общей площадью 60344 м² от 31.05.2007 г., серия 35-СК №199674;</p> <p>96. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №26/07-2511 от 03.09.2007 г.;</p> <p>97. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание цеха по производству целлюлозы общей площадью 15667,8 м² от 30.05.2011, серия 35-АБ №984012;</p> <p>98. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание цеха по производству целлюлозы от 22.08.2007 г., инвентарный №10611;</p> <p>99. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание производственного корпуса №2 общей площадью 5028,4 м² от 27.09.2011, серия 35-АБ №035754;</p> <p>100. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание производственного корпуса №2 от 05.05.2010 г., инвентарный №14129;</p> <p>101. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание склада сукон (мастерска капремонта) общей площадью 413,1 м² от 07.12.2007, серия 35-СК №306408;</p> <p>102. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание склада сукон (мастерская капремонта) от 22.06.2011 г., инвентарный №10564;</p> <p>103. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201005:41, от 08.09.2011 г., серия 35-АБ №035171;</p> <p>104. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2012-16789 от 21.02.2012 г.;</p> <p>105. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:227, общей площадью 3508 м² от 17.07.2013 г., серия 35-АБ №340561;</p> <p>106. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2013-99167 от 13.06.2013 г.;</p> <p>107. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер 35:26:0201012:226, общей площадью 2876 м² от 17.07.2013 г., серия 35-АБ №340560;</p> <p>108. Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Вологодской области №3500/301/2013-99168 от 13.06.2013 г.;</p> <p>109. Копия свидетельства о государственной регистрации права на здание компрессорной станции общей площадью 218,8 м² от 01.12.2011, серия 35-АБ №117486;</p> <p>110. Копия технического паспорта Сокольский районный филиал государственного предприятия Вологодской области «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» на здание компрессорной станции от 07.08.2012 г., инвентарный №14119.</p>
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.

9.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются отдельные здания и земельные участки, описание объектов составлено согласно технической документации и на основании фактического осмотра.

Наименование	здание узла переработки и складирования макулатуры	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10136	
Общая площадь, м ²	1 479,5	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	7 247
	Этаж	1
	Год постройки	1987
	Износ на 2011 г., %	49
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	1 847
	Этаж	1
	Год постройки	2010
	Износ на 2011 г., %	15
	Общее техническое состояние	хорошее
Литера а (Пристройка)	Строительный объем, м ³	138
	Износ на 2011 г., %	15
	Общее техническое состояние	хорошее
Литера а1 (Пристройка)	Строительный объем, м ³	515
	Износ на 2011 г., %	15
	Общее техническое состояние	хорошее
Литера а2 (Пристройка)	Строительный объем, м ³	171
	Износ на 2011 г., %	15
	Общее техническое состояние	хорошее

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б ленточный	трещины, сколы, искривление горизонтальных линий
Стены и перегородки	кирпичные	ослабление кладки, выветривание раствора в швах, трещины
Перекрытия	железобетонное	Выкрашивание выравнивающего слоя, неровности потолка, сырые пятна
Кровля	шифер	ослабление креплений листов, повреждение поверхностного слоя, точечные протечки
Полы	бетонные	стертость, выбоины, сколы, мелкие трещины
Проёмы	остекленные двойные	рассыхание переплетов, оседание полотен, неплотный притвор
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска масляная, керамическая плитка	загрязнения, трещины, отпадение штукатурки
Инженерное обеспечение	отопление от котельной, водопровод, канализация, электроосвещение	проржавление трубопровода, следы ремонтов, потеря эластичности проводки, капельные течи
Прочие работы	отмостки, крыльцо	Выбоины, трещины

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б	хорошее
Стены и перегородки	по металлическому каркасу стеновые панели - сэндвич	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	профилированный лист	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проёмы	остекленные двойные	хорошее
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска масляная	хорошее
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	хорошее
Прочие работы	отмостки крыльца	хорошее

Литера а (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	кирпичный ленточный	хорошее
Стены и перегородки	профлист по металлическому каркасу	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	профильное железо	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проёмы	металлические	хорошее
Инженерное обеспечение	электроосвещение	хорошее
Прочие работы	отмостки, крыльцо	хорошее

Литера а1 (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б ленточный	хорошее
Стены и перегородки	профлист по металлическому каркасу	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	профильное железо	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Прочие работы	простые	хорошее

Литера а2 (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б ленточный	хорошее
Стены и перегородки	профлист по металлическому каркасу	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	профильное железо	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Прочие работы	простые	хорошее

Наименование	здание рольного цеха
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-2-этажное кирпичное
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер	10367
Общая площадь, м ²	3 726,1

Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	21 936
	Этаж	1,2
	Год постройки	1940
	Износ на 2011 г., %	58
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера а (Пристройка)	Строительный объем, м ³	233
	Износ на 2011 г., %	10
	Общее техническое состояние	хорошее
Наименование	здание зарядной станции на 18 погрузчиков уч.03, общей площадью 348,10 м	
Инвентарный номер	000010085	
Балансовая стоимость на 30.09.2014 г., руб.	18 289,38	
Остаточная стоимость на 30.09.2014 г., руб.	15 816,24	
Номер по экспликации	20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33	
Наименование	трансформаторной подстанции рольного цеха уч.02, общей площадью 47,4 м ²	
Инвентарный номер	000010006	
Балансовая стоимость на 30.09.2014 г., руб.	5 361,25	
Остаточная стоимость на 30.09.2014 г., руб.	4 754,95	
Номер по экспликации	1	

Литера А (основное строение)

Наименование конструкт. элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовый ленточный	трещины, выбоины, увлажнение цоколя
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, сколы, отпадение штукатурки ослабление кладки, выветривание швов
Перекрытия	ж/б	неровности потолка, трещины, выкрашивание выравнивающего слоя
Кровля	рулонная	вздутие поверхностного слоя, точечные протечки
Полы	бетонные, керамическая плитка	стертость, выбоины, сколы, частичное отсутствие плиток
Проёмы оконные	остекленные двойные	рассыхание переплетов, оседание полотен, неплотный притвор, щели
Проёмы дверные	металлические, плотничные	
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен	загрязнения, трещины, сырые пятна, отслоение покрасочного слоя
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	проржавление трубопровода, следы ремонтов, потеря эластичности проводки, капельные течи
Прочие работы	отмостки	выбоины, сколы, трещины

Литера а (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовые столбы	хорошее
Стены и перегородки	профлист по металлическому каркасу	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	рифленое железо	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проёмы	простые	хорошее
Инженерное обеспечение	электроосвещение	хорошее
Прочие работы	отмостки	хорошее

Наименование	здание цеха по производству бумаги
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-3-этажное кирпичное
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер		10368
Общая площадь, м ²		8 051,6
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	5 670
	Этаж	1-3
	Износ на 2011 г., %	54
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	3 417
	Этаж	1
	Износ на 2011 г., %	25
	Общее техническое состояние	удовлетворительное
Литера А2 (основное строение)	Строительный объем, м ³	2 075
	Этаж	1
	Год постройки	2008
	Износ на 2011 г., %	0
	Общее техническое состояние	хорошее
Наименование	здание преобр. и трансформ. подстанции бум. машин	
Площадь, м ²	93,5	
Инвентарный номер	000010005	
Балансовая стоимость, руб.	13 420,68	
Остаточная стоимость, руб.	12 038,88	
Номер по экспликации	4	
Наименование	здание пристройки отделочного цеха уч.03	
Площадь, м ²	3581,4	
Инвентарный номер	000010004	
Балансовая стоимость, руб.	2 902 349,67	
Остаточная стоимость, руб.	2 817 182,13	
Номер по экспликации	9-30,35,37 I этаж;1-32 Пэт, 1-3 ШЭтаж,	
Наименование	здание склада бумаги с платформой уч.01	
Площадь, м ²	534	
Инвентарный номер	000010008	
Балансовая стоимость, руб.	10 811,63	
Остаточная стоимость, руб.	9 721,43	
Номер по экспликации	39,40	
Наименование	здание склада готовой продукции уч.01	
Площадь, м ²	362,2	
Инвентарный номер	000010130	
Балансовая стоимость, руб.	505 793,22	
Остаточная стоимость, руб.	325 302,37	
Номер по экспликации	34	
Наименование	наполнительная и склад кислорода уч.01	
Площадь, м ²	101,4	
Инвентарный номер	000010087	
Балансовая стоимость, руб.	17 537,22	
Остаточная стоимость, руб.	17 054,58	
Номер по экспликации	31,32,33	
Наименование	здание цеха по производству бумаги (здания бумажного зала)	
Площадь, м ²	3187,4	
Инвентарный номер	000010001	
Балансовая стоимость, руб.	16 398 681,35	
Остаточная стоимость, руб.	15 792 108,08	
Номер по экспликации	1,5,6,7,8,41,42	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б	трещины, сколы, отпадение штукатурки
Стены и перегородки	кирпичные	ослабление кладки, выветривание швов, отпадение штукатурки

Перекрытия	ж/б плиты	неровности потолка, трещины между плитами
Кровля	рулонная	вздутие поверхностного слоя, точечные протечки
Полы	бетонные, керамическая плитка	стертость, выбоины, сколы
Проёмы оконные	остекленные глухие	рассыхание переплетов
Проёмы дверные	металлические, плотничные	оседание полотен, неплотный притвор
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка	загрязнения, трещины, сырые пятна
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение	проржавление трубопровода, следы ремонтов, потеря эластичности проводки
Прочие работы	отмостки, крыльца	неудовлетворительное

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовый	трещины, сколы
Стены и перегородки	металлические по металлическому каркасу	ослабление креплений листов, местные погнутости, точечные протечки
Перекрытия	металлические фермы	местами коррозия
Кровля	профнастил по металлическим балкам	ослабление креплений листов, механические погнутости, точечные протечки
Полы	бетонные	стертость, выбоины, сколы
Проёмы	металлические	оседание полотен, неплотный притвор
Инженерное обеспечение	электроснабжение	потеря эластичности проводки

Литера А2 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б	хорошее
Стены и перегородки	металлические по металлическому каркасу	хорошее
Перекрытия	металлические балки	хорошее
Кровля	профнастил	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проёмы	остекленные глухие, металлические	хорошее
Инженерное обеспечение	электроснабжение	хорошее

Наименование	здание станции улавливания волокна	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	2-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10584	
Общая площадь, м ²	1226,9	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	7843
	Этаж	1-2
	Износ на 2010 г., %	55
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Отстойник	Износ на 2010 г., %	55
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Отстойник	Износ на 2010 г., %	55
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б ленточный	трещины, сколы
Стены и перегородки	кирпичные, штукатурка, окраска	трещины, отпадение штукатурки
Перекрытия	ж/б плоское	Трещины в швах
Кровля	совмещенная рулонная битумная	вздутие поверхностного слоя, трещины
Полы	бетонные	стертость, выбоины, сколы
Проёмы оконные	остекленные двойные, глухие	Трещины, загрязнение
Проемы дверные	плотничные	Следы загрязнения, осадка, стертость в притворах
Внутренняя отделка	окраска масляной краской	Трещины, загрязнение
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	коррозия
Прочие работы	металлические лестницы, септик, дозирующая камера, песчано-гравийный фильтр	коррозия

Наименование	здание административно-бытового корпуса	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д.1	
Общая характеристика	1-этажное брусчато-кирпичное, обшито вагонкой	
Назначение	здание административно-бытового корпуса	
Текущее использование	нежилое	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10162	
Общая площадь, м ²	588,1	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	1380
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	14
	Общее техническое состояние	хорошее
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	1560
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	20
	Общее техническое состояние	хорошее
Литера а (Пристройка)	Строительный объем, м ³	9
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	0
	Общее техническое состояние	хорошее

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	кирпичный ленточный	удовлетворительное
Стены и перегородки	кирпичные обшиты вагонкой	удовлетворительное
Перекрытия	ж/б плоское	удовлетворительное
Кровля	стропила деревянные, обрешетка тесовая, кровля - капетал	хорошее
Полы	бетонные	стертость
Проёмы оконные	остекленные глухие	хорошее
Проемы дверные	металлические, остекленные	хорошее
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее

Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	хорошее
Прочие работы	отмостки	удовлетворительное

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	кирпичный ленточный	удовлетворительное
Стены и перегородки	брусчатые обшиты вагонкой (блокхаус)	удовлетворительное
Перекрытия	деревянное плоское	удовлетворительное
Кровля	стропила деревянные, обрешетка тесовая, кровля - капетал	хорошее
Полы	деревянные, половая плитка, ламинат	хорошее
Проёмы оконные	пластиковые, тройной стеклопакет	хорошее
Проёмы дверные	плотничные	хорошее
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска стен, оклейка обоями, облицовка, искусственный камень	хорошее
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	хорошее
Прочие работы	отмостки	хорошее

Наименование	здание заводоуправления	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	
Общая характеристика	1-2-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	5735	
Общая площадь, м ²	1482,4	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	7448
	Этаж	1-2
	Износ на 2008 г., %	40
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовый ленточный	трещины, выпучивание
Стены и перегородки	кирпичные, перекрытия деревянные	ослабление кирпичной кладки, отпадение штукатурного слоя
Перекрытия	ж/б, потолки подвесные	трещины
Кровля	металлическая	коррозия
Полы	ламинированные по деревянному основанию, керамическая плитка по бетонному основанию	отколы
Проёмы оконные	стеклопакеты с тройным остеклением, пластиковые, оконные блоки деревянные с двойным остеклением	переплеты разошлись
Проёмы дверные	стеклопакеты пластиковые, деревянные филенчатые	хорошее
Внутренняя отделка	гипсокартон, пластиковые панели, оклейка обоями	хорошее
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, горячее водоснабжение	хорошее
Прочие работы	крыльца бетонные, лестница	хорошее

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0092
Кадастровая стоимость, руб.	9 353 698,18
Площадь, м ²	12 542
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	Здание под вакуум насосы уч. 01 Здание бумажного зала уч. 01 Здание склада бумаги с платформой уч.01. Здание преобр. и трансформ. подстанции бум. машин Здание пристройки отделочного цеха уч. 03 Бытовые помещения (пристройка) уч.01. Объект-расширение склада бумаги. уч.01. Здание наполнительной и склад кислорода. уч.01. Здание склада готовой продукции. уч.01.

Наименование	земельный участок
Местоположение	участок находится примерно в 18,00 м по направлению на юго-запад от ориентира – административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0094
Кадастровая стоимость, руб.	3 890 040,64
Площадь, м ²	5 216
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	Здание рольного цеха уч. 02 Здание зарядной станции на 18 погрузчиков уч.03. Здание трансф.подстанции рольного цеха уч.02.

Наименование	земельный участок
Местоположение	участок находится примерно в 60,00 м по направлению на юго-запад от ориентира – административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0095
Кадастровая стоимость, руб.	4 107 811,32
Площадь, м ²	5 508
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	Здание заводоуправления Здание станции улавливания волокна, 2-х этажное

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:112
Кадастровая стоимость, руб.	1 269 504,62
Площадь, м ²	14 629
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	Здание административно-бытового корпуса

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:226
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	249 579,28
Площадь, м ²	2876
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание узла переработки и складирования макулатуры

Наименование	Здание древесно-подготовительного цеха		
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3		
Общая характеристика	1-3 этажное кирпичное		
Назначение	нежилое		
Текущее использование	по назначению		
Вид права	право собственности		
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002		
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».		
Инвентарный номер	10313		
Общая площадь, м ²	3 898,9		
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	44 248	
	Этаж	1-3	
	Год постройки	1981	
	Износ на 2009 г., %	44	
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное	

Оцениваемые объекты в составе здания

Наименование	Инвентарный номер	Площадь, м ²	Номер на экспликации
Здание пристройки к окорочному барабану	10147	730,2	1 этаж 21,22,20,23,24 2 этаж 12,14,15,13,21,17,18,20,19,23,22,28 3 этаж 14,15,16,22,21,25,23,24,20,19,18,17
Здание древесно-подготовительного цеха	10052	3168,7	Нет данных

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б	трещины, сколы, выпадение раствора
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, сколы кирпичей, выветривание швов, отпадение штукатурки
Перекрытия	железобетонные	трещины, сколы
Кровля	рулонно-битумная	трещины, разрывы, отслоения
Полы	бетонные, частично покрытые линолеумом	трещины, сколы, выбоины
Проёмы	простые, металлические, остекленные, двойные, створчатые и глухие	перекос полотен, расслоение древесины, отсутствие остекления местами
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска масляная и водными растворами	загрязнение, отпадение штукатурки
Инженерное обеспечение	отопление центральное, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, телефон	повреждение приборов, коррозия
Прочие работы	лестницы, ж/б бетонные и металлические	трещины, сколы

Наименование	Здание трансформаторной подстанции	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3 (пром.территория)	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	промышленное	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10157	
Общая площадь, м ²	48,2	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	298
	Этаж	1
	Год постройки	1999
	Износ на 2011 г., %	15
	Общее техническое состояние	хорошее

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б блоки	выкрашивание раствора в швах
Стены и перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	ж/б	хорошее
Кровля	рулонная	мелкие трещины
Полы	бетонные и цементные	стертость местами
Проемы дверные	металлические	оседание полотен
Инженерное обеспечение	электроосвещение	частичная потеря эластичности проводки
Прочие работы	отмостки	неудовлетворительное

Наименование	Здание цеха ТДВП	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-3-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».		
Инвентарный номер		10247		
Общая площадь, м ²		21 392,5		
Год постройки		1964, 1971		
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	160 415		
	Этаж	1-3		
	Износ на 2010 г., %	46		
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное		
Литера А1 (основное строение, незавершенное строительство)	Строительный объем, м ³	341		
	Этаж	1		
	Износ на 2010 г., %	0		
	Общее техническое состояние	хорошее		
Оцениваемые объекты в составе здания				
Наименование		Инвентарный номер	Площадь, м ²	Номер на экспликации
Здание главного корпуса ТДВП – 1 уч.01		10033	8413,4	Нет данных
Здание древорубного цеха уч. 01		10034	256,7	50,51,52
Здание склада готовой продукции ТДВП – 1 уч.01		10041	1297,6	88
Здание главного корпуса ТДВП – 2 уч.02		10037	11424,8	Нет данных
Тракт подачи щепы уч.01.		20311	1588,2	Нет данных

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонный	трещины, сколы
Стены и перегородки	кирпичные	сколы кирпичей, выветривание швов
Перекрытия	железобетонные	трещины, сколы
Кровля	рулонно-битумная	трещины, разрывы, вздутия
Полы	бетонные, плитка	стертости, сколы, выбоины
Проёмы	простые, металлические, остекленные, створчатые и глухие	коррозия, перекос полотен, трещины, повреждение окрасочного слоя
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен, оклеено, керамическая плитка	загрязнение, отпадение штукатурки, трещины, потемнение
Инженерное обеспечение	отопление центральное, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, телефон	повреждение приборов, коррозия, течи
Прочие работы	лестницы, ж/б бетонные и металлические	сколы, выбоины, коррозия

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонный	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные	хорошее
Перекрытия	железобетонные	хорошее
Кровля	рулонная	хорошее

Наименование	Здание прирельсового склада смешанной конструкции
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-этажное кирпичное
Назначение	складское
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер		10244
Общая площадь, м ²		1 415,2
Год постройки		1971
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	7 468
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	39
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	5 414
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	42
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонный	трещины по цоколю, отпадение штукатурки
Каркас	металлический	механические погнутости
Стены и перегородки	кирпичные	сколы кирпичей, выветривание швов,
Перекрытия	железобетонные	трещины, сколы
Кровля	рулонно-битумная	трещины, разрывы, вздутия
Полы	бетонные, плитка	стертости, сколы, выбоины
Проёмы	простые, металлические, остекленные, створчатые и глухие	коррозия, перекося полотен, трещины, повреждение окрасочного слоя
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен, оклеено, керамическая плитка	загрязнение, отпадение штукатурки, трещины, потемнение
Инженерное обеспечение	отопление центральное, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, телефон	повреждение приборов, коррозия, течи
Прочие работы	лестницы, ж/б бетонные и металлические	сколы, выбоины, коррозия

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонный	искривление горизонтальных линий
Каркас	металлический	механические погнутости
Стены и перегородки	металлические	местные погнутости, щели, вмятины, ослабление креплений листов
Перекрытия	металлические фермы	механические погнутости
Кровля	проф. железная	ослабление креплений листов, трещины
Полы	бетонные	стертости, трещины, выбоины
Проёмы	металлические ворота	оседание полотен, неплотный притвор, щели
Прочие работы	подъездная площадка	удовлетворительное

Наименование	Здание склада технических материалов
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-этажное кирпичное
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер		10249
Общая площадь, м ²		1 055,7
Год постройки		1966
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	9 588
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	56
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера а (пристройка)	Строительный объем, м ³	9
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	60
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	кирпичный ленточный	трещины, сколы
Каркас	железобетонный	
Стены и перегородки	кирпичные	сколы кирпичей, выветривание швов,
Перекрытия	железобетонные	трещины, следы протечки
Кровля	совмещенная рулонно-битумная	трещины, вздутия
Полы	бетонные	стертости, выбоины
Проёмы	простые, металлические, плотничные остекленные	коррозия, стертость в притворах
Инженерное обеспечение	электроосвещение	нарушение эластичности
Прочие работы	платформа	трещины, выбоины

Литера а (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	деревянный	искривление горизонтальных линий
Стены и перегородки	тесовые	местные погнутости, щели, вмятины, ослабление креплений листов
Перекрытия	деревянные	механические погнутости
Кровля	железо	ослабление креплений листов, трещины
Проёмы	плотничные	оседание полотен, неплотный притвор, щели

Наименование	Здание флотационной ловушки
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-этажное кирпичное
Назначение	промышленное (производственное)
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер	10336
Общая площадь, м ²	295,9
Год постройки	нет данных

Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	2 820
	Этаж	1
	Износ на 2008 г., %	48
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонный	
Стены и перегородки	кирпичные	выветривание швов,
Перекрытия	железобетонные	незначительное смещение плит
Кровля	рулонно-битумная	неудовлетворительное
Полы	керамическая плитка по бетонному основанию	сколы, выбоины
Проёмы	деревянные, остекленные, металлические,	коррозия, переплеты рассохлись
Внутренняя отделка	оштукатурено, побелено	неудовлетворительное
Инженерное обеспечение	электроосвещение	неудовлетворительное
Прочие работы		выветривание швов,

Наименование	Административно-бытовое здание лесной биржи	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	3-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10168	
Общая площадь, м ²	915,1	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	3 876
	Год постройки	нет данных
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	43
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б блоки с кирпичным цоколем	трещины, искривление горизонтальных линий
Стены и перегородки	кирпичные	частичное отслоение штукатурки, ослабление кладки, выветривание раствора в швах
Перекрытия	железобетонные плиты	выкрашивание выравнивающего слоя, местами сырые пятна
Кровля	рубероид	вздутие поверхностного слоя, точечные протечки, трещины,
Полы	дощатые, бетонные	выбоины, стертость в ходовых местах
Проёмы	створные, остекленные, плотничные	рассыхание переплетов, щели, оседание полотна, неплотный притвор
Внутренняя отделка	оштукатурено, побелено, окрашено	сырые пятна, загрязнения, отслоение покрасочного слоя
Инженерное обеспечение	трубы стальные, электроосвещение	проржавление трубопровода, капельные течи, следы ремонтов, потеря эластичности проводки
Прочие работы	отмостка	сколы, выбоины, трещины

Наименование	Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа
--------------	---

Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10339	
Общая площадь, м ²	2 026	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	5 500/2 926
	Год постройки	нет данных
	Этаж	1
	Износ на 2000 г., %	48
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	железобетонные блоки и металлические сваи	трещины, искривление горизонтальных линий
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, выветривание швов
Перекрытия	деревянное и железобетонное	трещины в швах, повреждение гнилью
Кровля	рубероид, изоплита	разрывы, вспучивание
Полы	дошчатые, бетонные	просадка, изношенность
Проёмы	остекленные, плотничные	дверные полотна осели
Инженерное обеспечение	электроосвещение	неудовлетворительное
Прочие работы	лестницы металлические	изношенность ступеней

Наименование	здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Советская, д.129	
Общая характеристика	1-2-этажное кирпичное	
Назначение	здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	
Текущее использование	нежилое	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	16455	
Общая площадь, м ²	63,6	
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	291
	Этаж	1,2
	Износ на 2009 г., %	0
	Общее техническое состояние	хорошее

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б блоки	хорошее
Стены и перегородки	кирпичные t=0,4	хорошее
Перекрытия	ж/б плиты	хорошее
Кровля	шифер, стропила и обрешетка деревянные	хорошее

Полы	дошчатые, покрыты линолеумом, керамическая плитка	хорошее
Проёмы оконные	остекленные двойные, створчатые	хорошее
Проёмы дверные	простые	хорошее
Внутренняя отделка	окраска, керамическая плитка	хорошее
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	хорошее
Прочие работы	крыльца металлические, лестница	хорошее

Наименование	здание гаража на 5 автопогрузчиков	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	гараж на 5 автопогрузчиков	
Текущее использование	нежилое	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10246	
Общая площадь, м ²	600,2	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	4095
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	50
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовый ленточный	трещины, увлажнение, осадка
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, ослабление кладки, выветривание растворов швов, искривление
Перекрытия	ж/б плоское	трещины, протечки, оголение арматуры
Кровля	рулонная, железная, асбоцементная и черепичная	вздутие, протечки
Полы	бетонные, цементные, асфальтовые, дошчатые	выбоины, трещины, стертость
Проёмы оконные	глухие, двойные	рассыхание переплетов
Проёмы дверные	простые металлические	оседание полотен, неплотный притвор, щели
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	загрязнение, отслоение окрасочного слоя, трещины по штукатурке, сырые пятна
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	неудовлетворительное
Прочие работы	отмостки	неудовлетворительное

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:229
Кадастровая стоимость, руб.	2 896 456,06
Площадь, м ²	33 377
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, находящиеся на земельном участке	Здание древесно-подготовительного цеха

Наименование	земельный участок
Местоположение	участок находится примерно в 720,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:72
Кадастровая стоимость, руб.	45 003 951,76
Площадь, м ²	60 344
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, находящиеся на земельном участке	Трансформаторная подстанция. уч.04.

Наименование	земельный участок
Местоположение	участок находится примерно в 510,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0074
Кадастровая стоимость, руб.	69 082 527,7
Площадь, м ²	92 630
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, находящиеся на земельном участке	Здание цеха технических материалов уч. 02 Здание прирельсового склада уч. 02 Здание станции улавливания волокна фильтром уч. 02 Здание гаража на 5 автопогрузчиков уч. 02 Пересыпная станция. уч.03. Тракт подачи щепы. уч.01. Здание главного корпуса ТДВП-1 уч. 01 Здание древорубного цеха уч.01 Здание главного корпуса ТДВП-2 уч. 02 Здание склада готовой продукции ТДВП уч. 01 Административно-бытовое здание лесной биржи уч.02. здание автомобильной весовой Здание флотационной ловушки уч.02 Здание склада масел и парафина Здание участка галереи между станциями пересыпа

Наименование	Здание насосной станции промстоков
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	одноэтажное кирпичное
Назначение	Здание насосной станции промстоков
Текущее использование	нежилое
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Инвентарный номер	10558

Балансовая стоимость на 31.09.2014 г., руб.	209 373,71	
Остаточная стоимость на 31.09.2014 г., руб.	161 633,71	
Общая площадь, м ²	673,3	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	808
	Этаж	1
	Износ на 2012 г., %	46
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	2650
	Этаж	1
	Износ на 2012 г., %	46
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Литера А (подземная часть)	Строительный объем, м ³	3831
	Этаж	1
	Износ на 2012 г., %	46
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные	Мелкие трещины в цоколе, искривление горизонтальных линий
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выветривание швов, мелкие трещины
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, отслоение выравнивающего слоя
Кровля	Рулонная	Повреждение поверхностного слоя, точечные протечки
Полы	Бетонные	Стертость в ходовых местах, выбоины, трещины
Проемы оконные	Остекленные глухие	Расыхание переплетов
Проемы дверные	Простые	Оседание полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, покраска	Отслоение покрасочного слоя, загрязнения
Внутренние сантехнические работы	Трубы стальные, проводка скрытая	Капельные течи, следы ремонтов, частичная потеря эластичности

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201026:147
Кадастровая стоимость, руб.	2 803 220,59
Площадь, м ²	4211
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание насосной станции промстоков

Наименование	Здание старой котельной	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	3-этажное кирпичное здание старой котельной	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10070	
Общая площадь, м ²	2291,4	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	37 293
	Этаж	1,2,3
	Износ на 2012 г., %	61

	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Дымовая труба	Диаметр верхнего устья, м	4,2
	Фундамент Ствол Лестница	ж/бетон кирпичный металлическая
	Износ на 2012 г., %	56
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Наименование	Здание компрессорной станции
Инвентарный номер	10071
Общая площадь, м ²	21
Высота, м	2,75
Строительный объем, м ³	147
Номер помещений по поэтажному плану	№5, второй этаж
Входит в состав здания старой котельной	

Наименование	Галерея для перехода
Инвентарный номер	20127
Общая площадь, м ²	53,3
Высота, м	2,75
Строительный объем, м ³	147
Номер помещений по поэтажному плану	№5, второй этаж
Входит в состав здания старой котельной	

Наименование	Дымовая труба с боровами
Инвентарный номер	20135
Общая площадь, м ²	50,2
	25,8
Высота, м	80
Диаметр верхнего устья, м ³	4,2
Входит в состав здания старой котельной	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Кирпичный ленточный	Трещины ослабление кладки, искривление горизонтальных линий, неравномерная осадка
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выветривание раствора, выкрашивание кирпичей, следы увлажнения, трещины
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, сырые пятна, частичное промерзание плит
Кровля	Рулонно-битумная	Протечки, местами разрывы, частичное отсутствие покрытия
Полы	Бетонные	Стертость, выбоины, местами разрушение пола
Проемы оконные	Остекленные двойные створные	Местами отсутствие остекления и нарушение сопряжений, рассыхание переплетов
Проемы дверные	Простые окрашенные, ворота металлические	Частичное отсутствие дверных полотен и коробок, оседание полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, побелка, покраска	Загрязнение, трещины, промерзание стен, следы протечек, потемнение окрасочного слоя
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	Капельные течи, проржавление трубопровода, следы ремонтов, потеря эластичности
Прочие работы	Отмостка	Выбоины, сколы, трещины

Наименование	Здание насосной станции II подъема
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	4-этажное кирпичное
Назначение	нежилое
Текущее использование	по назначению
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10146	
Общая площадь, м ²	3090,6	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	24 258
	Этаж	1,2,3,4
	Износ на 2010 г., %	45
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Наименование	Здание фильтрационной станции II подъема
Инвентарный номер	20145
Общая площадь, м ²	2263,4
Номер помещений по поэтажному плану	№1,3,5 первого этажа, №1,2,3,4,7,8,9,10 второго этажа, № 1-10 третьего этажа, четвертый этаж
Входит в состав здания насосной станции II подъема	

Наименование	Фильтро-отстойные сооружения (ФОС)
Инвентарный номер	20147
Общая площадь, м ²	267
Номер помещений по поэтажному плану	№5,6 второго этажа
Входит в состав здания насосной станции II подъема	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Земляные работы, Ленточный с кирпичным цоколем	Трещины, сколы, отпадение штукатурки
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выветривание швов, отпадение штукатурки
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	Неровности потолка, трещины между плитами
Кровля	Рубероид, шифер	Ослабление креплений листов, вздутие верхнего слоя
Полы	Бетонные, керамическая плитка	Стертость, выбоины, сколы
Проемы оконные	Остекленные глухие	Рассыхание переплетов
Проемы дверные	Плотничные, металлические	Оседание полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, побелка, покраска	Загрязнение, трещины, сырые пятна
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, гор. водоснабжение, канализация, электроосвещение,	Проржавление трубопровода, следы ремонтов, потеря эластичности
Прочие работы	Отмостка крыльца	-

Наименование	Здание турбинного зала	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	4-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10072	
Общая площадь, м ²	4657,5	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	28 810
	Этаж	1,2,3,4
	Износ на 2011 г., %	46
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Наименование	Здание машинного зала
Инвентарный номер	10073
Общая площадь, м ²	1920,8

Номер помещений по поэтажному плану	№2 (без пристройки), 7-17 первого этажа, №1 (без пристройки), 2,3,4 второго этажа
Входит в состав здания турбинного зала	

Наименование	Здание-пристройка к машинному залу к 4 турбине
Инвентарный номер	10078
Общая площадь, м ²	630,8
Номер помещений по поэтажному плану	№2 первого этажа, №1 второго этажа
Входит в состав здания турбинного зала	

Наименование	Здание редуционно-охладительных установок
Инвентарный номер	10126
Общая площадь, м ²	277,1
Номер помещений по поэтажному плану	№1,21 первого этажа
Входит в состав здания турбинного зала	

Наименование	Здание ГРУ
Инвентарный номер	10129
Общая площадь, м ²	404,3
Номер помещений по поэтажному плану	№3,4,5,6 первого этажа
Входит в состав здания турбинного зала	

Наименование	Галерея №1 для трубопроводов
Инвентарный номер	20126
Общая площадь, м ²	92,3
Номер помещений по поэтажному плану	№35 второго этажа
Входит в состав здания турбинного зала	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонный ленточный	Трещины, сколы
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, сколы в углах
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Трещины в швах
Кровля	Совмещенно рулонно-битумная	Трещины, вздутие
Полы	Бетонные, половая плитка	Выбоины, стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Остекленные	Расслоение древесины, трещины, стертость в притворах
Проемы дверные	Плотничные, металлические	Осадка, стертость в притворах
Отделочные работы	Штукатурка, окраска стен	Загрязнение, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, гор. водоснабжение, электроосвещение, вентиляция	Коррозия на трубах
Прочие работы	Лестницы, отмостки	Трещины

Наименование	Здание трансформаторной подстанции	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное здание	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10075	
Общая площадь, м ²	216,2	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	1234
	Этаж	1
	Износ на 2011 г., %	44
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонный ленточный, кирпичный цоколь	Трещины, сколы
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Трещины в швах
Кровля	Рулонно-битумная	Вздутие
Полы	Бетонный	Трещины, выбоины
Проемы оконные	-	-
Проемы дверные	Плотничные	Стертость в притворах
Отделочные работы	Окраска стен масляной краской	Загрязнение
Внутренние сантехнические работы	Электроосвещение	Удовлетворительно
Прочие работы	отмостки	Трещины

Наименование	Здание трансформаторной подстанции	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	2-этажное кирпичное здание	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10080	
Общая площадь, м ²	617,3	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	2903
	Этаж	1,2
	Износ на 2011 г., %	38
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины в цокольной части
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, трещины, ослабление кладки
Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Трещины в швах
Кровля	Рулонно-битумная	Повреждение поверхностного слоя
Полы	Бетонный	Стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Глухие, одинарные	Рассыхание переплетов
Проемы дверные	Металлические	Оседание полотен
Отделочные работы	Штукатурка	Загрязнение, трещины
Внутренние сантехнические работы	Электроосвещение	Потеря эластичности проводки
Прочие работы	Лестницы, отмостки	Трещины, выбоины, сколы

Наименование	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	6-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10068	
Общая площадь, м ²	4488,9	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	46034
	Этаж	1,2,3,4
	Износ на 2010 г., %	33
	Общее техническое состояние	удовлетворительное
Литера А1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	5815
	Этаж	1,2,3,4,5,6
	Износ на 2010 г., %	33
	Общее техническое состояние	удовлетворительное
Литера А2 (основное строение)	Строительный объем, м ³	205
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	33
	Общее техническое состояние	удовлетворительное
Дымовая труба	Диаметр, м	8,35
	Фундамент	бетонный
	Стены и перегородки	кирпичные
	Износ на 2012 г., %	33
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Наименование	Здание административного корпуса
Инвентарный номер	10125
Общая площадь, м ²	1346,9
Номер помещений по поэтажному плану	№3-7 первого этажа, №1-20 второго этажа, №3-23 третьего этажа, №1-4 четвертого этажа, №1-3 пятого этажа, №1 шестого этажа
Входит в состав здания новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	

Наименование	Галерея №2 для трубопроводов
Инвентарный номер	20132
Общая площадь, м ²	69,0
Номер помещений по поэтажному плану	помещение третьего этажа
Входит в состав здания новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	

Наименование	Дымовая труба
Инвентарный номер	20138
Объем, м ³	83,5
Высота, м	100
Диаметр трубы, м	8,35
Входит в состав здания новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные блоки	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кладки, отпадение штукатурки
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, сырые пятна
Кровля	Рулонная	Точечные протечки, вздутие поверхности
Полы	Бетонные, цементные, дощатые	Выбоины, стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Остекленные двойные створные	рассыхание переплетов, трещины, неплотный притвор
Проемы дверные	Простые, окрашенные	Неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, окраска	Сырые пятна, мелкие трещины, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, канализация	Точечные протечки, следы ремонтов, проржавление трубопровода, потеря эластичности проводки
Прочие работы	Отмостки, лестница	Выбоины, сколы

Литера А1 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонный	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кладки, отпадение штукатурки
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, сырые пятна
Кровля	Рулонная	Точечные протечки, вздутие поверхности
Полы	Бетонные	Выбоины, стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Остекленные двойные створные	рассыхание переплетов, трещины, неплотный притвор
Проемы дверные	Простые, окрашенные	Неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, окраска масляная	Сырые пятна, мелкие трещины, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, канализация	Точечные протечки, следы ремонтов, проржавление трубопровода, потеря эластичности проводки
Прочие работы	Отмостки, лестница	Выбоины, сколы

Литера А2 (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные столбы	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кладки, отпадение штукатурки
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, сырые пятна
Кровля	Рулонная	Точечные протечки, вздутие поверхности
Полы	Бетонные	Выбоины, стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Остекленные двойные створные	рассыхание переплетов, трещины, неплотный притвор
Проемы дверные	Простые, окрашенные	Неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, окраска масляная	Сырые пятна, мелкие трещины, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция	Точечные протечки, следы ремонтов, проржавление трубопровода, потеря эластичности проводки
Прочие работы	-	-

Наименование	Здание багерной насосной станции	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное здание	
Назначение	Промышленное (производственное) предприятие	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10127	
Общая площадь, м ²	239,2	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	2443
	Этаж	1
	Износ на 2011 г., %	41
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные, железобетонные	Трещины

Перекрытия и покрытия	Железобетонные	Трещины между плит
Кровля	Рулонно-битумная	Вздутие поверхностного слоя, трещины, разрывы
Полы	Бетонный	Выбоины, сколы
Проемы оконные	Остекленные	Расслаивание, гниль
Проемы дверные	Металлические	Повреждение коррозией
Отделочные работы	-	-
Внутренние сантехнические работы	Электроосвещение	Потеря эластичности проводки
Прочие работы	Лестницы металлические, отмостки	Повреждение коррозией, трещины, разрушения

Наименование	Здание химической очистки воды и преочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	Промышленное (производственное) предприятие	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10128	
Общая площадь, м ²	1 466,3	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	11 683
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	45
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Наименование	Здание химической очистки воды	
Инвентарный номер	10121	
Общая площадь, м ²	826,8	
Номер помещений по поэтажному плану	№17--29	
Входит в состав здания химической очистки воды и преочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения		

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные столбы	Трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кладки, отпадение штукатурки
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, сырые пятна
Кровля	Рулонная	Точечные протечки, вздутие поверхности
Полы	Бетонные	Выбоины, стертость в ходовых местах
Проемы оконные	Остекленные двойные створные	рассыхание переплетов, трещины, неплотный притвор
Проемы дверные	Простые, окрашенные	Неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, окраска масляная	Сырые пятна, мелкие трещины, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические работы	Отопление, водопровод, электроосвещение, вентиляция, канализация	Точечные протечки, следы ремонтов, проржавление трубопровода, потеря эластичности проводки
Прочие работы	-	-

Наименование	Здание насосной станции I подъема	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер		10144	
Общая площадь, м ²		359,5	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	3024	
	Этаж	1	
	Износ на 2010 г., %	60	
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Ленточный с кирпичным цоколем	-
Стены и перегородки	Кирпичные	Частичное отслоение штукатурки, ослабление кладки, выветривание раствора в швах
Перекрытия и покрытия	Железобетонные плиты	-
Кровля	Рубероид	-
Полы	Бетонные, керамическая плитка	-
Проемы оконные	Остекленные глухие	-
Проемы дверные	Плотничные	-
Отделочные работы	Штукатурка, побелка, покраска	-
Внутренние сантехнические работы	Отопление, электроосвещение	Проржавление трубопровода, следы ремонтов, следы ремонтов, потеря эластичности
Прочие работы	Отмостка крыльца	-

Наименование		Здание газораспределительного пункта	
Адрес		Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика		1-этажное кирпичное	
Назначение		нежилое	
Текущее использование		по назначению	
Вид права		право собственности	
Собственник		ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов		Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер		10149	
Общая площадь, м ²		162,5	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	1551	
	Этаж	1	
	Износ на 2011 г., %	8	
	Общее техническое состояние	хорошее	

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные блоки	хорошее
Стены и перегородки	Кирпичные	удовлетв.
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	хорошее
Кровля	Рулонно-битумная	хорошее
Полы	Бетонные	удовлетв.
Проемы	Металлические	удовлетв.
Отделочные работы	Штукатурка	удовлетв.
Внутренние сантехнические работы	Отопление, электроосвещение, вентиляция	удовлетв.
Прочие работы	Отмостки	удовлетв.

Наименование	Здание газораспределительного устройства
--------------	--

Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002 г.	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10074	
Общая площадь, м ²	930,6	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	5357
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	35
	Общее техническое состояние	удовлетворительное
Литера а,а1 (основное строение)	Строительный объем, м ³	51
	Этаж	1
	Износ на 2010 г., %	35
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные блоки	Мелкие трещины по цоколю
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выветривание швов, мелкие трещины
Перекрытия и покрытия	Железобетонное	Неровности потолка, отслоение выравнивающего слоя
Кровля	Рулонная	Повреждение поверхностного слоя
Полы	Бетонные	Стертость в ходовых местах, выбоины
Проемы оконные	Остекленные глухие	Рассыхание переплетов
Проемы дверные	Простые	Оседание полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	Штукатурка, покраска	Отслоение покрасочного слоя, загрязнения
Внутренние сантехнические работы	Электроснабжение	Потеря эластичности проводки
Прочие работы	Отмостка	Выбоины

Литера а, а1, а2 (пристройка)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	На бутовых столбах	Мелкие трещины по цоколю
Стены и перегородки	Кирпичные	Ослабление кладки, выветривание швов, мелкие трещины
Перекрытия и покрытия	Деревянные	Неровности потолка, отслоение выравнивающего слоя
Кровля	Рулонная	Повреждение поверхностного слоя
Полы	Бетонные	Стертость в ходовых местах, выбоины
Проемы	Простые	Оседание полотен, неплотный притвор
Отделочные работы	-	-
Внутренние сантехнические работы	Электроснабжение	Потеря эластичности проводки
Прочие работы	-	-

Наименование	здание склада сукон (мастерская капремонта)
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Общая характеристика	1-этажное кирпичное
Назначение	здание склада сукон (мастерская капремонта)
Текущее использование	нежилое
Вид права	право собственности
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10564	
Общая площадь, м ²	413,1	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	1848
	Этаж	1
	Износ на 2011 г., %	48
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	кирпичный ленточный	трещины, сколы
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, выветривание швов
Перекрытия	ж/б	трещины
Кровля	шифер	трещины, сколы
Полы	бетонные	стертость, выбоины, сколы
Проёмы оконные	остекленные	трещины, загрязнение
Проемы дверные	плотничные, ворота деревянные, обиты железом	следы загрязнения, осадка, стертость в притворах
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	трещины, загрязнение
Инженерное обеспечение	электроосвещение	нарушение эластичности
Прочие работы	подъездная площадка	трещины, выбоины

Наименование	здание цеха по производству целлюлозы	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	
Общая характеристика	1-4-этажное кирпичное	
Назначение	нежилое	
Текущее использование	по назначению	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	10611	
Общая площадь, м ²	15667,8	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	106372
	Этаж	1-4
	Износ на 2007 г., %	62
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Наименование	Здание отжимного цеха со складом целлюлозы и картона	
Площадь, м ²	3170,7	
Инвентарный номер	000010016	
Номер по экспликации	22-38	

Оцениваемые объекты в составе здания

Инв. №	Наименование	Характеристики	
10007	Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04.	Строительный объем, м ³	3423
		Общая площадь, м ²	484
10010	Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное	Строительный объем, м ³	19298
		Общая площадь, м ²	1004
10012	Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное	Строительный объем, м ³	3364+160
		Общая площадь, м ²	245+30
10013	Здание отбельного цеха, двухэтажное, уч.08.	Строительный объем, м ³	10358
		Общая площадь, м ²	857
10014	Здание отбельно-очистного цеха №3 4-х этажное, уч	Строительный объем, м ³	14333
		Общая площадь, м ²	758
10015	Здание сучкового цеха, двухэтажное, уч.05.	Строительный объем, м ³	4321
		Общая площадь, м ²	441
10017	Здание цеха ВЦА, кап.ремонта, РМЦ, трансф. подстанция	Строительный объем, м ³	7362+265
		Общая площадь, м ²	622+42

10020	Здание над счежами и приямок счеж, уч.03.	Строительный объем, м ³	1707
		Общая площадь, м ²	625,3
10022	Пристройка под вакуум насосы одноэтажное, уч.06.	Строительный объем, м ³	808
		Общая площадь, м ²	202
10023	Бытовые, 3-х этажное здание, уч.06.	Строительный объем, м ³	1040
		Общая площадь, м ²	104
10069	Здание старой турбинной с пристройками, уч.01.	Строительный объем, м ³	6305
		Общая площадь, м ²	548,8
10118	Здание 2-х этажное-участок галереи, уч.02.	Строительный объем, м ³	-
		Общая площадь, м ²	656,30
10016	Здание отжимного цеха со складом цел-зы и картона	Строительный объем, м ³	10643
		Общая площадь, м ²	1420

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б ленточный	трещины, увлажнение
Стены и перегородки	кирпичные	трещины, увлажнение, выпадение кирпичей
Перекрытия	ж/б	трещины, увлажнение
Кровля	совмещенная рулонно-битумная	трещины, протечки
Полы	бетонные	выбоины, трещины, стертость
Проёмы оконные	остекленные	отсутствие остекления, трещины, стертости
Проемы дверные	плотничные, металлические	коррозия
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	загрязнение, отпадени штукатурки
Инженерное обеспечение	нет	нет
Прочие работы	лестницы, отмостки	трещины, коррозия

Наименование	здание производственного корпуса №2	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	
Общая характеристика	1-3-этажное кирпичное	
Назначение	здание производственного корпуса №2	
Текущее использование	нежилое	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	14129	
Общая площадь, м ²	5028,4	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	41587
	Этаж	1-3
	Износ на 2010 г., %	50
	Общее техническое состояние	неудовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	бутовый ленточный с кирпичным цоколем	трещины, увлажнение
Стены и перегородки	кирпичные	выветривание швов, сколы
Перекрытия	ж/б плоское	трещины, увлажнение
Кровля	совмещенная рулонно-битумная	трещины, разрывы
Полы	металлическая половая плитка по бетонному основанию, бетонные, дощатые	выбоины, трещины, стертость
Проёмы оконные	плотничные, металлические	коррозия, загрязнение, трещины
Проемы дверные	остекленные	трещины, повреждения проемов
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	загрязнение трещины по штукатурке
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	нарушение эластичности
Прочие работы	крыльцо	трещины

Наименование	здание компрессорной станции	
Адрес	Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	
Общая характеристика	1-этажное кирпичное	
Назначение	здание компрессорной станции	
Текущее использование	нежилое	
Вид права	право собственности	
Собственник	ООО «Сухонский ЦБК», ИНН 352009692, ОГРН 1023502489647 от 20.08.2002	
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».	
Инвентарный номер	14129	
Общая площадь, м ²	218,8	
Литера А (основное строение)	Строительный объем, м ³	1 759
	Этаж	1
	Износ на 201 г., %	26
	Общее техническое состояние	удовлетворительное

Литера А (основное строение)

Наименование конструктивного элемента	Характеристика	Описание технического состояния
Фундамент	ж/б плиты	трещины, сколы
Стены и перегородки	кирпичные, ж/б плиты	выветривание швов, трещины
Перекрытия	железобетонные	следы протечек
Кровля	совмещенная рулонно-битумная	вздутие
Полы	металлическая плитка	отсутствие плитки
Проёмы оконные	остекленные, двойные, глухие	трещины
Проёмы дверные	металлические	следы коррозии
Инженерное обеспечение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	на момент обследования отключено отопление
Прочие работы	крыльцо	

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Глушицкая 1-я, д. 5
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для использования под промзону
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201005:41
Кадастровая стоимость, руб.	754 465,32
Площадь, м ²	8 694
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	Здание производственного корпуса №2

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0076
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	2 841 350,76
Площадь, м ²	32 742

Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание турбинного зала, здание распределительного устройства, здание трансформаторной подстанции, здание насосной станции 2-го подъема

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0084
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	572 748,00
Площадь, м ²	6 600
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание газораспределительного пункта

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:227
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	554 003,52
Площадь, м ²	3508
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание багерной насосной станции

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0080
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	609 889,84
Площадь, м ²	7 028
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0081
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	807 835,02
Площадь, м ²	9 309
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание новой промкотельной

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:0100
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	2 021 974,00
Площадь, м ²	23 300
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание старой котельной, здание компрессорной станции

Наименование	земельный участок
Местоположение	Вологодская область, г. Сокол, ул. Беднякова
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности
Фактическое использование	для производственной деятельности
Кадастровый номер	35:26:0201012:228
Кадастровая стоимость, руб. (публичная кадастровая карта Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	249 579,28
Площадь, м ²	2 876
Транспортная доступность	хорошая
Вид права	собственность
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Указаны в п. «Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения».
Объекты, расположенные на земельном участке	здание насосной станции 1-го подъема

Сведения о балансовой (первоначальной) и остаточной стоимости объектов оценки на 01 августа 2014 г.

Инв. №	Наименование согласно данным СГРП, ТП	Наименование согласно данным ОС, бухгалтерскому учету	Дата ввода в экспл.	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
10136	Здание узла переработки и складирования макулатуры	Узел переработки и складирования макулатуры уч.	10.10.2002	11 113 783,93	10 418 569,19
н/д	Здание рольного цеха	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
10085	<i>в т.ч. здание зарядной станции на 18 погрузчиков уч.03</i>	Здание зарядной станции на 18 погрузчиков. уч.03.	10.10.2002	18 289,38	15 851,32
10006	<i>в т.ч. трансформаторной подстанции рольного цеха уч.02</i>	Здание трансф.подстанции рольного цеха уч.02.	10.10.2002	5 361,25	4 763,55
10003	<i>в т.ч. здание рольного цеха уч. 02</i>	Здание рольного цеха уч. 02	10.10.2002	1 346 126,68	1 307 979,25
н/д	Здание цеха по производству бумаги	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
10002	<i>в т.ч. здание под вакуум- насосы</i>	Здание под вакуум насосы уч. 01	10.10.2002	537 241,58	529 835,70
10005	<i>в т.ч. здание предобр. и трансформ. подстанции бум. машин</i>	Здание преобр. и трасформ. подстанции бум. машин	10.10.2002	13 420,68	12 058,48
10004	<i>в т.ч. здание пристройки отделочного цеха уч.03</i>	Здание пристройки отделочного цеха уч. 03	10.10.2002	2 902 349,67	2 821 777,85
10008	<i>в т.ч. здание склада бумаги с платформой уч.01</i>	Здание склада бумаги с платформой уч.01.	10.10.2002	10 811,63	9 713,53
10130	<i>в т.ч. здание склада готовой продукции уч.01</i>	Здание склада готовой продукции. уч.01.	10.10.2002	505 793,22	329 076,95
10087	<i>в т.ч. здание наполнительной и склада кислорода уч.01</i>	Здание наполнительной и склад кислорода. уч.01.	18.12.2002	17 537,22	17 054,58
10001	<i>в т.ч. здание цеха по производству бумаги (здания бумажного зала)</i>	Здание бумажного зала уч. 01	10.10.2002	16 398 693,77	15 778 769,04
10054	Здание административно-бытового корпуса	Здание административно-бытового корпуса	20.03.2003	8 476 947,58	4 355 450,76
10098	Здание заводоуправления	здание заводоуправления	30.09.2002	247 303,22	223 009,55
10096	Здание станции улавливания волокна	Здание станции улавливания волокна, 2-х этажное у	18.12.2002	5 720 079,56	5 420 901,90
н/д	Здание древесно-подготовительного цеха	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
10147	<i>в т.ч. здание пристройки к окорочному барабану</i>	Здание пристройки к окорочному барабану	20.03.2003	5 175,26	4 736,78
10052	<i>в т.ч. рыночная стоимость здания древесно-подготовительного цеха</i>	Здание древесно-подготовительного цеха	25.12.2003	865 474,69	802 840,99
н/д	Здание цеха ТДВП	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
10033	<i>В т.ч. здание здания главного корпуса ТДВП-1</i>	Здание главного корпуса ТДВП-1 уч. 01	25.12.2003	5 535 277,10	5 262 868,99
10034	<i>В т.ч. здание древорубного цеха</i>	Здание древорубного цеха уч.01	25.12.2003	69 881,05	64 512,19
10041	<i>В т.ч. здание склада готовой продукции ТДВП</i>	Здание склада готовой продукции ТДВП уч. 01	25.12.2003	334 873,97	309 146,03
10037	<i>В т.ч. здание главного корпуса ТДВП-2</i>	Здание главного корпуса ТДВП-2 уч. 02	25.12.2003	31 867 342,87	31 207 058,47
20311	<i>В т.ч. тракт подачи щепы</i>	Тракт подачи щепы. уч.02.	25.12.2003	11 716 239,00	10 533 634,42
10038	Здание прирельсового склада смешанной конструкции	Здание прирельсового склада уч. 02	25.12.2003	3 854 133,02	3 805 963,58
10039	Здание флотационной ловушки	Здание станции улавливания волокна фильтром уч. 02	25.12.2003	48 598,15	37 913,07
10035	Здание склада технических материалов	Здание цеха технических материалов уч. 02	25.12.2003	44 518,07	34 130,63
10065	Административно-бытовое здание лесной биржи	Административно-бытовое здание лесной биржи уч.02.	25.12.2003	679 800,61	651 681,94
10119	Одноэтажное здание участка галереи между станциями пересыпа	Здание участка галереи между станциями пересыпа	25.12.2003	117 730,53	105 073,83
10155	Здание автовесовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	Здание автомобильной весовой	10.08.2009	2 168 385,43	2 040 450,42

Инв. №	Наименование согласно данным СГРП, ТП	Наименование согласно данным ОС, бухгалтерскому учету	Дата ввода в экспл.	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
10040	Здание гаража на 5 автопогрузчиков	Здание гаража на 5 автопогрузчиков уч. 02	25.12.2003	52 192,38	40 532,34
10094	Здание насосной станции промстоков	Здание насосной станции промстоков	10.12.2002	209 373,71	162 315,71
10070	Здание старой котельной	Котельная, 2-х этажное бесчердачное здание	25.12.2003	225 360,39	202 066,77
20127	<i>в т.ч. галерея для перехода</i>	Галерея для перехода	25.12.2003	595 538,00	501 785,20
10146	Здание насосной станции II подъема	Здание насосной станции 2-го подъема	18.12.2003	1 135 700,06	1 089 531,33
10145	<i>в т.ч. здание фильтровальной станции II подъема</i>	Здание фильтровальной станции 2-го подъема	25.12.2003	16 322,99	5 339,45
20147	<i>в т.ч. фильтро-отстойные сооружения (ФОС)</i>	Фильтро-отстойные сооружения (ФОС) уч 07	20.03.2003	2 397 771,00	1 990 736,57
10072	Здание турбинного зала	Здание старого механического завода	25.12.2003	3 762,66	0,00
10073	<i>в т.ч. здание машинного зала</i>	Здание машинного зала, 2-х этажное, бесчердачное	25.12.2003	431 798,23	392 600,89
10078	<i>в т.ч. здание -пристройка к машзалу</i>	Здание-пристройка к машзалу к 4 турбине	25.12.2003	30 608,11	20 020,33
10126	<i>в т.ч. здание редуционно-охлаждающих установок</i>	Здание редуционно-охлаждающих установок	25.12.2003	16 095,62	12 647,00
10129	<i>в т.ч. здание ГРУ</i>	Здание ГРУ	25.12.2003	30 654,49	24 086,11
20126	<i>в т.ч. галерея №1 для трубопроводов</i>	Галерея N1 для трубопроводов. уч.01.	25.12.2003	1 046 022,66	880 099,99
10128	Здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	Здание предочистки и складов реагентов.	25.12.2003	115 847,64	91 023,12
10121	<i>в т.ч. здание химической очистки воды</i>	Здание химической очистки воды	25.12.2003	75 218,08	62 018,32
10075	Здание трансформаторной подстанции	Здание трансформаторной подстанции - РУ-2 6кВт	25.12.2003	4 306,88	2 764,64
10080	Здание трансформаторной подстанции	Трансформаторная подстанция. уч.04.	25.12.2003	161 956,29	129 870,39
10127	Здание багерной насосной станции	Здание багерной насосной станции, 1-этажное. уч.0	25.12.2003	119 988,92	94 277,36
10144	Здание насосной станции I подъема	Здание насосной станции 1-го подъема /подземная ча	25.12.2003	34 018,08	10 071,78
10149	Здание газораспределительного пункта	Здание газораспределительного пункта	31.10.2003	208 333,33	152 777,49
10074	Здание распределительного устройства	Здание распределительного устройства РУ-1,3	25.12.2003	23 077,76	5 665,82
10125	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	Здание административного корпуса уч.01.	25.12.2003	89 341,46	82 426,58
10068	<i>в т.ч. здание административного корпуса</i>	Здание новой промкотельной уч.01.	25.12.2003	637 778,00	595 169,04
20132	<i>в т.ч. галерея для трубопроводов</i>	Галерея для трубопроводов № 2	25.12.2003	388 543,00	341 559,14
10162	Здание производственного корпуса №2	Здание производственного корпуса № 2	01.04.2012	20 766 163,72	20 205 477,40
10071	Здание компрессорной станции	Здание компрессорной станции	25.12.2003	3 431,66	2 513,75
10091	Здание склада сукон (мастерская капремонта)	Склад сукон	30.09.2002	5 719,12	4 909,06
н/д	Здание цеха по производству целлюлозы	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
10016	<i>в т.ч. Здание отжимного цеха со складом целлюлозы и картона</i>	Здание отжимного цеха со складом цел-зы и картона	30.09.2002	214 360,99	133 962,18
10007	<i>в т.ч. Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04.</i>	Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04.	10.10.2002	26 229,34	24 938,38
10010	<i>в т.ч. Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное</i>	Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное	30.09.2002	61 023,87	60 365,37
10012	<i>в т.ч. Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное</i>	Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное	30.09.2002	13 100,67	12 979,17

Инв. №	Наименование согласно данным СГРП, ТП	Наименование согласно данным ОС, бухгалтерскому учету	Дата ввода в экспл.	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
10013	<i>в т.ч. Здание отбельного цеха, двухэтажное уч.08.</i>	Здание отбельного цеха, двухэтажное уч.08.	30.09.2002	4 336,64	4 271,69
10014	<i>в т.ч. Здание отбельно-очистного цеха №3 4-х этажное уч</i>	Здание отбельно-очистного цеха №3 4-х этажное уч	30.09.2002	47 181,49	46 759,69
10015	<i>в т.ч. Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05.</i>	Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05.	30.09.2002	10 432,09	10 295,59
10017	<i>в т.ч. Здание цеха ВЦА,кап.ремонта,РМЦ,трансф.подстанция</i>	Здание цеха ВЦА,кап.ремонта,РМЦ,трансф.подстанция	30.09.2002	9 565,86	9 443,16
10020	<i>в т.ч. Здание над сцезжами и приямком сцезж уч.03.</i>	Здание над сцезжами и приямком сцезж уч.03.	30.09.2002	2 234,18	2 059,58
10022	<i>в т.ч. Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06.</i>	Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06.	30.09.2002	4 286,03	4 023,32
10023	<i>в т.ч. Бытовые, 3-х этажное здание уч.06.</i>	Бытовые, 3-х этажное здание уч.06.	30.09.2002	14 005,72	13 902,07
10069	<i>в т.ч. Здание старой турбинной с пристройками уч.01.</i>	Здание старой турбинной с пристройками уч.01.	30.09.2002	6 975,03	6 900,33
10118	<i>в т.ч. Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02.</i>	Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02.	30.09.2002	9 800,99	9 185,84
90001	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	31.05.2007	74 537,15	74 537,15
90006	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	31.05.2007	30 998,71	30 998,71
90007	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	31.05.2007	550 500,46	550 500,46
90009	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	31.05.2007	358 624,63	358 624,63
90010	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	31.05.2007	32 734,07	32 734,07
90017	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	31.05.2007	41 767,43	41 767,43
90018	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	31.05.2007	39 223,83	39 223,83
90023	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	31.05.2007	194 585,84	194 585,84
90025	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	31.05.2007	55 323,42	55 323,42
90029	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	03.08.2009	138 472,00	138 472,00
90039	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	02.12.2010	86 940,20	86 940,20
90040	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	30.09.2011	92 417,94	92 417,94
90042	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	30.09.2011	1 060 000,00	1 060 000,00
90049	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	18.07.2013	20 848,06	20 848,06
90050	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	18.07.2013	17 092,08	17 092,08
90051	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	18.07.2013	198 359,64	198 359,64
90052	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	18.07.2013	17 092,08	17 092,08

9.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание района

Сокольский район расположен в центральной части Вологодской области, в 35 км от областного центра.

В состав Сокольского района входят 2 городских поселения – города Сокол и Кадников и 10 сельских поселений – Архангельское, Биряковское, Боровецкое, Воробьевское, Двиницкое, Замошское, Нестеровское, Пельшемское, Пригородное, Чучковское. Административным центром является город Сокол. Сокольский район имеет общую площадь 4,2 тыс. кв. км. Он граничит на севере с Харовским и Сямженским, на востоке – с Междуреченским, на юго-западе – с Вологодским, на северо-западе – с Усть-Кубинским районами.

Сокольский район расположен на пересечении трех важнейших транспортных артерий: Северной железной дороги, судоходной реки Сухона (судоходный путь 82,1 км), автомагистрали Москва – Архангельск (М-8 «Холмогоры» с 548 по 483 км). Речной транспорт по реке

Сухоне имеет выход через систему шлюзов в Волго-Балтийскую и Северо-Двинскую системы, ведущие к портам пяти морей.

Административный центр – город Сокол связан автомобильными, железнодорожными и водными путями с г. Вологодой (42,5 км), г. Череповцом (179 км), п. Устье Усть-Кубинского

района (37,2 км) и другими районными центрами Вологодской области. Устойчивое транспортное сообщение обеспечено с Ленинградской, Архангельской, Мурманской и другими областями.

Население Сокольского района составляет 50,6 тыс. человек, или 4,2 % от населения Вологодской области. По плотности населения район занимает 2 место среди районов области (12,2 чел. на 1 кв. км). В городской местности проживает 84,4 % граждан района. Доля трудоспособного населения составляет 58 %.

Главным стратегическим ресурсом сокольского района являются леса, занимающие более 70 % его территории. Запасы древесины в лесах составляют 45,5 млн. Куб. М, в том числе: хвойные породы – 40 % (ель, сосна, лиственница); лиственные породы – 60 % (береза, осина, ольха, ива). Расчетная лесосека по району – 917 тыс. Куб. М.

Сельхозугодья занимают в районе площадь 39,3 тыс. Га, или 22 % земель сельхозназначения. Из них:

Пашни – 28,5 тыс. Га – 72,5 %;

Сенокосы – 7,0 тыс. Га – 17,8 %;

Пастбища – 3,3 тыс. Га – 8,4 %;

прочие – 0,5 тыс. га – 1,3 %.

Сельскохозяйственное производство Сокольского района специализируется на молочном животноводстве, выращивании зерна и картофеля. В районе ведут деятельность 4 сельскохозяйственных предприятия, 29 крестьянских (фермерских) хозяйств и свыше 3600 личных подсобных хозяйств. В 2011 г. проведена реконструкция 2-х животноводческих помещений: родильного отделения на 160 скотомест и телятника на 407 скотомест. В 2012 г. приобретена современная сельскохозяйственная техника.

Производством зерна и картофеля занимается ОАО «Вологодский картофель», в 2011 г.

его доля по области составила по валовому сбору зерна 9 %, картофеля – 53%. Зерно реализуется на ОАО ПК "Вологодский" для производства овсяных хлопьев. Картофель реализуется на предприятия переработки и торговую сеть области и за ее пределы. В 2012 г. предприятием введена технологическая линия по предпродажной подготовке картофеля: упаковка и мойка картофеля. План на 2014-15 гг. – приобретение 2-х комплексов "Grimme" по выращиванию картофеля (инвестиции – 50 млн.руб.).

Промышленный сектор Сокольского района занимает высокое место в рейтинге Вологодской области. В районе более 20 крупных и средних промышленных предприятий. Основными отраслями являются: целлюлозно-бумажная промышленность, деревопереработка, пищевая промышленность, производство кирпича. Отрасль целлюлозно-бумажной промышленности представлена в районе двумя градообразующими предприятиями:

ОАО «Сокольский ЦБК» - предприятие, входящее в состав корпорации ЗАО «Инвестлеспром». Численность работников более 450 человек. Основная номенклатура: бумага, целлюлоза для производства бумаг, лигносульфонаты.

ООО «Сухонский ЦБК» - одно из крупнейших предприятий района, позиционируется как производитель высококачественных тароупаковочных видов бумаг (для гофрирования, плоских слоев гофрированного картона). Другим направлением работы предприятия является производство твердых древесноволокнистых плит, в качестве сырья для которых используются древесные отходы. Численность работников более 1000 человек.

Деревоперерабатывающая промышленность представлена следующими наиболее крупными предприятиями:

ОАО «Сокольский ДОК» - одно из сильнейших предприятий деревообработки в России, входящее в состав лесопромышленного холдинга ЗАО «Инвестлеспром». Основным видом деятельности комбината является глубокая переработка древесины и производство домов из клееного бруса и конструкционных изделий. Выпускаемые пиломатериалы используются для дальнейшей глубокой переработки и частично отправляются на экспорт. Численность работников более 800 человек.

ООО «Сотамеко плюс» - предприятие ориентировано на выпуск высококачественной фанеры. Численность работников более 100 человек. ОАО «Солдек» - основным видом деятельности является оптовая торговля лесоматериалами, основные производства в сфере лесопиления и деревообработки функционируют в составе малых предприятий на территории ОАО.

ООО «С-Древ» - предприятие выпускает клееный мебельный щит из хвойного массива (ель, сосна) и строганные, включая профилированные, пиломатериалы (евровагонка, имитация бруса, блок-хаус), фасады дверные, мебель сборную из древесины хвойных пород, брикеты топливные.

ООО «ГрандСтрой» - предприятие, входящее в группу компаний «Вологда-регионлес». Производимые пиломатериалы поставляются крупным строительным компаниям Вологодской области и других регионов. Численность работающих составляет 150 человек.

Производство пищевых продуктов осуществляется 3 крупными предприятиями:

ООО «Сухонский молочный комбинат» - одно из старейших в районе предприятий пищевой промышленности. Виды продукции: сгущенное молоко, сливочное масло, кефир, сметана, творог, цельномолочная продукция, молоко, йогурт. Численность работающих – порядка 300 человек.

СПК «Сокольский мясокомбинат» - предприятие полного цикла мясного производства на основе традиционной отечественной технологии. Специализируется на производстве мяса, субпродуктов, пищевых топленых жиров, натуральной колбасной оболочки, коженого сырья, колбасных изделий (вареных, полукопченых, варено-копченых), мясных деликатесов,

мясных полуфабрикатов (натуральных крупнокусковых и мелкокусковых, рубленых, мясокостных). Численность работающих более 150 человек.


ОАО ПК «Вологодский» - крупнейшее в районе предприятие пищевой промышленности. Производит сухие завтраки, овсяные хлопья. Численность работающих порядка 500 человек.

Представителем отрасли производства кирпича в районе является ОАО «Соколстром». Численность работающих на предприятии более 250 человек. Основная продукция предприятия – полнотелый и пустотелый керамический кирпич, получаемый путем пластического формования и дальнейшего обжига.

Полнотелый кирпич применяют для кладки фундаментов, перегородок, наружной части дымовых труб, промышленных и бытовых печей. Пустотелый кирпич, т.е. содержащий сквозные отверстия правильной геометрической формы, востребован для кладки и облицовки несущих и самонесущих стен и других элементов зданий и сооружений. В ассортименте завода керамический кирпич разных марок:

- кирпич керамический одинарный, утолщенный, полнотелый и щелевой,
- камень керамический, камень поризованный.

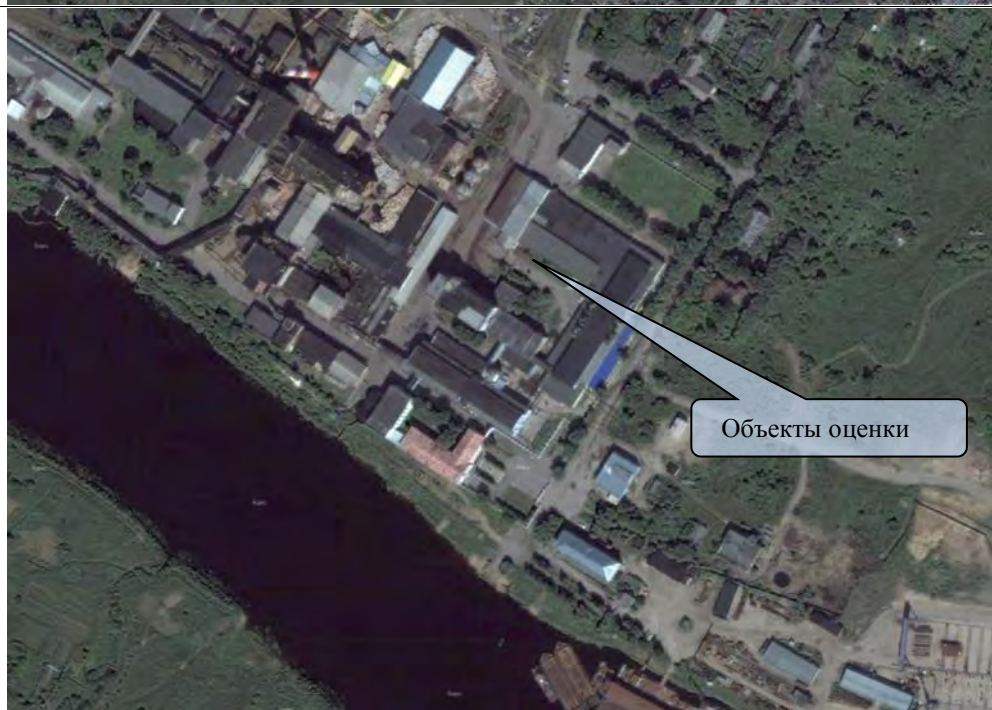
Сырьем для производства продукции ОАО «Соколстром» является глина, собственная заготовка которой осуществляется в карьере глин «Волкуша»

	<p>(г. Сокол). Запас сырья достаточно велик. Перерабатывается порядка 46 тыс. куб. метров глины в год.</p> <p>Сокольский район – это развитая территория Вологодской области с высоким инвестиционным потенциалом, который формируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выгодное географическое положение – близость областного центра; - наличие пакета транспортных инфраструктур (федеральная трасса М8, Северная железная дорога, судоходная река Сухона); - богатая ресурсная база – хвойные и лиственные леса; - достаточный минерально-сырьевой запас; - мощный промышленный сектор, обладающий традициями бумажного производства и деревообработки; - наличие подготовленных трудовых ресурсов, в т.ч. на базе учебных заведений района; - туристическая привлекательность отдельных поселений, их историко-культурное наследие, расположение на пути в «Великий Устюг – родину Деда Мороза». <p>http://www.sokoladm.ru/sites/default/files/attachment/_invest_0.pdf</p>
<p>Описание и анализ локального местоположения объектов оценки</p>	<p>Адрес местоположения Объектов:</p> <p>Объекты оценки расположены на территории г. Сокол, в северной его части. Здания расположены на первой линии домов по ул. Беднякова, параллельно с улицей Фрунзе, ул. 1-я Глушицкая, ул. Возрождения.</p> <p>Транспортная доступность – хорошая, есть ж/д подъезды к участкам.</p> <p><i>Автомобильный транспорт:</i></p> <p><u>Ближайшие крупные транспортные магистрали:</u> Ул. Советская, ул. Водников, ул. Фрунзе.</p> <p>Подъезд к зданию на а/м может осуществляться со стороны ул. Беднякова.</p> <p><u>Ближайшая окружающая застройка:</u> жилая, промышленная.</p> <p><u>Преобладающая застройка района в целом</u> – преимущественно промышленная.</p> <p>Местоположение Объектов показано на нижеприведённых схемах:</p>
<p>Местоположение на карте г. Сокола</p>	 <p>Объекты оценки</p>

Местоположение на территории района



Локальное местоположение



10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Экономика России

Валовой внутренний продукт России сократился на 4,2% в апреле, по сравнению с тем же месяцем годом ранее, после сокращения на 2,7% в марте. В первые четыре месяца этого года, экономика сократилась на 2,4%, говорится в сообщении министерства экономики. Российская экономика была втянута в сокращении падением производства, горнодобывающей промышленности, строительства, розничной торговли и доходов населения, а также падением капиталовложений и сокращением экспорта нефти и газа.

Другие показатели экономики России

Промышленное производство в России может остаться под давлением в мае и июне, в соответствии с официальным прогнозом, опубликованным Министерством экономики. Объем промышленного производства в апреле упал на 4,5% по сравнению с тем же месяцем годом ранее, говорится в сообщении министерства, самый большой спад в годовом исчислении с октября 2009 года. Это дает повод для предположений о том, что кризис в российской экономике, находящей под санкциями, возможно, еще не достиг дна.

В результате, Министерство экономики пересмотрело свой прогноз относительно промышленного производства в 2015 году, и теперь ожидает падение показателя на 1,3-1,6%, по сравнению с предыдущим прогнозом - снижение на 1,3%. Падение в апреле было большим, чем прогноз – снижение на 1,2%.

Сальдо торгового баланса России в апреле составило \$16,54 млрд. Экспорт упал на 31 процент до \$32,7 млрд., а импорт сократился на 42,0 процента до \$16,2 млрд. В марте сальдо торгового баланса в России составило \$14,98 млрд.

Инфляция потребительских цен в России несколько замедлились в мае, что было вызвано падением цен на некоторые продукты питания, признак того, что инфляция, возможно, прошла свой пик. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) сообщила, что годовой уровень инфляции снизился до 15,8% в мае по сравнению с 16,4% в апреле. Снижение цен на продукты питания, такие как фрукты, овощи, яйца и сахар были главным фактором снижения.

Уровень безработицы в России неожиданно упал в апреле, показали официальные данные. В докладе Росстата говорится, что уровень безработицы в России снизился с учетом сезонных колебаний до 5,8% по сравнению с 5,9% в предыдущем месяце. Экономисты ожидали, что уровень безработицы возрастет до 6,0%.

Аналитики подчеркивают, что компании и предприниматели, ориентированные на внутренний рынок, больше всех испытывают давление кризиса и снижение потребительского спроса. Справедливости ради стоит отметить, что в последнее годы реализованы некоторые вещи, позволяющие бизнесу «дышать» более свободно. Например, упрощены некоторые виды отчетности в налоговую инспекцию и пенсионный фонд, появилась возможность оформления и пересылки документов в электронном виде, были введены некоторые налоговые льготы, да и благодаря развитию интернета теперь можно быстро собрать необходимую для бизнеса информацию и даже задать вопрос юристам онлайн, причем зачастую бесплатно.

Этих мер, конечно, недостаточно. России крайне необходимы серьезные структурные реформы, направленные на улучшение делового климата, обеспечение более свободного доступа производителя к потребителю, адресная государственная поддержка отдельных секторов, развитие прозрачной системы государственных закупок, активное привлечение в эту систему представителей малого и среднего бизнеса и т.д. Только такие реформы, в сочетании с дальнейшей оптимизацией процессов взаимодействия государства и бизнеса, позволят выйти на приемлемые темпы экономического роста и наконец начать догонять далеко ушедшие вперед развитые страны мира.

<http://www.ereport.ru/reviews.php>

Социально-экономическая ситуация в Вологодской области на 1 марта 2015 года

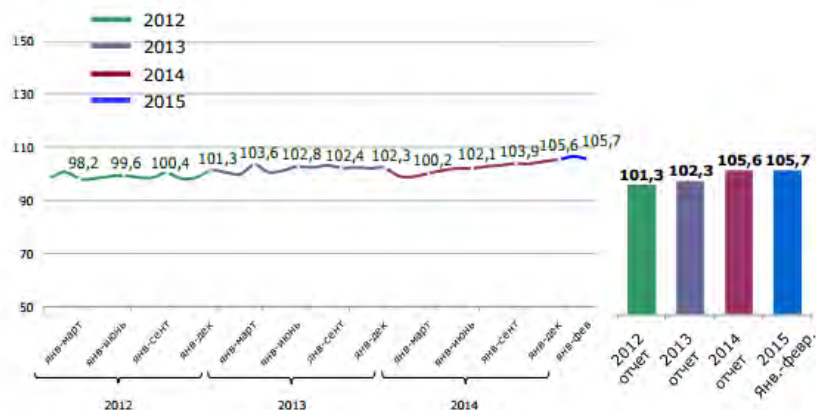
Промышленный комплекс

За январь-февраль 2015 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в промышленности на сумму 84,8 млрд. рублей, в действующих ценах выше уровня января-февраля 2014 года на 33,8%.

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 105,7%, по РФ – 99,6%.

Индекс промышленного производства

(нарастающим итогом в % к соотв. периоду пред. года)



- увеличены объемы производства изделий из стекла в 2,2 раза, производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования – в 1,7 раза, производства машин и оборудования – на 35%, производства резиновых и пластмассовых изделий – на 15,1%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 11%, металлургического производства – на 8%, производства пищевых продуктов – на 4,5%,
- сокращены объемы целлюлозно-бумажного производства – на 39,6%, текстильного и швейного производства – на 26,1%, добычи полезных ископаемых – на 16,1%, производства готовых металлических изделий – на 14,2%, производства транспортных средств и оборудования – на 13%, химического производства – на 6,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-феврале 2015 года к декабрю 2014 года – 111,1%.

Металлургическое производство

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 108%, по РФ – 100,9%.

- производство готового проката черных металлов по сравнению с январем-февралем 2014 года увеличилось на 3,3%, стальных труб – на 36,6%.

Химическое производство

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 93,1%, по РФ – 104,3%.

- производство минеральных удобрений (в пересчете на 100% питательных веществ) ниже уровня января-февраля 2014 года на 10,2%;

- производство аммиака в сравнении с январем-февралем 2014 года увеличилось на 6,4%.

Машиностроительный комплекс

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года:

- в производстве машин и оборудования – 135%, по РФ – 88,9%.

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – рост в 1,7 раза, по РФ – 93,6%;

- в производстве транспортных средств и оборудования – 87%, по РФ – 82,4%.

Производство изделий из стекла

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – рост в 2,2 раза, по РФ – 128,4%.

- предприятиями отрасли произведено стеклобутылок в 2,4 раза больше, чем в январе-феврале 2014 года.

Текстильное и швейное производство

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 73,9%, по РФ – 77,8%.

- в производстве одежды, выделке и крашении меха снижение на 29,8%;

- в текстильном производстве сокращение на 16,1%.

Лесопромышленный комплекс

Лесозаготовка

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 102,3%, по РФ – 100,6%.

– производство древесины необработанной увеличилось на 0,9%, бревен хвойных пород

– на 1,9%, бревен лиственных пород – на 4,5%, производство древесины топливной снизилось на 11,6%.

Обработка древесины

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 100,7%, по РФ – 101,6%.

- сократилось производство лесоматериалов обработанных (пиломатериалов) – на 1,9%, фанеры – на 1,5%.
- увеличилось производство домов деревянных заводского изготовления – на 17,5%, древесностружечных плит – на 12,5%.

Целлюлозно-бумажное производство

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 60,4%, по РФ – 85,5%.

- снизилось производство картона – на 70,7%, бумаги – на 34,3%, целлюлозы – на 16,7%, ящиков из гофрированного картона – на 6%.

Агропромышленный комплекс

Производство пищевых продуктов

Индекс производства в январе-феврале 2015 года к январю-февралю 2014 года – 104,5%, по РФ – 104,1%.

- производство молочных продуктов увеличилось на 3,1%, в т.ч. производство сыров и продуктов сырных – в 3,2 раза, молока и сливок в твердых формах – на 35,4%, масла сливочного и паст масляных увеличилось на 16,6%, цельномолочной продукции – на 5%, в то же время снизилось производство мороженого на 8,9%;

- индекс в производстве мяса и мясопродуктов снизился на 13,5%, в т.ч. мяса и субпродуктов пищевых убойных животных – на 26,1%, колбасных изделий – на 12,9%, полуфабрикатов мясных – на 14%, в то же время увеличилось производство мясных (мясосодержащих) консервов на 10,1%.

Снижение в производстве мяса и мясопродуктов обусловлено сокращением животноводческого сырья в области.

Сельское хозяйство

В январе-феврале 2015 года:

Объем производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 2,9 млрд. рублей и уменьшился к январю-февралю 2014 году на 0,9 % (в сопоставимых ценах). Это обусловлено уменьшением производства мяса на 0,2% по сравнению с январем-февралем 2014 года, уменьшением производства яйца на 26,1%, увеличением производства молока на 8,2%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в феврале 2015 года к январю 2015 года – 100,3% (по России – 105,1%)

Во всех категориях хозяйств произведено:

- мяса скота и птицы (в живом весе) 7,1 тыс. тонн (99,8% к январю-февралю 2014 года), в том числе в сельхозорганизациях – 5,7 тыс. тонн (101,8%);

- молока – 75,0 тыс. тонн (108,2%), в том числе в сельхозорганизациях – 70,1 тыс. тонн (108,7%);

- яиц – 73,0 млн. штук (73,9%), в том числе в сельхозорганизациях – 70,6 млн. штук (73,1%).

Средний надой молока на одну корову в сельхозорганизациях составил 1032 кг, что на 82 кг больше, чем в январе-феврале 2014 года.

Растениеводство

Под урожай 2015 года посеяно 4,1 тыс. га озимых зерновых культур;

поднято 100,9 тыс. га ячьи; закуплено минеральных удобрений под урожай 2015 года – 6828 тонны в физическом весе (73,9 % к аналогичному периоду прошлого года); вывезено на поля органических удобрений с начала осенней вывозки – 626,7 тыс. тонн (106,9 %); закуплено семян: зерновых культур – 778 тонн, льна-долгунца – 60 тонн, многолетних трав – 98,1 тонны.

Финансовое состояние

Сохраняется тяжелая ситуация по расчетам яичных и бройлерных птицефабрик с энергоснабжающими организациями за поставленные топливно-энергетические ресурсы. По состоянию на 1 марта 2015 года общая задолженность составила 374,5 млн. рублей, в том числе за газ – 274,95 млн. рублей, за электроэнергию – 99,55 млн. рублей. В рамках реализации государственной программы «Развитие агропромышленного комплекса и потребительского рынка Вологодской области на 2013-2020 годы», утвержденной постановлением Правительства области от 22 октября 2012 года № 1222, сельхозтоваропроизводителям в 2015 году предусмотрена государственная поддержка по различным направлениям. В январе-феврале 2015 года перечислены средства областного бюджета сумме 162,9 млн. рублей, из федерального бюджета – 76,7 млн. рублей.

Инвестиции

За январь – февраль 2015 год объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям направленный на развитие экономики региона, составил 3,1 млрд. рублей или 81,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Спад притока инвестиций связан с постепенным завершением реализации крупных проектов по строительству системы магистральных газопроводов, сокращением инвестиционных программ предприятиями региона в кризисных условиях.

Бюджет области

Объем доходов консолидированного бюджета области в январе-феврале 2015 года составил 5,9 млрд. рублей (на 2,4% выше уровня прошлого года).

Объем расходов консолидированного бюджета области составил 7,2 млрд. рублей (на 4,3% ниже уровня

прошлого года).

Дефицит консолидированного бюджета области в январе-феврале 2015 года составил 1,3 млрд. рублей.

Анализ исполнения консолидированного бюджета области в январе 2015 года, млрд. руб.

	Принято в бюджете на 2015 год	Факт январь-февраль 2015 года	% исполнения годовых назначений
Доходы - всего	54,5	5,9	10,8%
налоговые и неналоговые доходы	47,4	4,6	9,7%
безвозмездные поступления	7,1	1,3	18,3%
Расходы - всего	55,1	7,2	13,0%
Дефицит (-), профицит (+)	-0,6	-1,3	x

За январь-февраль 2015 года год объем налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области составил 4,6 млрд. рублей (снижение к уровню аналогичного периода 2014 года на 7,6%).

В сравнении с январем-февралем 2014 года сократилось поступление: по налогу на прибыль организаций – в 4 раза или на 297 млн.руб. (причина – рост объема возвратов и зачетов, имущественных налогов - на 18,0%, НДФЛ - на 0,9%, акцизов - на 11,4%).

В структуре налоговых поступлений в консолидированный бюджет области наибольший удельный вес занимает вид деятельности «государственной управление и бюджетная сфера» (19,5%). Доля металлургического производства – 13,2%, химического производства – 2,5%. Объем доходов областного бюджета в январе-феврале 2015 года составил 4,1 млрд. рублей (на уровне января-февраля 2014 года), из них безвозмездные поступления из федерального бюджета – 1,4 млрд. рублей (снижение к уровню января 2014 года на 6,5%).

Расходы областного бюджета – 5,5 млрд. рублей (выше к уровню января 2014 года на 4%).

Дефицит областного бюджета в январе-феврале 2015 года составил 1,7 млрд. рублей.

Отношение государственного долга области к доходам областного бюджета без учета утвержденного объема безвозмездных поступлений по состоянию на 1 марта 2015 года составляло 97,1%. Отношение государственного долга Вологодской области к доходам областного бюджета без учета утвержденного объема безвозмездных поступлений с учетом норм статьи 107 Бюджетного кодекса Российской Федерации (без учета бюджетных кредитов, привлекаемых в областной бюджет от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации) по состоянию на 1 марта 2015 года составляло 62,0%

Финансы предприятий

В январе 2015 года в целом по области крупными и средними организациями получена прибыль в сумме 2,2 млрд. рублей, что в 2,5 раза превышает уровень аналогичного периода прошлого года.

При этом доля убыточных предприятий в общем количестве организаций в январе 2015 года сократилась на 1,7 процентных пункта по сравнению с январем 2014 года и составила 41%.

Лидеры роста – обработка древесины, торговля. Основными факторами роста прибыли в лесопромышленном комплексе области стали благоприятные рыночные условия, рост производства и выросшие в рублевом эквиваленте цены на экспортируемую продукцию. Лидеры снижения – производство пищевых продуктов, металлургическое производство. Крупнейшие предприятия металлургического и химического комплексов области в январе 2015 года получили убытки (36,1 млрд. руб. и 4,8 млрд. руб. соответственно), сформировавшиеся вследствие наличия значительных сумм заимствований в иностранной валюте и ослабления курса рубля.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности в целом по области на 1 февраля 2015 года увеличилось в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 10%. На 1 февраля 2014 года дебиторская задолженность на 2% превышает кредиторскую, то есть в целом по области организации обладают достаточными средствами для полного погашения кредиторской задолженности. Наилучшее значение показателя (более 1) в обрабатывающих производствах. В прочих отраслях значение показателя меньше 1, что свидетельствует о недостаточной платежеспособности предприятий этих отраслей.

Внешнеэкономическая деятельность

За 2014 год внешнеторговый оборот (с учетом взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) составил 4389 млн. долларов, в том числе: экспорт – 3720,7 млн. долларов, импорт – 668,3 млн. долларов.

По сравнению с 2013 годом стоимостной объем экспортных поставок сократился на 9%, в том числе в страны дальнего зарубежья – на 4%, в страны СНГ – на 31% (в основном, за счет сокращения экспорта товаров на Украину в 1,7 раза, Республику Беларусь в 1,5 раза). Уменьшение стоимостных объемов экспорта обусловлено сокращением экспорта черных металлов (на 13%) и минеральных удобрений (на 8%). В связи со снижением мировых цен производители сократили экспортные поставки за счет переориентации на внутренний рынок.

В 2014 году по сравнению с 2013 годом в структуре экспорта существенных изменений не произошло. В

экспорте области преобладает вывоз черных и цветных металлов (49,9% от общего объема экспорта), химической продукции (36,5%), древесины и изделий из нее (10,9%).

В 2014 году по сравнению с 2013 годом в структуре экспорта существенных изменений не произошло. В экспорте области преобладает вывоз черных и цветных металлов (51,3 % от общего объема экспорта), химической продукции (34,9%), древесины и изделий из нее (10,2%).

Жилищное строительство

В январе-феврале 2015 года введено 171,493 тыс. кв. метров жилых домов, что оставляет 135,2% уровня января-февраля 2014 года, в т.ч. индивидуальными застройщиками за счет собственных средств и с привлечением кредитов введено 93,4 тыс. кв. метров.

<http://economy.gov35.ru/docs/>

10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Производственная недвижимость Вологодской области

Объекты промышленной недвижимости можно разделить по типам принадлежности:

- объекты тяжелой промышленности и приборостроения
- объекты легкой и пищевой промышленности
- объекты широкой специализации

К объектам промышленной недвижимости относятся:

- заводы
- имущественные комплексы
- бывшие ВПК
- земельные участки промышленного назначения

Классификация промышленных объектов

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории «А», «В», «С». Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев достаточно размыты.

Сегмент производственных помещений является наименее развитым на рынке коммерческой недвижимости. Производственная недвижимость представлена в основном помещениями и площадями, построенными в советское время. Их уровень и качество сейчас удовлетворяют далеко не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения. Существует ряд современных объектов, но всё же их количество слишком мало, чтобы соответствовать имеющимся потребностям в них. Поэтому наблюдается значительный разрыв между спросом и предложением на производственную недвижимость в Вологодской области, особенно на качественные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т.п.). Рынок же такой недвижимости крайне неоднороден. Предлагаются различные объекты, начиная от гаражного бокса, оборудованного под склад, до производственной базы, включающей несколько отдельно стоящих зданий и обширный земельный участок. Большое значение для стоимости объекта имеет состав, наличие или отсутствие коммуникаций.

Административная недвижимость

Эксперты коммерческого рынка выделяют 5 классов помещений: А, В, С, Д, Е.

Класс «А» включает помещения, расположенные в элитных зданиях в центральной части крупнейших городов, оборудование и дизайн которых отвечает всем требованиям западных стандартов: наличие служб безопасности и обслуживания, охраняемой стоянки, евроремонт, современные средства связи и др. Основными арендаторами являются крупнейшие корпорации, финансовые и банковские группы, преуспевающие юридические, аудиторские и консалтинговые фирмы.

Здания класса «В» также располагаются в престижных коммерческих и финансовых районах и центральной части крупных городов. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса «А» через 5-7 лет их эксплуатации. Процесс этот неизбежен из-за постоянного повышения стандартов качества офисных помещений. Основными арендаторами помещений этого класса являются крупные и часть средних российских и зарубежных фирм и компаний.

Класс «С» формируют здания, расположенные вне центральной части городов, к которым имеется удобный транспортный доступ из делового центра. По некоторым параметрам офисные здания этого класса схожи со зданиями класса «В» - автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, средств связи и т. п. - однако степень качества и диверсификации предоставляемых услуг существенно ниже. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

Здания класса «Д» находятся вдали от центральных деловых районов. Инженерные коммуникации подобных зданий, как правило, устарели, отсутствуют специализированные службы обслуживания зданий, имеющиеся автостоянки не обеспечивают всех арендаторов и т. п. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые не в состоянии позволить себе более комфортабельные и престижные помеще-

ния.

Класс «Е» представляют помещения, не приспособленные для размещения офисов, требующие ремонта или реконструкции.

Анализ рынка земельных участков

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества - предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение какого-либо объекта – здесь особое внимание уделяется окружению, наличию инфраструктуры. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Земельные участки, которые имеют ограниченные возможности по использованию (чаще всего равняются площади застройки находящихся на них объектов), в связи с этим стоимость небольших по площади земельных участков, производственного или коммерческого назначения, ниже стоимости аналогичных объектов больших площадей.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях. На дату оценки имеются предложения производственных земель, не являющихся аналогами оцениваемым объектам, не приспособленные для ведения производственной деятельности, без наличия какого-либо подъезда, коммуникаций и пр. Данные участки предлагаются по ценам значительно дешевле.

В условиях масштабного роста цен активнее всего дорожает, как правило, недорогие и наиболее ликвидные объекты. Наименьшие темпы роста, напротив, соответствуют наименее ликвидным дорогим объектам.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению 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.

Таким образом, объекты оценки относятся к сегменту низкокласной производственной недвижимости, включающей в себя производственные, складские и административные объекты.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным сайта <https://www.avito.ru> на дату оценки присутствуют следующие предложения коммерческой недвижимости:

Тип/местонахождение	Предложения по продаже коммерческой недвижимости			Емкость рынка		
	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область
Всего	1649	1420	229	100,00%	100,00%	100,00%
Гостиница	18	12	6	1,09%	0,85%	2,62%
Офисное помещение	283	270	13	17,16%	19,01%	5,68%
Помещение свободного назначения	793	697	96	48,09%	49,08%	41,92%
Производственное помещение	191	144	47	11,58%	10,14%	20,52%
Складское помещение	93	78	15	5,64%	5,49%	6,55%
Торговое помещение	271	219	52	16,43%	15,42%	22,71%

Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости сосредоточена главным образом в крупных городах – Вологда и Череповец, в области же данные показатели значительно ниже, значительная доля предлагаемых к продаже объектов – помещения свободного назначения и производственные здания.

По состоянию на дату оценки выявлено ограниченное количество предложений к продаже коммерческой недвижимости. Информация о спросе на подобные оцениваемые объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ, по личным связям с собственниками. Предложение объектов недвижимости превышает спрос.

Диапазон цен объектов коммерческого назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 1000 до 15600 рублей за м². Источник информации: <http://www.vologdaestate.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://realty.vologda.qp.ru/>, <http://www.alt35.ru/> и др.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес	Источник информации
550 000	520	1 057,7	Устье, д. Королиха	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uste-110134160
1 500 000	1 400	1 071,4	Белозерск	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_352174583
2 300 000	1 952	1 178,3	Великий Устюг, с. Усть - Алексеево, ул. Мелиораторов 8	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_ustyug-74101120
2 000 000	1 540	1 298,7	Вожега ул. Октябрьская д. 42а	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vozhega-28789023
432 600	269	1 607,6	Шекнинский р-н, д. Пача, ул. Центральная, д.30 б	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8239559&lotId=8239800&prevPageN=3
2 000 000	1 021	1 958,9	Великий Устюг	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_gotovyy_biznes_1021_267926940
3 800 000	1 857	2 045,9	Сямжа ул.Ратинская, д. 18	https://www.avito.ru/vologdskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1857.4_513762094
4 238 403	1 980	2 140,6	Великий Устюг, ул. Гоголя, 2	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_ustyug-82244149
2 000 000	630	3 174,6	г. Кириллов, д. Суховерхово	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kirillov-5865980
1 500 000	430	3 488,4	Бабаево, пос. Тимошкино	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_580990511
4 500 000	1 125	4 000,0	Кадуй, ул. Западная 6	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kaduy-106240156

1 599 000	350	4 568,6	Сокол, ул. Грибоедово 22	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sokol-90415428
6 675 120	1 386	4 816,1	Грязовец, ул. Волкова, д. 37	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_557374671
6 000 000	1 130	5 309,7	Чагода, ул. Майская д. 26	https://www.avito.ru/chagoda/kommercheskaya_nedvizhimost/territoriya_6000m_so_zdaniem_1130m_579412521
3 500 000	624	5 606,3	Сокольский район, д.Литега, д.20	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_624.3_m_514285769
26 898 912	4 748	5 664,8	п. Ростилово	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4748.4_m_560266017
6 000 000	1 046	5 736,1	пос. Заречный, ул. Механизаторов	https://www.avito.ru/lipin_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1046_m_479245154
54 000 000	9 000	6 000,0	Бабаево, ул. Победы 54 а	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9000_m_591134872
11 000 000	1 800	6 111,1	Вологодская область, Сокол, ул. Ленинградская, 23	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_572950566
8 000 000	1 200	6 666,7	Тотьма, Кореповская 36	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_450000_m_569809506
9 168 600	1 250	7 334,9	г. Сокол, Овражная 30	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1250_m_591285649
500 000	240	2 083,3	Устье, Советская, д.10	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uste-110147079
4 100 000	1 955	2 097,2	п. Суда, ул.Пушкина, д.3	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-suda-76786638
2 652 760	1 054	2 517,8	Грязовецкий район, г. Грязовец, ул. Волкова, д. 39	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8705377&lotId=8705527&prevPageN=1
2 100 000	500	4 200,0	Сокольский район, дер. Калиново	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_470300350
1 800 000	300	6 000,0	великоустюгский р-он д.морозовица центральная 32	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_ustyug-104882379
3 560 000	480	7 418,2	с. Кичменгский Городок, ул. Новостроек, 37	https://www.avito.ru/kichmengskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_kirpichnoe_zdanie_296688315
5 000 000	637	7 849,3	Харовск, Свободы д,20	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-harovsk-97967264
11 000 000	760	14 473,7	Нюксеница, ул. Рубцова, д.1	https://www.avito.ru/nyuksenitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_760_m_574751693
9 945 000	640	15 539,1	г. Сокол, ул. 40 лет Октября	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_ul.40-letiya_oktyabrya_215609921

В ходе анализа предложений аренды производственной недвижимости было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения производственной деятельности. Таким образом, на рынке Вологодской области диапазон арендных ставок помещений производственного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 25 до 150 рублей за м² в месяц, административных - от 291 до 350 рублей за

м² в месяц.

Стоимость, руб./мес.	Пло- щадь, м ²	Цена, руб./м ² / мес.	Адрес	Источник информации
15 000	596	25,2	Тарногский Городок, ул. Красная	https://www.avito.ru/tarnogskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_596_m_278167847
35 000	1 207	29,0	д. Чернево Велико- устюгский район	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pilorama_i_zemelnyy_uchastok_175616541
30 000	850	35,3	Череповец, Кириллов- ское шоссе 70а	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennyu_tseh_574933209
40 000	965	41,4	Ирдоматка	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_965_m_621015171
50 000	800	62,5	п. Устье ул. Октябрь- ская	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vologda-109491238
100 000	1 500	66,7	п. Новые углы ул. Центральная д.68	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-cherepovets-90505884
21 000	247	85,0	Сокол, ул. Железнодоро- жная, д. 55	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_247_m_543355420
40 000	440	90,9	Великоустюгский р-он п. Новатор	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_599922165
58 800	612	96,1	Великий Устюг, ул.Железнодорожная,д .7	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_612_m_277024492
30 000	300	100,0	Сокол, трасса М8	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_603618828
51 750	345	150,0	Бабаевский р-н, с.Борисово-Судское	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_prodazha_525970505
55 500	370	150,0	Шексна, Музлесдрев	https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_370_m_582231168
35 000	120	291,7	Грязовец, ул. Ленина д 74.	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_594738575
68 000	170	400,0	Грязовец, ул. Обнор- ского, д.87	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_m_587310267
112 700	230	490,0	Кадуй, ул. Мира	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_230_m_613878707
96 000	240	400,0	Никольск, ул. Ленина	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_240_m_602844879
105 000	266	394,7	Устюжна, Торговая площадь, 8/2	https://www.avito.ru/ustyuzhna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_266_m_592302293
75 000	300	250,0	Великий Устюг, ул. Красноармейская 99	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_557343200
150 000	300	500,0	Кичменгский Городок	https://www.avito.ru/kichmengskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_565162565

115 000	380	302,6	Грязовец, ул. Ленина д. 93	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_463786105
200 000	500	400,0	Вожега, ул. Октябрьская, д. 42а	https://www.avito.ru/vozhega/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_576162764
350 000	1 000	350,0	Нифантово, ул. Центральная, 2В	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sheksna-111916182

Источник информации: <http://www.vologdaestate.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://realty.vologda.qp.ru>, <http://www.alt35.ru> и др.

Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вологодской области составляет 88-250 рублей.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес	Источник информации
2 200 000	25 000	88,0	г. Великий Устюг	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-velikiy_ustyug-95331424
500 000	5 200	96,2	г. Тотьма	https://www.avito.ru/totma/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniya_608722938
1 450 000	15 000	96,7	г. Великий Устюг	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_596299971
999 000	10 300	97,0	г. Тотьма	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-totma-108342024
1 780 000	17 800	100,0	г. Вытегра	https://www.avito.ru/vytegra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.78_ga_promnaznacheniya_548338534
345 000	3 000	115,0	г. Сокол ул. Фабричная	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_597661091
1 270 000	9 937	127,8	г. Белозерск	https://www.avito.ru/belozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_564317040
1 000 000	7 150	139,9	Грязовецкий р-н, с/а Ростилловская	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-101493441
740 000	5 100	145,1	п. Лесково	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-88241622
160 000	1 000	160,0	г. Сокол	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_448982342
9 000 000	55 000	163,6	г. Устюжна	https://www.avito.ru/ustyuzhna/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_ga_promnaznacheniya_617152288
600 000	3 000	200,0	Череповецкий район, д. Максаково	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-92986086
2 000 000	10 000	200,0	г. Кадников	https://www.avito.ru/kadnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_597889189
550 000	2 600	211,5	п. Суда, ул. Ленина	https://www.avito.ru/suda/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_79403489
1 500 000	6 000	250,0	д. Юдино.	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_604160036

Источники информации: <http://www.dom-vologda.ru/>, <http://www.sputnik-cher.ru/>, <http://www.gazeta-gorodok.ru/>, <http://www.vologda.irr.ru>, <http://www.avito.ru/vologda>, <http://vapri.ru>, <http://qp.ru/> и др.

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соц-	Размещение объектов в плане города (района);

культы; пешеходная доступность	наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене,	

	превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: <ul style="list-style-type: none"> - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: <ul style="list-style-type: none"> - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

<http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости сосредоточена главным образом в крупных городах – Вологда и Череповец, в области же данные показатели значительно ниже, значительная доля предлагаемых к продаже объектов – помещения свободного назначения и производственные здания. Рынок г. Сокола развит недостаточно, но в целом уровень цен подобных объектов соответствует другим районам Вологодской области.

Диапазон цен объектов коммерческого назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 1000 до 15600 рублей за м².

В ходе анализа предложений аренды производственной недвижимости было выявлено, что практически арендодатели не сдают целые здания, а делят на более ликвидные и мобильные помещения, достаточные для ведения производственной деятельности. Таким образом, на рынке Вологодской области диапазон арендных ставок помещений производственного назначения в зависимости от местоположения и характеристик объектов колеблется от 25 до 150 рублей за м² в месяц, административных - от 291 до 350 рублей за м² в месяц.

При этом основной поток предложений – это низкокласные кирпичные здания. В целом, рынок недвижимости неоднороден, четкой связи между ценой и факторами найти не удалось.

В настоящее время, в условиях экономического кризиса, наблюдается стагнация цен на коммерческую недвижимость. Увеличение цен за период с 2012 г. по 2015 г. не наблюдается. Средний срок экспозиции для сдачи в аренду подобных объектов составляет 12 мес. Наблюдается преобладание предложения над спросом в данном секторе недвижимости.

Участки под коммерческую недвижимость в Вологодской области пользуются умеренным спросом среди покупателей, спрос, в первую очередь формируется местоположением и транспортной доступностью.

Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вологодской области составляет 88-250 рублей.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.
<p>Анализ НЭИ</p>	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов (зданий производственного и административного назначения) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемых объектов по назначению, при условии не осуществления какого-либо значительного переоборудования объекта.</p> <p><u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретными объектами недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объектов, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p>В настоящий момент объекты оценки находятся на праве собственности. Обременения на Объекты: залог.</p> <p><u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров здания, его расположения, доступности и экономической среды (информации, приведённой в разделах: 9.«Описание и характеристики объектов оценки» и 10.«Анализ экономической среды объектов оценки и окружения»), сделан вывод о целесообразности использования объектов по назначению, как обеспечивающих максимальный доход собственнику (см. разд. 18 «Доходный подход»).</p> <p><u>Максимальная эффективность.</u> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p> <p>Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.</p> <p>Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования Объектов по своему назначению, при условии не осуществления какого-либо значительного переоборудования объекта, обеспечивая максимальный доход собственнику.</p>
<p>Заключение по анализу НЭИ</p>	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической</p>

среды объектов оценки и окружения») сделан вывод о текущем варианте использования Объектов как о наиболее эффективном. Т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, большой суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Для более точного определения ликвидности необходимо определение коэффициента эластичности спроса по цене, приведенный в таблице ниже. Таблица представляет собой наиболее вариант зависимости Кэл.спр. от двух параметров, каждый из которых принимает по три значения.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильноэластичный
	Значительная	Среднеэластичный
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный
	Средняя	Сильно неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
Оцениваемые объекты	-	-	+

Исходя из анализа экономической среды объектов оценки (п. 10 Анализ экономической среды объектов оценки и его окружения) и специфики их производственной деятельности, оцениваемые объекты недостаточно ликвидны для своего сегмента рынка. Степень ликвидности оцениваемых объектов - низкая. Тип спроса – сильно неэластичный. Потенциальные покупатели – частные или государственные организации, представители крупного и среднего бизнеса, работающие в производственной отрасли. Предполагаемые условия продажи – с привлечением кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 12 мес.

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Информация достаточна, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация достоверна, так как соответствует действительности, проверена оценщиком и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичных объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобрете-</p>

	<p>ние земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</p>	<p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256:</p> <p>«Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объектов</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p>Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.</p> <p>Доходный подход Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p>Затратный подход Для оцениваемых объектов оценки имеется достаточно большая база данных по це-</p>

нам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для подобных объектов, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана следующими факторами: укрупненные расчеты с большим количеством допущений при оценке зданий; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектами, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Применение сравнительного и доходного подхода наиболее точно и полноценно отражает текущую ситуацию рынка коммерческой недвижимости - в настоящее время, в условиях экономического кризиса, наблюдается стагнация цен на коммерческую недвижимость. На дату оценки готовые объекты недвижимости обладают более низкой стоимостью, по сравнению со стоимостью затрат на его строительство.

Таким образом, в рамках отчета на дату оценки затратный подход не обладает достаточной достоверностью результатов, не учитывает структуру ценообразования на рынке, не отражает мотивацию и намерения покупателей и продавцов, применение затратного подхода приведет к искажению итоговых результатов оценки.

Соответственно, принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при оценке стоимости применялись два подхода: сравнительный и доходный.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации, применение данных методов обосновано их наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости земельного участка	<p>Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:</p> <ul style="list-style-type: none">- целевое назначение и разрешенное использование;- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;- текущее использование земельного участка.
Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит:</p> <ul style="list-style-type: none">- от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);- от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);- от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);- от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Метод сравнения продаж.2. Метод выделения.3. Метод распределения.4. Метод капитализации земельной ренты.

5. Метод остатка.

6. Метод предполагаемого использования.

Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

а) по элементам сравнения;

б) по единицам сравнения.

Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Время продажи - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой - падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.

При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.

Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при: наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с единичными объектами недвижимости (земельный участок с расположенным на нем зданием, строением, сооружением), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствии улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации чистых доходов, полученных за счет арендных платежей. Использование этой техники в российских условиях возможно на экспертной основе, так как сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации в настоящее время сложно отыскать в ряде регионов из-за отсутствия или недостатка достоверной информации о рынке аренды земельных участков.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L}$$

где V_L – стоимость земли; I – чистый операционный доход; V_B – стоимость зданий; R_L – ставка капитализации доходов от земли; R_B – ставка капитализации доходов от улучшений.

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

- метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- в качестве ставок капитализации используются рыночные ставки;
- для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

- известна или может быть точно определена стоимость здания;
- известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;
- ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо

	<p>определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.</p> <p>Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.</p> <p>Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.</p> <p>График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.</p> <p>Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p>Сравнительный подход при оценке земельного участка</p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</p> <p>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <p>выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.</p> <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p>Выбор объектов-аналогов</p>	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого и производственного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p> <p><i>На дату оценки отсутствует достаточное количество по предложению/продаже схожих объектов недвижимости на рынке г. Сокола и Сокольского района, поэтому Оценщиком принято решение использовать предложения на уровне населенных пунктов Вологодской области, за исключением г. Вологда и г. Череповец, наиболее близких по своим социально-экономическим показателям.</i></p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p>

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. На основании анализа информации о продажах объектов недвижимости на территории Вологодской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов в 2014-2015 гг. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.) для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг составляет для земельных участков 15%.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости, активность экономического окружения, доступность, степень благоустройства, уровень инфраструктуры.

Корректировка выполнялась оценщиком, в результате консультаций со специалистами (степень участия при определении размера корректировки – в равной степени), перед экспертами стоял вопрос: «Каков размер корректировки на местоположение для г. Сокол по отношению к объектам-аналогам?», размер корректировки определен экспертно в соответствии с разд. («профессиональное суждение»):

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	0	-5	+5
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	0	0	+10
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	0	0	+5
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	0	0	+5
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	0	-5	+5
Итого		0	-2	+6

Корректировка на использование/ категорию

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую категорию земель – земли населенных пунктов и схожее разрешенное использование, поэтому корректировка на данную характеристику не требуется.

земель						
Корректировка на вид права	Объекты оценки и объекты-аналоги находятся у владельцев на праве собственности, поэтому корректировка на данную характеристику не требуется.					
Корректировка на размер земельного участка	<p>Одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков является размер земельного участка. В ходе анализа рынка было определено, что участки площадью менее 1 га и участки большей площади имеют схожий ценовой диапазон, поэтому оценщиком принято решение использовать одну группу схожих аналогов, с учетом корректировки на площадь.</p> <p>Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости земельного участка от его площади в расчете на единичный показатель (сайт Оценщики и Эксперты, http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912).</p>					
	объект-аналог/ объект оценки	до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 100 000	от 100 000 до 250 000
	до 5 000	0	-9,65	-16,65	-25,35	-26,14
	от 5 000 до 10 000	+9,65	0,00	-7,00	-15,70	-16,49
	от 10 000 до 50 000	+16,65	+7,00	0,00	-8,70	-9,49
	от 50 000 до 100 000	+25,35	+15,70	+8,70	0,00	-0,79
	от 100 000 до 250 000	+26,14	+16,49	+9,49	+0,79	0
	С учетом изложенного к объектам-аналогам введены корректировки:					
	Площадь, м²	3 000	5 100	5 200		
	12542	-16,65	-7,00	-7,00		
	5216	-9,65	0,00	0,00		
	92630	-25,35	-15,70	-15,70		
	60344	-25,35	-15,70	-15,70		
	5508	-9,65	0,00	0,00		
	7028	-9,65	0,00	0,00		
	6600	-9,65	0,00	0,00		
	32742	-16,65	-7,00	-7,00		
	9309	-9,65	0,00	0,00		
	23300	-16,65	-7,00	-7,00		
	14629	-16,65	-7,00	-7,00		
	4211	0,00	+9,65	+9,65		
	8694	-9,65	0,00	0,00		
	3508	0,00	+9,65	+9,65		
	2876	0,00	+9,65	+9,65		
	3377	0,00	+9,65	+9,65		
	2876	0,00	+9,65	+9,65		
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как свободный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения к необходимым инженерным коммуникациям. Все объекты-аналоги расположены на освоенных территориях, участки также имеют возможность подключения инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.					
Согласование скорректированных цен	Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.					

Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в Таблицах.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности
Адрес (местоположение)	Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	участок находится примерно в 18,00 м по направлению на юго-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	участок находится примерно в 60,00 м по направлению на юго-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1	Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	участок находится примерно в 510,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова	участок находится примерно в 720,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи /предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Площадь земельных участков, м ²	12 542	5 216	5 508	14 629	2 876	92 630	33 377	60 344	4 211
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

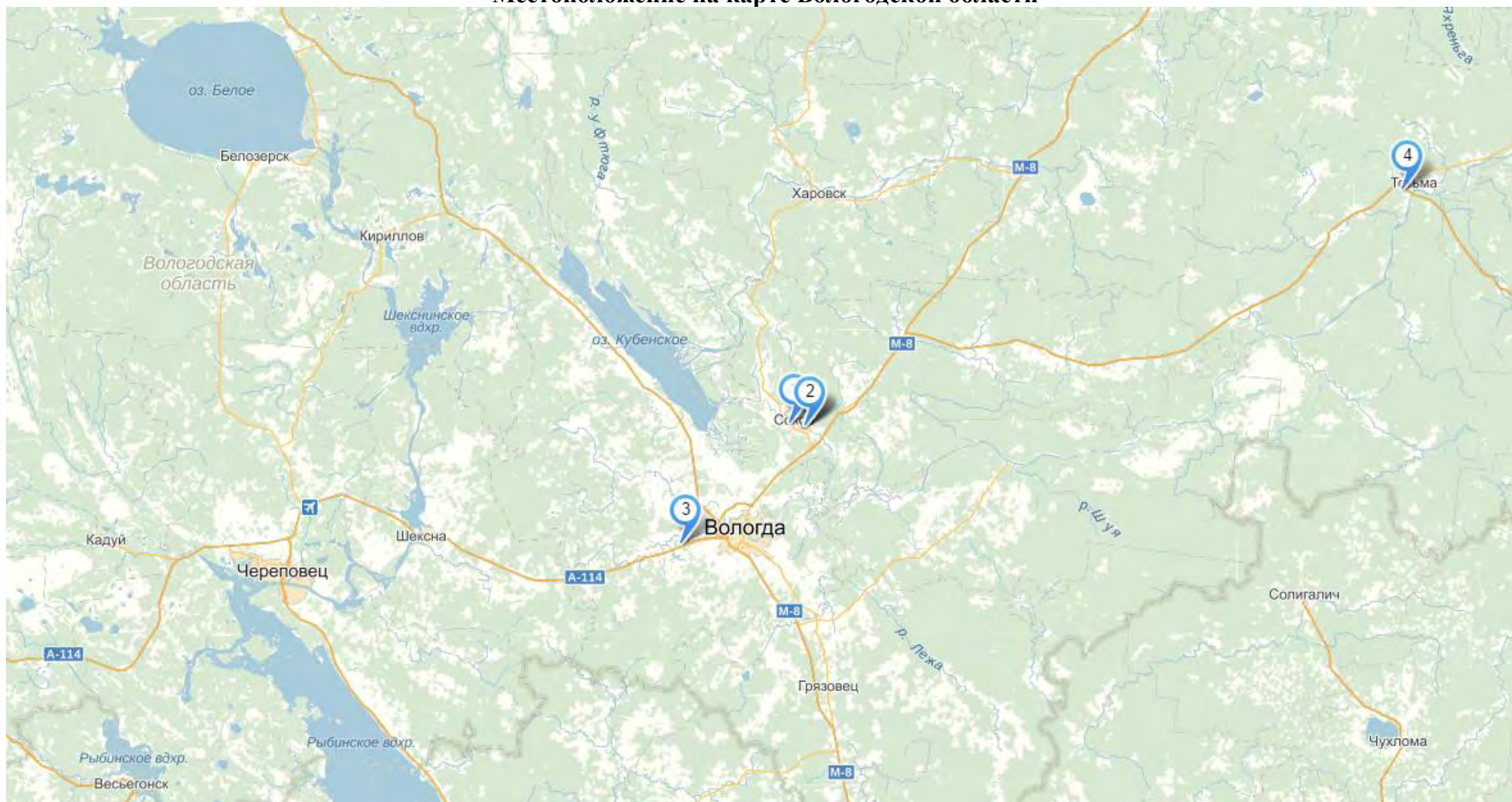
Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для производственной деятельности	для использования под промзону
Адрес (местоположение)	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова	Вологодская область, г. Сокол, ул. Глушицкая 1-я, д. 5
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи /предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Площадь земельных участков, м ²	32 742	6 600	3 508	7 028	9 309	23 300	2 876	8 694
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под производство/бизнес	под производство/бизнес	под производство/бизнес
Адрес (местоположение)	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотма
Цена продажи (предложения), руб.	345 000	740 000	500 000
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Площадь земельных участков, м ²	3 000	5 100	5 200
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Источник информации	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_597661091	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vologda-88241622	https://www.avito.ru/totma/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_promnaznacheniy_a_608722938

Местоположение на карте Вологодской области



Оценка стоимости земельного участка, площадью 12 542 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	12 542	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	12 542	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-16,65	-7,00	-7,00
Скорректированная цена	руб.		82	113	81
Выводы					
Общая коррекция			33	32	15
в % от цены продажи			28,70	22,12	15,76
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	92			
Стоимость земельного участка: 1 153 900 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 5 216 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	5 216	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 18,00 м по направлению на юго-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	5 216	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			26	24	9
в % от цены продажи			22,61	16,61	9,52
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка: 516 400 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 5 508 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	5 508	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 60,00 м по направлению на юго-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	5 508	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			26	24	9
в % от цены продажи			22,61	16,61	9,52
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка: 545 300 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 14 629 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	14 629	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	14 629	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-16,65	-7,00	-7,00
Скорректированная цена	руб.		82	113	81
Выводы					
Общая коррекция			33	32	15
в % от цены продажи			28,70	22,12	15,76
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	92			
Стоимость земельного участка: 1 345 900 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 2 876 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	2 876	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 18,00 м по направлению на юго-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	2 876	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		0,00	+9,65	+9,65
Скорректированная цена	руб.		98	133	95
Выводы					
Общая коррекция			17	12	1
в % от цены продажи			14,78	8,34	1,20
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	109			
Стоимость земельного участка: 313 500 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 92 630 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	92 630	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 510,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	92 630	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-25,35	-15,70	-15,70
Скорректированная цена	руб.		73	102	73
Выводы					
Общая коррекция			42	43	23
в % от цены продажи			36,52	29,70	24,08
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	83			
Стоимость земельного участка: 7 688 300 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 33 377 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	33 377	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 330,00 м по направлению на запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	33 377	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-16,65	-7,00	-7,00
Скорректированная цена	руб.		82	113	81
Выводы					
Общая коррекция			33	32	15
в % от цены продажи			28,70	22,12	15,76
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	92			
Стоимость земельного участка: 3 070 700 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 60 344 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	60 344	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		участок находится примерно в 720,00 м по направлению на северо-запад от ориентира - административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	60 344	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-25,35	-15,70	-15,70
Скорректированная цена	руб.		73	102	73
Выводы					
Общая коррекция			42	43	23
в % от цены продажи			36,52	29,70	24,08
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	83			
Стоимость земельного участка: 5 008 600 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 4 211 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	4 211	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская область, город Сокол, улица Беднякова, дом 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	4 211	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		0,00	+9,65	+9,65
Скорректированная цена	руб.		98	133	95
Выводы					
Общая коррекция			0	10	13
в % от цены продажи			0,00	8,13	15,85
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	109			
Стоимость земельного участка (округленно): 459 000 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 32 742 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	32 742	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	32 742	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-16,65	-7,00	-7,00
Скорректированная цена	руб.		82	113	81
Выводы					
Общая коррекция			16	10	1
в % от цены продажи			16,33	8,13	1,22
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	92			
Стоимость земельного участка (округленно): 3 012 300 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 6 600 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	6 600	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	6 600	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			9	2	5
в % от цены продажи			9,18	1,63	6,10
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка (округленно): 653 400 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 3 508 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	3 508	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	3 508	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		0,00	+9,65	+9,65
Скорректированная цена	руб.		98	133	95
Выводы					
Общая коррекция			0	10	13
в % от цены продажи			0,00	8,13	15,85
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	109			
Стоимость земельного участка (округленно): 382 400 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 7 028 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	7 028	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	7 028	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			9	2	5
в % от цены продажи			9,18	1,63	6,10
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка (округленно): 695 800 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 9 309 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	9 309	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	9 309	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			9	2	5
в % от цены продажи			9,18	1,63	6,10
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка (округленно): 921 600 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 23 300 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	23 300	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	23 300	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-16,65	-7,00	-7,00
Скорректированная цена	руб.		82	113	81
Выводы					
Общая коррекция			16	10	1
в % от цены продажи			16,33	8,13	1,22
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	92			
Стоимость земельного участка (округленно): 2 143 600 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 2 876 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	2 876	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для производственной деятельности	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	2 876	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		0,00	+9,65	+9,65
Скорректированная цена	руб.		98	133	95
Выводы					
Общая коррекция			0	10	13
в % от цены продажи			0,00	8,13	15,85
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	109			
Стоимость земельного участка (округленно): 313 500 руб.					

Оценка стоимости земельного участка, площадью 8 694 м² сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№1	№2	№3
Цена продажи/ предложения	руб.		345 000	740 000	500 000
Общая площадь	м ²	8 694	3 000	5 100	5 200
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-15,0	-15,0	-15,0
Скорректированная цена	руб.		345 000	740 000	500 000
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Глушицкая 1-я, д. 5	г. Сокол ул. Фабричная	п. Лесково	г. Тотьма
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-2,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Разрешенное/фактическое использование		для использования под промзону	под производство	под производство	под производство
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		98	121	87
Размер земельного участка	м ²	8 694	3 000	5 100	5 200
<i>Корректировка</i>	%		-9,65	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		89	121	87
Выводы					
Общая коррекция			9	2	5
в % от цены продажи			9,18	1,63	6,10
Среднеарифметическая цена (округленно)	руб./м ²	99			
Стоимость земельного участка (округленно): 860 700 руб.					

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТНОСЯЩЕГОСЯ
К ОЦЕНИВАЕМОМУ ЗДАНИЮ**

Наименование	Площадь застройки, м ²	Стоимость доли земельного участка, относящегося к зданию, пропорционально площади застройки, руб.
Здание станции улавливания волокна	727,0	72 700,00
Здание цеха по производству бумаги	7597,5	699 000,00
Здание административно-бытового корпуса	724,3	57 100,00
Здание заводоуправления	1061,7	106 200,00
Здание рольного цеха	2373,6	237 400,00
Здание узла переработки и складирования макулатуры	1426,3	149 800,00
Здание древесно-подготовительного цеха	4 359,0	401 028,0
Здание цеха технических материалов уч. 02	1 132,4	93 989,2
Здание прирельсового склада уч. 02	1 614,4	133 995,2
Здание гаража на 5 автопогрузчиков уч. 02	740,5	61 461,5
Здание главного корпуса ТДВП-1 уч. 01	14 339,0	1 190 137,0
Административно-бытовое здание лесной биржи уч.02.	385,7	32 013,1
здание автомобильной весовой	109,9	9 121,7
Здание флотационной ловушки уч.02	323,0	26 809,0
Здание участка галереи между станциями пересыпа	2 324,2	192 908,6
Здание насосной станции промстоков	467,2	50 924,8
Здание старой котельной	2 062,1	189 700,0
Здание турбинного зала	2 845,4	261 800,0
Здание распределительного устройства РУ-1,3	927,0	85 300,0
Здание трансформаторной подстанции - РУ-2 бкВт	262,5	24 200,0
Трансформаторная подстанция. уч.04.	427,2	39 300,0
Здание новой промкотельной	2 349,9	232 600,0
Здание багерной насосной станции, 1-этажное. уч.0	236,9	25 800,0
Здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	1 490,6	147 600,0
Здание насосной станции 1-го подъема /подземная часть	349,4	38 100,0
Здание насосной станции 2-го подъема	2 903,9	267 200,0
Здание газораспределительного пункта	163,0	79 700,0
Здание цеха по производству целлюлозы	10 653,7	980 100,0
Здание компрессорной станции	259,4	23 900,0
Склад сукон	499,4	45 900,0
Здание производственного корпуса № 2	4 634,4	458 800,0

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 14, п. 14.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемых Объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. <i>На дату оценки отсутствует достаточное количество по предложению/продаже схожих объектов недвижимости на рынке г. Сокола и Сокольского района, поэтому Оценщиком принято решение использовать предложения на уровне населенных пунктов Вологодской области, за исключением г. Вологда и г. Череповец, наиболее близких по своим социально-экономическим показателям.</i></p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого и производственного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p> <p>В данном отчете оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель не станет покупать, а продавец не сможет продать объект с начисленным НДС на рыночную стоимость объектов. Цена предложения – верхний предел стоимости объектов вне зависимости от системы налогообложения продавца/посредника/покупателя и она (прямо или косвенно) уже включает НДС. Необходимо выделение НДС в цене предложений.</p>

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже - Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.) для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг в условиях рынка составляет для производственно-административных - 18%, производственно-складских – 30%.

Корректировка на местоположение - Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости, активность экономического окружения, доступность, степень благоустройства, уровень инфраструктуры.

Корректировка выполнялась оценщиком, в результате консультаций со специалистами (степень участия при определении размера корректировки – в равной степени), перед экспертами стоял вопрос: «Каков размер корректировки на местоположение для г. Сокол по отношению к объектам-аналогам?», размер корректировки определен экспертно в соответствии с разд. («профессиональное суждение»):

Для производственных объектов

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	+10	+5	-5
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	+5	+5	-10
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	+5	+5	0
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	+10	0	-5
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	+5	0	0
Итого		+7	+3	-4

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	0	0	+5
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	0	0	0
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	+5	+5	+5
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	0	0	0

Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	+5	0	+5
Итого		+2	+1	+3

Для административных объектов

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		г. Харовск, ул. Свободы д. 20	д. Морозовица, ул. Центральная 32	с. Кичменгский Городок, ул. Новостроек, 37
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	0	+5	+5
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	0	+5	+5
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	+5	+5	0
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	+5	+5	0
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	0	0	0
Итого		+2	+4	+2

Корректировка на функциональное назначение - Корректировка на функциональное назначение производилась экспертно на основании анализа рынка продаж аналогичных объектов и степени влияния размера объектов на стоимость объектов. Корректировка на назначение объектов оценки не требуется, в связи с относительной схожестью объектов.

Корректировка на тип объекта с учетом земельного участка - Корректировка на тип объекта производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014 г.), Оценщиком принята корректировка на здание с земельным участком по отношению к помещению с земельным участком в размере «6%».

Корректировка на техническое состояние - Поправка на техническое состояние (уровень отделки) производилась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская строительная компания» (ООО «Волстройком») Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, Первая Строительная Компания Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО АРДИС Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО ИНКОРСТРОЙ Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 техническое состояние можно условно разделить на следующие категории:

Техническое состояние	Корректировка по отношению к объекту в рабочем состоянии, в %
Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20
Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10
Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад, пригодно к использованию в текущем состоянии)	0
Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения)	-10
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия).	-20

	Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия)	-40																																																								
Корректировка на этаж	Корректировка на этаж производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1 (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014 г.), Цокольные и этажи выше 2 примерно равняются стоимости вторых этажей. Корректировка вводится для подвала, этажей цокольных, 2 и выше по отношению к первым этажам. Оценщиком принята корректировка на объект на 1 этаже по отношению к объекту на втором этажах в размере 14%.																																																									
Корректировка на строительную характеристику объектов	В связи с относительной схожестью конструктивных особенностей объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщиком принято решение не вводить корректировку на строительную характеристику объектов. Для объектов со смешанными стенами (кирпич-дерево) корректировка принимается в размере 10%.																																																									
Корректировка на размер	Корректировка на размер помещений производилась на основании данных (статья «Анализ рынка коммерческой недвижимости в Вологде и Вологодской области», http://kabinet35.ru/analiz_kom.html), а также в ходе консультаций с экспертами. Корректировка на площадь принимается равной:																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Шкала корректировок на размер помещений (зданий)</th> </tr> <tr> <th>Площади помещений (зданий), м²</th> <th>Корректировка, %</th> <th>Площади помещений (зданий), м²</th> <th>Корректировка, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 25</td> <td>0,0</td> <td>от 250 до 1000</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>от 25 до 100</td> <td>5,0</td> <td>от 1000 до 4000</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>от 100 до 250</td> <td>10,0</td> <td>4000 и более</td> <td>25,0</td> </tr> </tbody> </table>		Шкала корректировок на размер помещений (зданий)				Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	до 25	0,0	от 250 до 1000	15,0	от 25 до 100	5,0	от 1000 до 4000	20,0	от 100 до 250	10,0	4000 и более	25,0																																				
Шкала корректировок на размер помещений (зданий)																																																										
Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %																																																							
до 25	0,0	от 250 до 1000	15,0																																																							
от 25 до 100	5,0	от 1000 до 4000	20,0																																																							
от 100 до 250	10,0	4000 и более	25,0																																																							
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	Согласно анализу рынка объектов оценки, одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор наличия инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций производилась экспертно на основании анализа рынка продаж аналогичных объектов. В результате статистической обработки анализа полученных консультационных данных от ведущих агентств недвижимости Вологодской области (степень участия – в равной степени) получены следующие результаты:																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705. Стаж работы – 13 лет.</th> <th>Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года.</th> <th>Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.</th> <th>Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж работы 15 лет.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) охранно-пожарная сигнализация 4) канализация 5) отопление 6) система кондиционирования 7) телефон 8) система видеонаблюдения</td> </tr> <tr> <td>1) 3%</td> <td>1) 4%</td> <td>1) 3%</td> <td>1) 4%</td> </tr> <tr> <td>2) 7%</td> <td>2) 7%</td> <td>2) 6%</td> <td>2) 6%</td> </tr> <tr> <td>3) 4%</td> <td>3) 4%</td> <td>3) 5%</td> <td>3) 5%</td> </tr> <tr> <td>4) 8%</td> <td>4) 7%</td> <td>4) 6%</td> <td>4) 7%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Весовые доли</td> </tr> <tr> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)</td> <td>Корректировка к стоимости, %</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Электроснабжение</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Водоснабжение</td> <td>6,5</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Канализация</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Отопление</td> <td>7,0</td> </tr> </tbody> </table>		Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705. Стаж работы – 13 лет.	Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года.	Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.	Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж работы 15 лет.	Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) охранно-пожарная сигнализация 4) канализация 5) отопление 6) система кондиционирования 7) телефон 8) система видеонаблюдения				1) 3%	1) 4%	1) 3%	1) 4%	2) 7%	2) 7%	2) 6%	2) 6%	3) 4%	3) 4%	3) 5%	3) 5%	4) 8%	4) 7%	4) 6%	4) 7%	Весовые доли				0,25	0,25	0,25	0,25	Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:				Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)			Корректировка к стоимости, %	Электроснабжение			3,5	Водоснабжение			6,5	Канализация			4,5	Отопление			7,0
Ольшук Сергей Анатольевич – Риэлтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705. Стаж работы – 13 лет.	Воронина Светлана Ивановна - Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года.	Колесова Татьяна Ивановна - Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.	Бабушкин Павел Александрович - риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж работы 15 лет.																																																							
Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) охранно-пожарная сигнализация 4) канализация 5) отопление 6) система кондиционирования 7) телефон 8) система видеонаблюдения																																																										
1) 3%	1) 4%	1) 3%	1) 4%																																																							
2) 7%	2) 7%	2) 6%	2) 6%																																																							
3) 4%	3) 4%	3) 5%	3) 5%																																																							
4) 8%	4) 7%	4) 6%	4) 7%																																																							
Весовые доли																																																										
0,25	0,25	0,25	0,25																																																							
Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:																																																										
Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)			Корректировка к стоимости, %																																																							
Электроснабжение			3,5																																																							
Водоснабжение			6,5																																																							
Канализация			4,5																																																							
Отопление			7,0																																																							
Согласование скорректированных цен	Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.																																																									

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание узла переработки и складирования макулатуры	Здание станции улавливания волокна	Здание флотационной ловушки	Здание насосной станции промстоков	Здание прирельсового склада смешанной конструкции	Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа	Здание энергетического цеха
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	1479,5	1226,9	295,9	673,3	1415,2	2026	1052,3
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
Назначение	производственное	производственное	промышленное	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этажность	1	1,2	1	1, подземная часть	1	1	1,2
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	нет	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод, канализация
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные, металлические	кирпичные	кирпичные
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание рольного цеха	Здание цеха по производству бумаги	Здание заводоуправления	Здание древесно-подготовительного цеха	Здание цеха ТДВП	Здание старой котельной	Здание насосной станции II подъема	Здание турбинного зала
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	3726,1	8051,6	1482,4	3 898,9	21 392,5	2 291,4	3 096,6	4 657,5
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
Назначение	производственное	производственное	производственное	нежилое	нежилое	производственное	производственное	производственное
Этажность	1,2	1,2,3	1,2	1, 2, 3	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание химической очистки воды и преочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	Здание производственного корпуса №2	Здание цеха по производству целлюлозы	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Адрес	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
					2 000 000	3 800 000	4 238 403
					http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vozhega-28789023	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskayanedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1857.4_513762094	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_ustyug-82244149
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	1 466,3	4 488,9	5 028,4	15667,8	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
Назначение	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Этажность	1	1,2,3,4,5,6	1,2,3	1,2,3,4	1	1,2	1
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	нет	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание склада технических материалов	Здание гаража на 5 автопогрузчиков	Здание распределительного устройства	Здание трансформаторной подстанции	Здание трансформаторной подстанции	Здание багерной насосной станции	Здание насосной станции I подъема	Здание газораспределительного пункта
Назначение	нежилое	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	1 055,7	600,2	930,6	216,2	617,3	239,2	359,5	162,5
Техническое состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
Этажность	1	1	1	1	1,2	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	электроосвещение	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание склада сукон (мастерская капремонта)	Здание компрессорной станции	Здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Назначение	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Адрес	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.				2 000 000	2 000 000	1 500 000
Источник информации (адрес, телефон)				http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-vytegra-113419157	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-kirillov-5865980	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_580990511
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	413,1	218,8	63,6	480	630	430
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	1	1	1	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	электроосвещение	отключены	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество	электричество, водопровод	электричество
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Административно-бытовое здание лесной биржи	здание административно-бытового корпуса	Здание	Здание	Здание
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д.1	Вологодская область, г. Харовск, ул. Свободы д. 20	Вологодская область, д. Морозовица, ул. Центральная 32	Вологодская область, с. Кичменгский Городок, ул. Новостроек, 37
Цена продажи (с НДС), руб.			5 000 000	1 800 000	3 560 000
Источник информации (адрес, телефон)			http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-harovsk-97967264	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-velikiy_ustyug-104882379	https://www.avito.ru/kichmengskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_kirpichnoe_zdanie_296688315
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	915,1	588,1	637,0	300,0	479,9
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этажность	1,2,3	1	1	1	1,2
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение
Материал стен	кирпичные	кирпичные обшиты вагонкой, брусчатые обшиты вагонкой (блокхаус)	кирпич	кирпич	кирпич
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание узла переработки и складирования макулатуры, общей площадью 1479,5 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	1479,5	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	1479,5	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 420	1 295
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Выводы					
Общая коррекция			238,73	52,31	145,53
в % от цены продажи			26,26	3,65	9,71
Среднеарифметическая цена	руб.	1 328,38			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 1 965 300 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание рольного цеха, общей площадью 3726,1 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	3726,1	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	3726,1	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1,2	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		905	1 328	1 204
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Выводы					
Общая коррекция			158,38	44,80	240,23
в % от цены продажи			17,42	3,13	16,03
Среднеарифметическая цена	руб.	1 237,66			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 4 611 600 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха по производству бумаги, общей площадью 8051,6 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	8051,6	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	8051,6	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Этаж		1,2,3	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		859	1 261	1 144
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 014	1 318	1 195
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 014	1 318	1 195
Выводы					
Общая коррекция			238,73	52,31	145,53
в % от цены продажи			26,26	3,65	9,71
Среднеарифметическая цена	руб.	1 175,77			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 9 466 800 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание станции улавливания волокна, общей площадью 1226,9 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	1226,9	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	1226,9	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1,2	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		905	1 328	1 204
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 067	1 387	1 258
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 067	1 387	1 258
Выводы					
Общая коррекция			158,38	44,80	240,23
в % от цены продажи			17,42	3,13	16,03
Среднеарифметическая цена	руб.	1 237,66			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 1 518 500 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание заводоуправления, общей площадью 1482,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	1482,4	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	1482,4	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Наличие коммуникаций		1,2	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		905	1 328	1 204
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 067	1 387	1 258
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 067	1 387	1 258
Выводы					
Общая коррекция			158,38	44,80	240,23
в % от цены продажи			17,42	3,13	16,03
Среднеарифметическая цена	руб.	1 237,66			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 1 834 700 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание административно-бытового корпуса, общей площадью 588,1 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		5 000 000	1 800 000	3 560 000
Общая площадь	м ²	588,1	637,0	300,0	479,9
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена	руб.		4 100 000	1 476 000	2 919 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			6 436	4 920	6 083
Местоположение		Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1	Вологодская область, г. Харовск, ул. Свободы д. 20	Вологодская область, д. Морозовица, ул. Центральная 32	Вологодская область, с. Кичменгский Городок, ул. Новостроек, 37
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+4,0	+2,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Назначение		административное	нежилое	нежилое	нежилое
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Общая площадь	м ²	588,1	637	300	479,9
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-20,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		5 252	5 117	6 205
Материал стен		кирпичные обшиты вагонкой, брусчатые обшиты вагонкой (блокхаус)	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		4 727	4 605	5 584
Этаж		1	1	1	1,2
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		4 727	4 605	5 975
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		4 727	4 605	5 975
Выводы					
Общая коррекция			1709,51	314,88	107,91
в % от цены продажи			21,78	5,25	1,45
Среднеарифметическая цена	руб.	5 051,91			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 2 971 000 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание древесно-подготовительного цеха, общей площадью 3898,9 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	3898,9	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	3898,9	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 070	1 475	1 438
Этаж		1,2,3	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		995	1 475	1 338
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 174	1 541	1 398
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 174	1 541	1 398
Выводы					
Общая коррекция			265,13	109,34	100,43
в % от цены продажи			29,16	7,64	6,70
Среднеарифметическая цена	руб.	1 371,22			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 5 346 200 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха ТДВП, общей площадью 21392,5м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	21392,5	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	21392,5	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 017	1 401	1 367
Этаж		1,2,3	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		945	1 401	1 271
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 116	1 464	1 328
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 116	1 464	1 328
Выводы					
Общая коррекция			206,42	32,27	170,33
в % от цены продажи			22,71	2,25	11,37
Среднеарифметическая цена	руб.	1 302,66			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 27 867 200 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание флотационной ловушки, общей площадью 295,9 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	295,9	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	295,9	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Наличие коммуникаций		нет	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		-3,5	-10,0	-3,5
Скорректированная цена	руб.		2 871	2 020	2 427
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 871	2 020	2 427
Выводы					
Общая коррекция			45,79	202,22	14,77
в % от цены продажи			1,57	9,10	0,60
Среднеарифметическая цена	руб.	2 435,72			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 720 700 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание склада технических материалов, общей площадью 1055,7 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	1055,7	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	1055,7	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		2 826	2 132	2 389
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 826	2 132	2 389
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 826	2 132	2 389
Наличие коммуникаций		электроосвещение	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-6,5	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 826	1 994	2 389
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 826	1 994	2 389
Выводы					
Общая коррекция			90,42	228,59	52,50
в % от цены продажи			3,10	10,29	2,15
Среднеарифметическая цена	руб.	2 399,61			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 2 533 300 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Административно-бытовое здание лесной биржи, общей площадью 915,1 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		5 000 000	1 800 000	3 560 000
Общая площадь	м ²	915,1	637,0	300,0	479,9
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена	руб.		4 100 000	1 476 000	2 919 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			6 436	4 920	6 083
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, г. Харовск, ул. Свободы д. 20	Вологодская область, д. Морозовица, ул. Центральная 32	Вологодская область, с. Кичменгский Городок, ул. Новостроек, 37
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+4,0	+2,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Общая площадь	м ²	915,1	637	300	479,9
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		6 565	5 117	6 205
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-20,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		5 252	5 117	6 205
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		5 252	5 117	6 205
Этаж		1,2,3	1	1	1,2
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		4 884	4 759	6 205
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	отопление, водопровод, электроосвещение, телефон, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация
<i>Корректировка</i>	%		-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена	руб.		4 347	4 235	5 522
Материал стен					
Общая коррекция			2089,24	684,82	560,85
в % от цены продажи			26,62	11,41	7,56
Среднеарифметическая цена	руб.	4 654,05			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 4 258 900 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание прирельсового склада смешанной конструкции, общей площадью 1415,2 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	1415,2	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	1415,2	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 420	1 295
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Материал стен		кирпичные, металлические	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Выводы					
Общая коррекция			238,73	52,31	145,53
в % от цены продажи			26,26	3,65	9,71
Среднеарифметическая цена	руб.	1 328,38			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 4 557 100 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа, общей площадью 2026 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	2026	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	2026	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 420	1 295
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 278	1 165
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 278	1 165
Выводы					
Общая коррекция			63,64	153,66	333,25
в % от цены продажи			7,00	10,73	22,24
Среднеарифметическая цена	руб.	1 138,78			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 2 307 200 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом, общей площадью 63,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	63,6	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	63,6	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	+10,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		3 273	2 469	2 767
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 273	2 469	2 767
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 273	2 469	2 767
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		3 862	2 580	3 265
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 862	2 580	3 265
Выводы					
Общая коррекция			944,88	357,77	822,76
в % от цены продажи			32,40	16,10	33,69
Среднеарифметическая цена	руб.	3 235,39			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 205 800 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание гаража на 5 автопогрузчиков, общей площадью 600,2 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	600,2	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	600,2	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+11,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		3 511	2 503	2 968
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 511	2 503	2 968
Выводы					
Общая коррекция			593,83	280,33	525,98
в % от цены продажи			20,36	12,62	21,54
Среднеарифметическая цена	руб.	2 989,77			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 1 794 500 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции промстоков, общей площадью 673,3 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	673,3	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	673,3	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Этаж		1, подземная часть	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		2 490	1 879	2 105
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+11,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		2 938	2 095	2 484
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 938	2 095	2 484
Выводы					
Общая коррекция			21,62	127,58	42,22
в % от цены продажи			0,74	5,74	1,73
Среднеарифметическая цена	руб.	2 505,67			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки с учетом стоимости земельного участка составляет: 1 687 100 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание старой котельной, общей площадью 2291,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	2291,4	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	2291,4	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 070	1 475	1 438
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 070	1 475	1 438
Этаж		1,2,3	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		995	1 475	1 338
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 174	1 541	1 398
Выводы					
Общая коррекция			265,13	109,34	100,43
в % от цены продажи			29,16	7,64	6,70
Среднеарифметическая цена	руб.	1 371,22			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 3 142 000 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции II подъема, общей площадью 3090,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	3090,6	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	3090,6	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 070	1 475	1 438
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 070	1 475	1 438
Этаж		1,2,3,4	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		995	1 475	1 338
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 174	1 541	1 398
Выводы					
Общая коррекция			265,13	109,34	100,43
в % от цены продажи			29,16	7,64	6,70
Среднеарифметическая цена	руб.	1 371,22			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 4 246 500 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание турбинного зала, общей площадью 4657,5 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	4657,5	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	4657,5	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Этаж		1,2,3,4	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		859	1 261	1 144
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 014	1 318	1 195
Выводы					
Общая коррекция			105,01	114,17	303,14
в % от цены продажи			11,55	7,97	20,23
Среднеарифметическая цена	руб.	1 175,77			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 5 476 100 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения, общей площадью 1466,3 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	1466,3	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	1466,3	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 328	1 295
Этаж		1	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 420	1 295
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 148	1 484	1 353
Выводы					
Общая коррекция			238,73	52,31	145,53
в % от цены продажи			26,26	3,65	9,71
Среднеарифметическая цена	руб.	1 328,38			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 1 947 800 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание распределительного устройства, общей площадью 930,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	930,6	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	930,6	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	1 818	2 264
Выводы					
Общая коррекция			239,17	404,22	178,26
в % от цены продажи			8,20	18,19	7,30
Среднеарифметическая цена	руб.	2 253,03			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 2 096 700 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения,
общей площадью 4488,9 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	4488,9	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	4488,9	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 017	1 401	1 367
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		1 017	1 401	1 367
Этаж		1,2,3,4,5,6	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		945	1 401	1 271
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 116	1 464	1 328
Выводы					
Общая коррекция			206,42	32,27	170,33
в % от цены продажи			22,71	2,25	11,37
Среднеарифметическая цена	руб.	1 302,66			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 5 847 500 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание производственного корпуса №2, общей площадью 5 028,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	5 028,4	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	5 028,4	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Этаж		1,2,3	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		859	1 261	1 144
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+4,5
Скорректированная цена	руб.		1 014	1 318	1 195
Выводы					
Общая коррекция в % от цены продажи			105,01	114,17	303,14
Среднеарифметическая цена	руб.	1 175,77			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 5 912 200 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 216,2 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	216,2	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	216,2	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	1 909	2 377
Выводы					
Общая коррекция			105,29	313,32	65,08
в % от цены продажи			3,61	14,10	2,67
Среднеарифметическая цена	руб.	2 365,69			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 511 500 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 617,3 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	617,3	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	617,3	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Этаж		1,2	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		2 767	2 087	2 339
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 767	1 879	2 339
Выводы					
Общая коррекция			149,92	343,62	102,80
в % от цены продажи			5,14	15,46	4,21
Среднеарифметическая цена	руб.	2 328,14			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 1 437 200 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание багерной насосной станции, общей площадью 239,2 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	239,2	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	239,2	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	2 121	2 377
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 811	1 909	2 377
Выводы					
Общая коррекция			105,29	313,32	65,08
в % от цены продажи			3,61	14,10	2,67
Среднеарифметическая цена	руб.	2 365,69			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 565 900 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции I подъема, общей площадью 359,5 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	359,5	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	359,5	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	-3,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		2 664	1 822	2 253
Выводы					
Общая коррекция			252,29	399,98	189,35
в % от цены продажи			8,65	18,00	7,75
Среднеарифметическая цена	руб.	2 246,38			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 807 600 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание газораспределительного пункта, общей площадью 162,5 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	162,5	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	162,5	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	-3,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		3 342	2 286	2 826
Выводы					
Общая коррекция			425,75	63,74	383,87
в % от цены продажи			14,60	2,87	15,72
Среднеарифметическая цена	руб.	2 818,04			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 457 900 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание склада сукон (мастерская капремонта), общей площадью 413,1 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	413,1	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	413,1	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	2 020	2 264
Наличие коммуникаций		электроосвещение	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 678	1 818	2 264
Выводы					
Общая коррекция			239,17	404,22	178,26
в % от цены продажи			8,20	18,19	7,30
Среднеарифметическая цена	руб.	2 253,03			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 930 700 руб.					

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание компрессорной станции, общей площадью 218,8 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь	м ²	218,8	480,0	630,0	430,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	1 400 000	1 050 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			2 917	2 222	2 442
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		2 917	2 222	2 442
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Вытегра	г. Кириллов, д. Суховерхово	г. Бабаево, пос. Тимошкино
<i>Корректировка</i>	%		+2,0	+1,0	+3,0
Скорректированная цена	руб.		2 975	2 244	2 515
Общая площадь	м ²	218,8	480	630	430
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		3 124	2 357	2 641
Наличие коммуникаций		отключены	электричество	электричество, водопровод	электричество
<i>Корректировка</i>	%		-3,5	-13,5	-3,5
Скорректированная цена	руб.		3 014	2 039	2 548
Выводы					
Общая коррекция			97,75	183,71	106,58
в % от цены продажи			3,35	8,27	4,36
Среднеарифметическая цена	руб.	2 528,63			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 553 300 руб.					

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха по производству целлюлозы, общей площадью 15667,8 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		2 000 000	3 800 000	4 238 403
Общая площадь	м ²	15667,8	1 540,0	1 857,4	1 980,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-30,0	-30,0	-30,0
Скорректированная цена	руб.		1 400 000	2 660 000	2 966 882
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			909	1 432	1 498
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		909	1 432	1 498
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Вожега, ул. Октябрьская д. 42а	с. Сямжа ул. Ратинская, д. 18	г. Великий Устюг, ул. Гоголя, 2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+3,0	-4,0
Скорректированная цена	руб.		973	1 475	1 438
Общая площадь	м ²	15667,8	1540	1857,4	1980
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 401	1 367
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Материал стен		кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		924	1 261	1 230
Этаж		1,2,3,4	1	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		859	1 261	1 144
Наличие коммуникаций		нет	электричество	электричество, отопление, водопровод	электричество, отопление, водопровод
<i>Корректировка</i>	%		-3,5	-17,0	-17,0
Скорректированная цена	руб.		829	1 047	949
Выводы					
Общая коррекция			79,77	385,32	549,06
в % от цены продажи			8,77	26,91	36,64
Среднеарифметическая цена	руб.	941,83			
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно): 14 756 400 руб.					

16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

<p>Описание методов, используемых для оценки доходным подходом</p>	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:</p> <p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.</p> <p>Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объектов.</p> <p>Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.</p> <p>Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектами недвижимости.</p> <p>Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов), условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг), расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений).</p> <p><u>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</u> В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объектов недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании <i>метода капитализации доходов</i> в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании <i>метода дисконтированных денежных потоков</i> – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p><i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> – предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; – имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; – потоки доходов и расходов носят сезонный характер; – оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект; – объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию. (Яскевич Е.Е., Практика оценки недвижимости, 2011 г.) <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
<p>Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода</p>	<p>Для оценки стоимости объектов доходным подходом, в случае сдачи их в аренду, в отчете выполнены расчеты по методу прямой капитализации. Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта.</p>

Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода	<p>Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков. При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.</p> <p>Для расчета ДДП необходимы следующие величины:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Длительность прогнозного периода; – Прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию; – Ставки дисконтирования и капитализации. <p>Длительность прогнозного периода в данном случае определена в течение пяти лет. Прогнозные величины денежных потоков, это следующие значения последовательно рассчитываемой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Потенциальный валовой доход; – Действительный валовой доход; – Чистый операционный доход; – Стоимость реверсии. <p>Для приведения будущих доходов к текущей стоимости методом ДДП использовалась следующая формула:</p> $C_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{I}{(1+i)^n},$ <p>где: C_0 - стоимость объекта; C_t - денежный поток периода t; i - ставка дисконтирования денежного потока периода t; M - стоимость реверсии.</p> <p>Для расчета стоимости реверсии приведения используем метод прямой капитализации с применение формулы:</p> $M = \text{ЧОД} / K,$ <p>где: M - стоимость реверсии; ЧОД - чистый операционный доход; K - ставка капитализации для объекта.</p>
Установление периода прогнозирования	<p>Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков. Для определения стоимости объектов методом дисконтирования определен период прогнозирования 5 лет.</p>
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также в период после периода прогнозирования	<p>Объекты оценки приносят поток доходов (величина рассчитана в п. «Определение потенциального валового дохода» разд. «Доходный подход») в течение экономического срока жизни зданий (определен в п. «Расчёт ставки капитализации» разд. «Доходный подход»). Экономический срок жизни, а, следовательно, и возможность объектов приносить поток доходов значительно превышает величину периода прогнозирования, т.е. объекты способны приносить поток доходов и после окончания периода прогнозирования.</p>
Определение потенциального валового дохода, средней рыночной арендной ставки	<p>Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Размеры ставок приведены с учетом условно-переменных и условно-постоянных расходов и с учетом НДС.</p> <p>Для расчетов принята средняя рыночная ставка аренды для вида недвижимости, аналогичной оцениваемой.</p>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p>
--	---

Расчет арендопригодной площади объекта оценки	<p>Арендопригодная (полезная) площадь - та площадь, которая сдается в аренду и непосредственно приносит доход.</p> <p>Общая площадь - коридоры, туалеты, лестницы, то есть то, что напрямую не приносит доход.</p> <p>Увеличение арендопригодных площадей возможно при сдаче в аренду -проходных площадей под банкоматы, торговые киоски, отдельные помещения, при выделении отдельными перегородками;</p> <p>-технических помещений под складские помещения.</p> <p>В качестве единицы сравнения при оценке объекта доходным подходом используется ставка аренды за 1 кв. м. общей площади в месяц.</p> <p>Арендопригодная площадь равна общей площади зданий.</p>
--	---

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже	<p>Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены (Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.) для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг в условиях рынка составляет для производственно-административных - 18%, производственно-складских – 27%.</p>
---	--

Корректировка на местоположение	<p>Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости, активность экономического окружения, доступность, степень благоустройства, уровень инфраструктуры.</p> <p>Корректировка выполнялась оценщиком, в результате консультаций со специалистами (степень участия при определении размера корректировки – в равной степени), перед экспертами стоял вопрос: «Каков размер корректировки на местоположение для г. Сокол по отношению к объектам-аналогам?», размер корректировки определен экспертно в соответствии с разд. («профессиональное суждение»):</p>
--	---

Для производственных объектов

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	0	-10	-10

Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	0	-10	-10
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	0	-10	-10
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	0	-10	-10
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	0	-10	-10
Итого		0	-10	-10

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-он п. Новатор
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	+5	0	+10
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	+5	0	+5
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	+5	0	+5
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	0	0	+5
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	0	0	+5
Итого		+3	0	+6

Для административных объектов

ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы, контактный телефон	Вологодская область, г. Сокол		
		г. Грязовец, ул. Ленина, д. 93	п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 42а	с. Нифантово, ул. Центральная, 2В
Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В. специалист, стаж: 6 лет, 89217170647	0	+10	+5
Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 7 лет, 50-85-85	0	+5	+5
Чистяков Алексей Михайлович	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 8 лет, 50-08-18	0	+5	+5
Чистякова Елена Александровна	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 9 лет, 89212370166	0	+10	+5
Маков Роман	АН "Мир квартир", риэлтор, стаж: 7 лет, 89115015135	0	+5	0
Итого		0	+7	+4

Корректировка на функциональное назначение - Корректировка на функциональное назначение производилась экспертно на основании анализа рынка продаж аналогичных объектов и степени влияния размера объектов на стоимость объектов. Корректировка на назначение объектов оценки не требуется, в связи с относительной схожестью объектов.

	На дату оценки отсутствуют предложения по сдаче в аренду схожих административно-офисных помещений, наиболее близкими к оцениваемым объектам являются низкоклас-ные торговые объекты с возможностью изменения текущего использования.																				
Корректировка на техническое состояние	<p>Поправка на техническое состояние (уровень отделки) производилась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО «Вологодская строительная компания» (ООО «Волстройком») Александр, тел. +7(8172) 56-50-24, Первая Строительная Компания Сергей, тел. 8-8172-21-13-10, ООО АРДИС Елена, тел. 8 (8172) 75-94-53, ООО ИН-КОРСТРОЙ Роман, тел. 8 (8172) 53-95-03 техническое состояние можно условно разде-лить на следующие категории:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Техническое состояние</th> <th>Корректировка по отношению к объ-екту в рабочем состоянии, в %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Евроотделка (современная отделка помещения согласно требова-ниям европейских стандартов, с использованием новейших строи-тельных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный не-сколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоя-нии)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Требуется косметический ремонт (наличие незначительных де-фектов в отделке помещения)</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия).</td> <td>-20</td> </tr> <tr> <td>Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настен-ного и потолочного покрытия)</td> <td>-40</td> </tr> </tbody> </table>	Техническое состояние	Корректировка по отношению к объ-екту в рабочем состоянии, в %	Евроотделка (современная отделка помещения согласно требова-ниям европейских стандартов, с использованием новейших строи-тельных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20	Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10	Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный не-сколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоя-нии)	0	Требуется косметический ремонт (наличие незначительных де-фектов в отделке помещения)	-10	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия).	-20	Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настен-ного и потолочного покрытия)	-40						
Техническое состояние	Корректировка по отношению к объ-екту в рабочем состоянии, в %																				
Евроотделка (современная отделка помещения согласно требова-ниям европейских стандартов, с использованием новейших строи-тельных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).	20																				
Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).	10																				
Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный не-сколько лет назад, пригоден к использованию в текущем состоя-нии)	0																				
Требуется косметический ремонт (наличие незначительных де-фектов в отделке помещения)	-10																				
Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия).	-20																				
Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настен-ного и потолочного покрытия)	-40																				
Корректировка на этаж	Корректировка на этаж производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1 (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014 г.), Цокольные и этажи выше 2 примерно равняются стоимости вторых этажей. Корректиров-ка вводится для подвала, этажей цокольных, 2 и выше по отношению к первым этажам. Оценщиком принята корректировка на объект на 1 этаже по отношению к объекту на вто-ром этажах в размере 14%.																				
Корректировка на строительную характеристику объектов	В связи с относительной схожестью конструктивных особенностей объекта оценки и объ-ектов-аналогов, Оценщиком принято решение не вводить корректировку на строительную характеристику объектов. Для объектов со смешанными стенами (кирпич-дерево) коррек-тировка принимается в размере 10%.																				
Корректировка на размер	<p>Корректировка на размер помещений производилась на основании данных (статья «Ана-лиз рынка коммерческой недвижимости в Вологде и Вологодской области», http://kabinet35.ru/analiz_kom.html), а также в ходе консультаций с экспертами. Корректи-ровка на площадь принимается равной:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Шкала корректировок на размер помещений (зданий)</th> </tr> <tr> <th>Площади помещений (зданий), м²</th> <th>Корректировка, %</th> <th>Площади помещений (зданий), м²</th> <th>Корректировка, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 25</td> <td>0,0</td> <td>от 250 до 1000</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>от 25 до 100</td> <td>5,0</td> <td>от 1000 до 4000</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>от 100 до 250</td> <td>10,0</td> <td>4000 и более</td> <td>25,0</td> </tr> </tbody> </table>	Шкала корректировок на размер помещений (зданий)				Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	до 25	0,0	от 250 до 1000	15,0	от 25 до 100	5,0	от 1000 до 4000	20,0	от 100 до 250	10,0	4000 и более	25,0
Шкала корректировок на размер помещений (зданий)																					
Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %	Площади помещений (зданий), м ²	Корректировка, %																		
до 25	0,0	от 250 до 1000	15,0																		
от 25 до 100	5,0	от 1000 до 4000	20,0																		
от 100 до 250	10,0	4000 и более	25,0																		
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	<p>Согласно анализу рынка объектов оценки, одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор наличия инженерных коммуникаций.</p> <p>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций производилась экспертно на ос-новании анализа рынка продаж аналогичных объектов. В результате статистической об-работки анализа полученных консультационных данных от ведущих агентств недвижи-мости Вологодской области (степень участия – в равной степени) получены следующие результаты:</p> <table border="1"> <tr> <td>Ольшукوف Сергей Анатольевич – Ри-</td> <td>Воронина Свет-лана Ивановна -</td> <td>Колесова Татья-на Ивановна -</td> <td>Бабушкин Павел Александрович -</td> </tr> </table>	Ольшукوف Сергей Анатольевич – Ри-	Воронина Свет-лана Ивановна -	Колесова Татья-на Ивановна -	Бабушкин Павел Александрович -																
Ольшукوف Сергей Анатольевич – Ри-	Воронина Свет-лана Ивановна -	Колесова Татья-на Ивановна -	Бабушкин Павел Александрович -																		

<p>элтор ООО «АН «Альтернатива», зам. директора ООО АН «Альтернатива», председатель Вологодской Ассоциации профессиональных риэлторов, тел. 505-705. Стаж работы – 13 лет.</p>	<p>Риэлтор ООО ИСК «ГраДстрой», г. Вологда ул. Благовещенская, д.24, 2 этаж (8172) 70-14-77. Стаж работы 4 года.</p>	<p>Риэлтор ООО «РАН «Город», тел. 700-750. Стаж работы 8 лет.</p>	<p>риэлтор Бюро недвижимости "Премьер" г. Вологда ул. Мира д. 14 тел. 72-22-40. Стаж работы 15 лет.</p>
<p>Размер корректировки по мнению эксперта: 1) электроснабжение, 2) водоснабжение 3) охранно-пожарная сигнализация 4) канализация 5) отопление 6) система кондиционирования 7) телефон 8) система видеонаблюдения</p>			
<p>1) 3%</p>	<p>1) 4%</p>	<p>1) 3%</p>	<p>1) 4%</p>
<p>2) 7%</p>	<p>2) 7%</p>	<p>2) 6%</p>	<p>2) 6%</p>
<p>3) 4%</p>	<p>3) 4%</p>	<p>3) 5%</p>	<p>3) 5%</p>
<p>4) 8%</p>	<p>4) 7%</p>	<p>4) 6%</p>	<p>4) 7%</p>
<p>Весовые доли</p>			
<p>0,25</p>	<p>0,25</p>	<p>0,25</p>	<p>0,25</p>
<p>Среднее значение корректировки, применимое в расчетах:</p>			
<p>Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)</p>			<p>Корректировка к стоимости, %</p>
<p>Электроснабжение</p>			<p>3,5</p>
<p>Водоснабжение</p>			<p>6,5</p>
<p>Канализация</p>			<p>4,5</p>
<p>Отопление</p>			<p>7,0</p>
<p>Согласование скорректированных цен</p>	<p>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.</p>		

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание узла переработки и складирования макулатуры	Здание станции улавливания волокна	Здание флотационной ловушки	Здание насосной станции промстоков	Здание прирельсового склада смешанной конструкции	Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа	Здание энергетического цеха
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	1479,5	1226,9	295,9	673,3	1415,2	2026	1052,3
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
Назначение	производственное	производственное	промышленное	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этажность	1	1,2	1	1, подземная часть	1	1	1,2
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	нет	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, отопление, водопровод, канализация
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные, металлические	кирпичные	кирпичные
Тип объекта	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание рольного цеха	Здание цеха по производству бумаги	Здание заводоуправления	Здание древесно-подготовительного цеха	Здание цеха ТДВП	Здание старой котельной	Здание насосной станции II подъема	Здание турбинного зала
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	3726,1	8051,6	1482,4	3 898,9	21 392,5	2 291,4	3 096,6	4 657,5
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
Назначение	производственное	производственное	производственное	нежилое	нежилое	производственное	производственное	производственное
Этажность	1,2	1,2,3	1,2	1, 2, 3	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание химической очистки воды и преочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	Здание производственного корпуса №2	Здание цеха по производству целлюлозы	Помещения	Помещения	Помещения
Адрес	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
					50 000	40 000	100 000
					https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_463786105	https://www.avito.ru/vozhega/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_576162764	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-sheksna-111916182
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	1 466,3	4 488,9	5 028,4	15667,8	800	965	1 500
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
Назначение	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Этажность	1	1,2,3,4,5,6	1,2,3	1,2,3,4	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	нет	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки
Объект	Здание склада технических материалов	Здание гаража на 5 автопогрузчиков	Здание распределительного устройства	Здание трансформаторной подстанции	Здание трансформаторной подстанции	Здание багерной насосной станции	Здание насосной станции I подъема	Здание газораспределительного пункта
Назначение	нежилое	нежилое	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)
Общая площадь, м ²	1 055,7	600,2	930,6	216,2	617,3	239,2	359,5	162,5
Техническое состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
Этажность	1	1	1	1	1,2	1	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	электроосвещение	электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам (продолжение)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание склада сукон (мастерская капремонта)	Здание компрессорной станции	Здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	Помещения	Помещения	Помещения
Назначение	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное	производственное
Адрес	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, ул. Шоссейная, д. 7, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.				30 000	55 500	40 000
Источник информации (адрес, телефон)				https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_603618828	https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_370_m_582231168	https://www.avito.ru/velikoyustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_599922165
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	рыночные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	413,1	218,8	63,6	300	370	440
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	1	1	1	1	1,2,3	1
Наличие инженерных коммуникаций	электроосвещение	отключены	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество

Сведения о сравнимых объектах и исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Административно-бытовое здание лесной биржи	здание административно-бытового корпуса	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)
Адрес	Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1	г. Грязовец, ул. Ленина, д. 93	п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 42а	с. Нифантово, ул. Центральная, 2В
Цена аренды (с НДС), руб.			115 000	200 000	350 000
Источник информации (адрес, телефон)			https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_463786105	https://www.avito.ru/vozhega/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_576162764	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sheksnasheniya-111916182
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи / предложения (оценки)	(июль 2015 г.)	(июль 2015 г.)	июль 2015 г.	июль 2015 г.	июль 2015 г.
Общая площадь, м ²	915,1	588,1	380	500	1 000
Техническое состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Строительная характеристика	кирпичные	кирпичные обшиты вагонкой, брусчатые обшиты вагонкой (блокхаус)	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж	1,2,3	1	2,3	1,2	1,2
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание узла переработки и складирования макулатуры, общей площадью 1479,5 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	1479,5	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	1479,5	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		40,78	30,53	41,98
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		40,78	30,53	41,98
Выводы					
Общая коррекция			4,85	0,28	6,69
в % от цены продажи			10,63	0,93	13,75
Среднеарифметическая цена	руб.	37,76			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание рольного цеха, общей площадью 3726,1 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	3726,1	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	3726,1	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Этаж		1,2	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		36,29	24,06	36,66
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Выводы					
Общая коррекция			7,71	1,86	9,63
в % от цены продажи			16,90	6,15	19,79
Среднеарифметическая цена	руб.	35,12			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха по производству бумаги, общей площадью 8051,6 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	8051,6	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	8051,6	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Этаж		1,2,3	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		34,37	22,79	34,83
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		35,92	26,89	37,09
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		35,92	26,89	37,09
Выводы					
Общая коррекция			7,71	1,86	9,63
в % от цены продажи			16,90	6,15	19,79
Среднеарифметическая цена	руб.	33,30			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание станции улавливания волокна, общей площадью 1226,9 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	1226,9	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	1226,9	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Этаж		1,2	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		36,29	24,06	36,66
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Выводы					
Общая коррекция			7,71	1,86	9,63
в % от цены продажи			16,90	6,15	19,79
Среднеарифметическая цена	руб.	35,12			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание заводоуправления, общей площадью 1482,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	1482,4	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	1482,4	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Наличие коммуникаций		1,2	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		36,29	24,06	36,66
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		37,92	28,39	39,04
Выводы					
Общая коррекция			7,71	1,86	9,63
в % от цены продажи			16,90	6,15	19,79
Среднеарифметическая цена	руб.	35,12			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание административно-бытового корпуса, общей площадью 588,1 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		115 000	200 000	350 000
Общая площадь	м ²	588,1	380	500	1 000
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена	руб.		94 300	164 000	287 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			248,16	328,00	287,00
Местоположение		Вологодская область, г. Сокол, ул. Возрождения, д. 1	г. Грязовец, ул. Ленина д. 93	п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 42а	с. Нифантово, ул. Центральная, д. 2В
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	+4,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Назначение		административное	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Общая площадь	м ²	588,1	380	500	1000
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная цена	руб.		198,53	280,77	238,78
Материал стен		кирпичные обшиты вагонкой, брусчатые обшиты вагонкой (блокхаус)	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		178,68	252,69	214,9
Этаж		1	2,3	1,2	1,2
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	+7,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		191,19	270,38	229,94
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		191,19	270,38	229,94
Выводы					
Общая коррекция			56,97	57,62	57,06
в % от цены продажи			22,96	17,57	19,88
Среднеарифметическая цена	руб.	230,50			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание древесно-подготовительного цеха, общей площадью 3898,9 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	3898,9	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	3898,9	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	26,96	41,61
Этаж		1,2,3	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		38,2	25,07	38,7
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		39,92	29,58	41,22
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,92	29,58	41,22
Выводы					
Общая коррекция			5,71	0,67	7,45
в % от цены продажи			12,51	2,21	15,31
Среднеарифметическая цена	руб.	36,91			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха ГДВП, общей площадью 21392,5м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	21392,5	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	21392,5	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	26,96	41,61
Этаж		1,2,3	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		38,2	25,07	38,7
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		39,92	29,58	41,22
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,92	29,58	41,22
Выводы					
Общая коррекция в % от цены продажи			5,71	0,67	7,45
Среднеарифметическая цена	руб.	36,91			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание флотационной ловушки, общей площадью 295,9 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	295,9	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	295,9	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	109,5	77,37
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	117,17	85,11
Наличие коммуникаций		нет	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		-3,5	-17,0	-3,5
Скорректированная цена	руб.		79,82	97,25	82,13
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		79,82	97,25	82,13
Выводы					
Общая коррекция			6,82	12,25	15,77
в % от цены продажи			9,34	11,19	23,76
Среднеарифметическая цена	руб.	86,40			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание склада технических материалов, общей площадью 1055,7 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	1055,7	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	1055,7	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		71,43	104,03	66,82
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		78,57	104,03	73,5
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,57	111,31	80,85
Наличие коммуникаций		электроосвещение	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-13,5	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,57	96,28	80,85
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,57	96,28	80,85
Выводы					
Общая коррекция			5,57	13,22	14,49
в % от цены продажи			7,63	12,07	21,84
Среднеарифметическая цена	руб.	85,23			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Административно-бытовое здание лесной биржи, общей площадью 915,1 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		115 000	200 000	350 000
Общая площадь	м ²	915,1	380	500	1 000
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена	руб.		94 300	164 000	287 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			248,16	328,00	287,00
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Грязовец, ул. Ленина д. 93	п. Вожега, ул. Октябрьская, д. 42а	с. Нифантово, ул. Центральная, д. 2В
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	+4,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Назначение		нежилое	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)	нежилое, торговое (возможно использование в административно-офисных целях)
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Общая площадь	м ²	915,1	380	500	1000
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		248,16	350,96	298,48
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная цена	руб.		198,53	280,77	238,78
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		198,53	280,77	238,78
Этаж		1,2,3	2,3	1,2	1,2
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		198,53	280,77	238,78
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	отопление, водопровод, электроосвещение, канализация
<i>Корректировка</i>	%		-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена	руб.		176,69	249,89	212,51
Выводы					
Общая коррекция			71,47	78,11	74,49
в % от цены продажи			28,80	23,81	25,95
Среднеарифметическая цена	руб.	213,03			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание прирельсового склада смешанной конструкции, общей площадью 1415,2 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	1415,2	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	1415,2	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		40,78	30,53	41,98
Материал стен		кирпичные, металлические	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		40,78	30,53	41,98
Выводы					
Общая коррекция			4,85	0,28	6,69
в % от цены продажи			10,63	0,93	13,75
Среднеарифметическая цена	руб.	37,76			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа, общей площадью 2026 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	2026	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	2026	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Наличие коммуникаций		электричество	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-11,5
Скорректированная цена	руб.		35,12	25,87	34,89
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		35,12	25,87	34,89
Выводы					
Общая коррекция			10,51	4,38	13,78
в % от цены продажи			23,03	14,48	28,31
Среднеарифметическая цена	руб.	31,96			

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом, общей площадью 63,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	63,6	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	63,6	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	+10,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	120,45	77,37
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		90,98	120,45	85,11
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		90,98	128,88	93,62
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		107,36	134,68	110,47
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		107,36	134,68	110,47
Выводы					
Общая коррекция			34,36	25,18	44,11
в % от цены продажи			47,07	23,00	66,47
Среднеарифметическая цена	руб.	117,50			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание гаража на 5 автопогрузчиков, общей площадью 600,2 м²**

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	600,2	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	600,2	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	109,5	77,37
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	117,17	85,11
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция, гор. водоснабжение	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		97,6	122,44	100,43
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		97,6	122,44	100,43
Выводы					
Общая коррекция			24,60	12,94	34,07
в % от цены продажи			33,70	11,82	51,34
Среднеарифметическая цена	руб.	106,82			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции промстоков, общей площадью 673,3 м²

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	673,3	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Назначение		нежилое	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	673,3	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Этаж		1, подземная часть	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		69,93	98,55	71,95
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+18,0	+4,5	+18,0
Скорректированная цена	руб.		82,52	102,98	84,9
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		82,52	102,98	84,9
Выводы					
Общая коррекция			9,52	6,52	18,54
в % от цены продажи			13,04	5,95	27,94
Среднеарифметическая цена	руб.	90,13			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание старой котельной, общей площадью 2291,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	2291,4	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	2291,4	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Этаж		1,2,3	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		40,32	26,47	40,73
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		42,13	31,23	43,38
Выводы					
Общая коррекция			3,50	0,98	5,29
в % от цены продажи			7,67	3,24	10,87
Среднеарифметическая цена	руб.	38,91			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции II подъема, общей площадью 3090,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	3090,6	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	3090,6	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Этаж		1,2,3,4	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		40,32	26,47	40,73
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		42,13	31,23	43,38
Выводы					
Общая коррекция			3,50	0,98	5,29
в % от цены продажи			7,67	3,24	10,87
Среднеарифметическая цена	руб.	38,91			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание турбинного зала, общей площадью 4657,5 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	4657,5	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	4657,5	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Этаж		1,2,3,4	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		34,37	22,79	34,83
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		35,92	26,89	37,09
Выводы					
Общая коррекция			9,71	3,36	11,58
в % от цены продажи			21,28	11,11	23,79
Среднеарифметическая цена	руб.	33,20			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения, общей площадью 1466,3 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	1466,3	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	1466,3	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-5,0	-5,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	25,87	43,8
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		43,35	28,46	43,8
Этаж		1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		39,02	25,87	39,42
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		40,78	30,53	41,98
Выводы					
Общая коррекция			4,85	0,28	6,69
в % от цены продажи			10,63	0,93	13,75
Среднеарифметическая цена	руб.	37,76			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание распределительного устройства, общей площадью 930,6 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	930,6	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	930,6	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	105,45	69,64
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	94,91	69,64
Выводы					
Общая коррекция			2,19	14,59	3,28
в % от цены продажи			3,00	13,32	4,94
Среднеарифметическая цена	руб.	79,91			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения,
общей площадью 4488,9 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	4488,9	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	4488,9	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		рабочее состояние	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	26,96	41,61
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	26,96	41,61
Этаж		1,2,3,4,5,6	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		38,2	25,07	38,7
Наличие коммуникаций		электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		39,92	29,58	41,22
Выводы					
Общая коррекция			5,71	0,67	7,45
в % от цены продажи			12,51	2,21	15,31
Среднеарифметическая цена	руб.	36,91			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание производственного корпуса №2, общей площадью 5 028,4 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	5 028,4	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская область, г. Сокол, ул. 1-я Глушицкая, д.5	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	5 028,4	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Этаж		1,2,3	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		34,37	22,79	34,83
Наличие коммуникаций		отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		+4,5	+18,0	+6,5
Скорректированная цена	руб.		35,92	26,89	37,09
Выводы					
Общая коррекция			9,71	3,36	11,58
в % от цены продажи			21,28	11,11	23,79
Среднеарифметическая цена	руб.	33,30			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 216,2 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	216,2	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	216,2	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	114,98	73,86
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	99,65	81,25
Выводы					
Общая коррекция			5,95	9,85	14,89
в % от цены продажи			8,15	9,00	22,44
Среднеарифметическая цена	руб.	86,62			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 617,3 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	617,3	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	617,3	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	109,5	77,37
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		82,71	109,5	77,37
Этаж		1,2	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	0,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		76,92	109,5	79,15
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		76,92	98,55	79,15
Выводы					
Общая коррекция			3,92	10,95	12,79
в % от цены продажи			5,37	10,00	19,27
Среднеарифметическая цена	руб.	84,87			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание багерной насосной станции, общей площадью 239,2 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	239,2	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	239,2	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	114,98	73,86
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	103,48	73,86
Наличие коммуникаций		электричество	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	99,65	81,25
Выводы					
Общая коррекция			5,95	9,85	14,89
в % от цены продажи			8,15	9,00	22,44
Среднеарифметическая цена	руб.	86,62			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание насосной станции I подъема, общей площадью 359,5 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	359,5	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	359,5	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	105,45	77,37
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	-3,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		80,45	102,29	82,79
Выводы					
Общая коррекция			7,45	7,21	16,43
в % от цены продажи			10,21	6,58	24,76
Среднеарифметическая цена	руб.	88,51			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание газораспределительного пункта, общей площадью 162,5 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	162,5	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	162,5	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	114,98	73,86
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	114,98	81,25
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	114,98	81,25
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	123,03	89,38
Наличие коммуникаций		электричество, отопление	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		+7,0	-3,0	+7,0
Скорректированная цена	руб.		92,93	119,34	95,64
Выводы					
Общая коррекция			19,93	9,84	29,28
в % от цены продажи			27,30	8,99	44,12
Среднеарифметическая цена	руб.	102,64			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание склада сукон (мастерская капремонта), общей площадью 413,1 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	413,1	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	413,1	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	98,55	70,34
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	105,45	77,37
Наличие коммуникаций		электроосвещение	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	94,91	77,37
Выводы					
Общая коррекция			2,19	14,59	11,01
в % от цены продажи			3,00	13,32	16,59
Среднеарифметическая цена	руб.	82,49			

**Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание компрессорной станции, общей площадью 218,8 м²**

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		30 000	55 500	40 000
Общая площадь	м ²	218,8	300	370	440
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		21 900	40 515	29 200
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			73,00	109,50	66,36
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		73,00	109,50	66,36
Местоположение		Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	г. Сокол, трасса М8	п. Шексна, Музлесдрев	Великоустюгский р-н, п. Новатор
<i>Корректировка</i>	%		+3,0	0,0	+6,0
Скорректированная цена	руб.		75,19	109,5	70,34
Общая площадь	м ²	218,8	300	370	440
<i>Корректировка</i>	%		+5,0	+5,0	+5,0
Скорректированная цена	руб.		78,95	114,98	73,86
Техническое состояние		рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		+10,0	0,0	+10,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	114,98	81,25
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	114,98	81,25
Этаж		1	1	1,2,3	1
<i>Корректировка</i>	%		0,0	+7,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		86,85	123,03	89,38
Наличие коммуникаций		отключены	электричество	электричество, водопровод, отопление	электричество
<i>Корректировка</i>	%		-3,5	-13,5	-3,5
Скорректированная цена	руб.		83,81	106,42	78,41
Выводы					
Общая коррекция			10,81	3,08	12,05
в % от цены продажи			14,81	2,81	18,16
Среднеарифметическая цена	руб.	89,55			

Таблица корректировок по сравнимым продажам
Здание цеха по производству целлюлозы, общей площадью 15667,8 м²

Элементы сравнения	Ед. из мер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена аренды / предложения (с НДС)	руб.		50 000	40 000	100 000
Общая площадь	м ²	15667,8	800	965	1 500
Условия аренды / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная цена	руб.		36 500	29 200	73 000
Единица сравнения					
Цена 1 м ² общей площади			45,63	30,25	48,67
Назначение		производственное	производственное	производственное	производственное
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	30,25	48,67
Местоположение		Вологодская обл., г. Сокол, ул. Беднякова, д. 3	п. Устье ул. Октябрьская	п. Ирдоматка	п. Новые углы, ул. Центральная, д. 68
<i>Корректировка</i>	%		0,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		45,63	27,23	43,8
Общая площадь	м ²	15667,8	800	965,3	1500
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	-10,0	-5,0
Скорректированная цена	руб.		41,07	24,51	41,61
Техническое состояние		требуется косметический ремонт	рабочее состояние	требуется косметический ремонт	рабочее состояние
<i>Корректировка</i>	%		-10,0	0,0	-10,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб.		36,96	24,51	37,45
Этаж		1,2,3,4	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена	руб.		34,37	22,79	34,83
Наличие коммуникаций		нет	электричество, водоснабжение, отопление	электричество	электричество, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	%		-17,0	-3,5	-15,0
Скорректированная цена	руб.		28,53	21,99	29,61
Выводы					
Общая коррекция			17,10	8,26	19,06
в % от цены продажи			37,48	27,31	39,16
Среднеарифметическая цена	руб.	26,71			

Расчет потенциального валового дохода	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Доход от эксплуатации объекта определяется как сумма оплаты за предоставляемые услуги (аренда помещений).
Расчет действительного валового дохода	Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят главным образом от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов. Для оцениваемых объектов уровень загрузки принят равным 21%. (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.)
Расчет операционных расходов	<p>Полученный от сдачи в аренду <u>эффективный валовой доход</u> должен быть уменьшен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на величину эксплуатационных затрат; • на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства; • на величину арендной платы за земельный участок; • на страховые платежи; • расходы на управление объектами недвижимости. • на величину затрат по текущему ремонту; <p>Суммарные затраты образуют операционные расходы. Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода.</p> <p>Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение.</p> <p>К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.</p> <p>Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расходы на управление объектом; – заработная плата рабочего персонала; – затраты на содержание территории и вывоз мусора; – коммунальные платежи; – плата за телефон; – затраты на текущий ремонт; – обеспечение безопасности; – прочие расходы. <p>Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие; – санитарно-технические и электрические устройства; – механическое оборудование; – элементы наружного благоустройства.
Определение чистого операционного дохода	Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов. Для оцениваемых объектов уровень операционных расходов принят равным 18%. (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.)
Расчет ставки капитализации и	<p>Согласно <i>ФСО №7, ставка капитализации, определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом мультипликативного построения, что позволяет учитывать рыночную ситуацию, ликвидность объектов и возможные риски на дату оценки.</i></p> <p>Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стороны, стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее</p>

лее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- прогнозный период n лет;
- в течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным ga ;
- ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года;
- по окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость);
- в процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным gc . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+gc)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта.

Таким образом, окончательное выражение **коэффициента капитализации** с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$R = (r - ga) * \frac{(1 - r)^n - (1 - I) * (1 + gc)^n}{(1 + r)^n - (1 + ga)^n}$$

где

R – коэффициент капитализации, %;

r – норма доходности, %;

gc – ежегодный темп роста недвижимости, %;

ga – ежегодный темп роста платежей, %;

n – прогнозный период, лет;

I – износ, выраженный в процентах, за весь прогнозный период n , %.

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость.

gc – в данном расчете темп роста недвижимости отсутствует (на основании п. 10. Анализ рынка недвижимости).

ga – в данном расчете темп роста арендной платы отсутствует (на основании п. 10. Анализ рынка недвижимости).

n – для определения стоимости объектов оценки методом прямой капитализации определен период прогнозирования - 5 лет.

I – для определения стоимости объектов методом прямой капитализации износ за прогнозный период определен в размере 10%.

r – в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле:

$r = B + P + J + Y$, где:

B – безрисковая ставка (ставка по вкладам, имеющим минимальный риск на данном рынке). Для целей оценки принята срочная структура процентных ставок (<http://cbr.ru>) на дату оценки в размере 10,22%.

P – компенсация (премия) за риск инвестирования в объект недвижимости.

Вкладывая деньги в недвижимость, инвестор на основании опыта и изучения возможностей альтернативных инвестиций оценивает риски подобных проектов на существующем рынке.

Величина поправки за риск определяется типом недвижимости. Процент компенсации за риск выбран на основании расчетных средневзвешенных значений факторов инвестиционного риска в России и регионе с учетом особенностей конкретного объекта (таких как, оптимальность местоположения, назначение, физические характеристики и общий уровень объектов), а также на основании анализа мнений экспертов и независимых оценщиков. Наиболее существенными являются следующие риски:

а) Рыночный риск – риск того, что изменения в рыночных условиях окажут влияние на величину чистого операционного дохода. Такое влияние окажут изменения: спроса и предложения, рыночных ставок арендной платы, коэффициентов недозагрузки, операционных расходов.

Рыночный риск зависит от типа собственности (жилая, офисная), ее местоположения, стадии в инвестиционном цикле (вновь созданная и вводимая в эксплуатацию недвижимость связана с риском более серьезным, чем недвижимость, имеющая давнюю историю арендных отношений).

б) Финансовый риск возникает в связи с использованием кредита для финансирования ин-

вестиций. В нашем случае он не возникает в связи с отсутствием кредита.

в) Риски рынка капитала – риски того, что изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи, альтернативных инвестиционных проектов, коэффициентов отдачи и капитализации приведут к изменению рыночной стоимости недвижимости.

г) Риски, связанные с инфляцией – неожиданные (не предсказанные и не учтенные в расчете) инфляционные изменения станут причиной повышения поступлений наличности от аренды и цен реверсии при снижении покупательной способности населения.

д) Риск изменения экологической обстановки в районе расположения объектов повлияет на спрос, уровень арендных ставок, повлечет за собою дополнительные расходы (нерыночный риск не предсказанного изменения чистого операционного дохода).

е) Правовые риски, связанные с изменениями рыночной стоимости недвижимости вследствие изменения налогового законодательства, правил зонирования и землепользования и др. (влияние нерыночных факторов на величину чистого операционного и других доходов).

В Премия за риск вложения в недвижимость определена согласно методике, опубликованной в журнале «Эксперт», на основе данных об инвестиционном рынке в российских регионах. (www.gaxpert.ru)

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

№ п/п	Факторы риска \ ранг	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
3	Изменение федерального и местного законодательства	динамичный					1					
<i>Несистематический риск</i>												
1	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
2	Ускоренный износ объекта	статичный			1							
3	Недополучение арендных платежей	динамичный					1					
4	Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
5	Финансовые проверки	динамичный				1						
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный				1						
<i>Количество наблюдений</i>			0	1	1	3	3	0	1	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>			0	2	3	12	15	0	7	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>			39									
<i>Количество факторов</i>			9									
<i>Взвешенное значение, %</i>			4,33									

$R = 4,33\%$.

Л – компенсация за низкую ликвидность.

Рынок недвижимости является весьма инерционным, поэтому даже при обоснованной рыночной цене продажа дорогостоящего объекта может быть весьма длительным мероприятием, в отдельных случаях продавец вынужден предоставлять дополнительные скидки. Во время экспозиции объектов неизбежна потеря части доходов как прямая (уменьшение или полное прекращение потока доходов с объектов), так и косвенная (различные издержки на продажу).

Ставка компенсации за низкую ликвидность должна учитывать возможные за период экспозиции дополнительные риски и потери собственника.

Время экспозиции объекта – ориентировочно 12 месяцев с момента выставления на продажу.

Поправка на низкую ликвидность = безрисковая ставка × время экспозиции ÷ 12 месяцев. =
 $L = 10,22 \times 12/12 = 10,22\%$

У – поправка на управление инвестициями или инвестиционный менеджмент.

Она зависит как от функциональных особенностей объектов (назначение, деление объектов на помещения различного профиля, количество арендаторов, развитие инфраструктуры), так и от общего развития института управления недвижимостью различного назначения.

Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объектов недвижимости. Он связан с необходимостью принятия вовремя решения о сохранении или продаже объектов. Чем выше качество управления, тем меньше вероятность неудачного хода событий и тем меньше поправка на инвестиционный менеджмент. Для дорогостоящих и многопрофильных объектов премии за соответствующие риски, и затраты должны быть выше.

Это нашло отражение при определении типичной компенсации за соответствующие потери для подобных объектов – $У = 2,0\%$.

Таким образом, итоговый расчет коэффициента капитализации приведен ниже:

Наименование	Показатель
Рост арендной платы за объект в прогнозном периоде, га, % в год	0,00%
Рост цены объекта в прогнозном периоде, гс, % в год	0,00%
Прогнозный период, n, лет	5
Ставка дисконтирования, г	26,77%
Величина износа за прогнозный период, I, %	10,00%
Коэффициент капитализации К	27,95%

Таблицы расчета стоимости доходным подходом

Здание узла переработки и складирования макулатуры, общей площадью 1479,5 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 479,50
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	453,12
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	670 391
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	140 782
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	529 609
Операционные расходы (ОР), руб.	120 670
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	408 939
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 463 100

Здание рольного цеха, общей площадью 3726,1 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	3 726,10
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	421,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 570 328
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	329 769
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 240 559
Операционные расходы (ОР), руб.	282 659
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	957 900
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	3 427 200

Здание цеха по производству бумаги, общей площадью 8051,6 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	8 051,60
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	399,60
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	3 217 419
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	675 658
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	2 541 761
Операционные расходы (ОР), руб.	579 135
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 962 626
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	7 021 900

Здание станции улавливания волокна, общей площадью 1226,9 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 226,90
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	421,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	517 065
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	108 584
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	408 481
Операционные расходы (ОР), руб.	93 072
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	315 409
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 128 500

Здание заводоуправления, общей площадью 1482,4 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 482,40
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	421,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	624 743
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	131 196
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	493 547
Операционные расходы (ОР), руб.	112 454
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	381 093
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 363 500

Здание административно-бытового корпуса, общей площадью 588,1 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	588,10
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	2 766,00
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 626 685
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	341 604
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 285 081
Операционные расходы (ОР), руб.	292 803
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	992 278
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	3 550 200

Здание древесно-подготовительного цеха, общей площадью 3898,9 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	3 898,90
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	442,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 726 901
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	362 649
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 364 252
Операционные расходы (ОР), руб.	310 842
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 053 409
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	3 768 900

Здание цеха ТДВП, общей площадью 21392,5 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	21 392,50
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	442,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	9 475 166
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	1 989 785
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7 485 381
Операционные расходы (ОР), руб.	1 705 530
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	5 779 851
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	20 679 300

Здание флотационной ловушки, общей площадью 295,9 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	295,90
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 036,80
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	306 789
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	64 426
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	242 363
Операционные расходы (ОР), руб.	55 222
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	187 141
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	669 600

Здание склада технических материалов, общей площадью 1055,7 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 055,70
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 022,76
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 079 728
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	226 743
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	852 985
Операционные расходы (ОР), руб.	194 351
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	658 634
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	2 356 500

Административно-бытовое здание лесной биржи, общей площадью 915,1 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	915,10
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	2 556,36
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	2 339 325
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	491 258
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 848 067
Операционные расходы (ОР), руб.	421 079
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 426 988
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	5 105 500

Здание прирельсового склада смешанной конструкции, общей площадью 1415,2 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 415,20
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	453,12
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	641 255
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	134 664
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	506 592
Операционные расходы (ОР), руб.	115 426
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	391 166
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 399 500

Кирпичное здание участка галереи между станциями пересыпа, общей площадью 2026 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	2 026,00
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	383,52
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	777 012
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	163 172
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	613 839
Операционные расходы (ОР), руб.	139 862
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	473 977
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 695 800

Здание автомобильной весовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом, общей площадью 63,6 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	63,60
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 410,00
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	89 676
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	18 832
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	70 844
Операционные расходы (ОР), руб.	16 142
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	54 702
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	195 700

Здание гаража на 5 автопогрузчиков, общей площадью 600,2 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	600,20
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 281,84
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	769 360
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	161 566
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	607 795
Операционные расходы (ОР), руб.	138 485
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	469 310
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 679 100

Здание насосной станции промстоков, общей площадью 673,3 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	673,30
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 081,56
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	728 214
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	152 925
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	575 289
Операционные расходы (ОР), руб.	131 079
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	444 211
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 589 300

Здание старой котельной, общей площадью 2291,4 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	2 291,40
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	466,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 069 900
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	224 679
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	845 221
Операционные расходы (ОР), руб.	192 582
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	652 639
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	2 335 000

Здание насосной станции II подъема, общей площадью 3090,6 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	3 096,90
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	466,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 446 005
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	303 661
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 142 344
Операционные расходы (ОР), руб.	260 281
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	882 063
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	3 155 900

Здание турбинного зала, общей площадью 4657,5 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	4 657,50
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	399,60
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 861 137
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	390 839
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 470 298
Операционные расходы (ОР), руб.	335 005
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 135 294
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	4 061 900

Здание химической очистки воды и предочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения, общей площадью 1466,3 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	1 466,30
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	453,12
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	664 410
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	139 526
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	524 884
Операционные расходы (ОР), руб.	119 594
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	405 290
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 450 100

Здание распределительного устройства, общей площадью 930,6 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	930,60
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	958,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	892 371
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	187 398
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	704 973
Операционные расходы (ОР), руб.	160 627
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	544 346
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 947 600

Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения, общей площадью 4488,9 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	4 488,90
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	442,92
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	1 988 224
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	417 527
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 570 697
Операционные расходы (ОР), руб.	357 880
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 212 816
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	4 339 200

Здание производственного корпуса №2, общей площадью 5 028,4 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	5 028,40
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	399,60
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	2 009 349
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	421 963
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 587 385
Операционные расходы (ОР), руб.	361 683
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 225 703
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	4 385 300

Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 216,2 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	216,20
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 039,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	224 727
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	47 193
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	177 534
Операционные расходы (ОР), руб.	40 451
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	137 083
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	490 500

Здание трансформаторной подстанции, общей площадью 617,3 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	617,30
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 018,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	628 683
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	132 023
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	496 660
Операционные расходы (ОР), руб.	113 163
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	383 497
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	1 372 100

Здание багерной насосной станции, общей площадью 239,2 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	239,20
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 039,44
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	248 634
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	52 213
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	196 421
Операционные расходы (ОР), руб.	44 754
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	151 667
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	542 600

Здание насосной станции I подъема, общей площадью 359,5 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	359,50
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 062,12
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	381 832
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	80 185
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	301 647
Операционные расходы (ОР), руб.	68 730
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	232 918
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	833 300

Здание газораспределительного пункта, общей площадью 162,5 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	162,50
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 231,68
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	200 148
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	42 031
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	158 117
Операционные расходы (ОР), руб.	36 027
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	122 090
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	436 800

Здание склада сукон (мастерская капремонта), общей площадью 413,1 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	413,10
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	989,88
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	408 919
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	85 873
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	323 046
Операционные расходы (ОР), руб.	73 605
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	249 441
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	892 500

Здание компрессорной станции, общей площадью 218,8 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	218,80
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	1 074,60
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	235 122
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	49 376
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	185 747
Операционные расходы (ОР), руб.	42 322
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	143 425
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	513 100

Здание цеха по производству целлюлозы, общей площадью 15667,8 м²

Доходный подход	
Общая площадь объекта оценки, м ²	15 667,80
Рыночная арендная ставка для помещений (с НДС), руб. за 1 м ² в год	320,52
Потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта в аренду, руб.	5 021 843
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб.	1 054 587
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	3 967 256
Операционные расходы (ОР), руб.	903 932
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	3 063 324
Общий коэффициент капитализации (К _к)	27,95
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно, с НДС), руб.	10 960 000

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости	<p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.</p> <p>Оценка доходным подходом использует информацию по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. К недостатку доходного подхода можно отнести возможность неточного определения будущих доходов, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.</p>
Согласование полученных результатов	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.</p> <p>Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», проходившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.</p> <p>Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки продумаем следующие вычисления:</p> <ul style="list-style-type: none">- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценщика четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;- найдем сумму баллов каждого подхода;- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценщика подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов. <p>Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.</p> <p>На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по</p>

приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей. Оценщиком выбрана четырехбалльная шкала для каждого из использованных критериев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается: 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию; 1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода; 2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода; 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.

Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	2	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	3	2
Итого сумма баллов для данного подхода	2	11	9
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов	20		
Вес	0,00	0,55	0,45

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объектов оценки

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ²), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
	Вес подхода	0,00	0,55	0,45	1,00	1,00
	Учет земельного участка	-	с учетом	с учетом	без учета	без учета
10136	Здание узла переработки и складирования макулатуры	не применялся	1 965 300	1 463 100	1 583 800	1 342 203
н/д	Здание рольного цеха	не применялся	4 611 600	3 427 200	3 843 600	3 257 288
10085	<i>в т.ч. стоимость здания зарядной станции на 18 погрузчиков уч.03, общей площадью 348,10 м²</i>				359 076	304 301
10006	<i>в т.ч. стоимость трансформаторной подстанции рольного цеха уч.02, общей площадью 47,4 м²</i>				48 895	41 436
10003	<i>Здание рольного цеха уч. 02, площадью 3330,6 м²</i>				3 435 614	2 911 537
н/д	Здание цеха по производству бумаги	не применялся	9 466 800	7 021 900	7 667 600	6 497 966
10002	<i>в т.ч. стоимость здания под вакуум- насосы, площадью 108,7 м²</i>				103 516	87 726
10005	<i>в т.ч. стоимость здания предобр. и трансформ. подстанции бум. машин, площадью 93,5 м²</i>				89 041	75 458
10004	<i>в т.ч. стоимость здания пристройки отделочного цеха уч.03, площадью 3581,4 м²</i>				3 410 603	2 890 342
10008	<i>в т.ч. стоимость здания склада бумаги с платформой уч.01, площадью 534 м²</i>				508 534	430 961
10130	<i>в т.ч. стоимость здания склада готовой продукции уч.01, площадью 362,2 м²</i>				344 927	292 311
10087	<i>в т.ч. стоимость наполнительной и склада кислорода уч.01, площадью 101,4 м²</i>				96 564	81 834
10001	<i>в т.ч. здания цеха по производству бумаги (здания бумажного зала), площадью 3 187,40 м²</i>				3 035 393	2 572 367
10054	Здание административно-бытового корпуса	не применялся	2 971 000	3 550 200	3 174 500	2 690 254

² согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков.

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ²), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
10098	Здание заводоуправления	не применялся	1 834 700	1 363 500	1 517 600	1 286 102
10096	Здание станции улавливания волокна	не применялся	1 518 500	1 128 500	1 271 000	1 077 119
н/д	Здание древесно-подготовительного цеха	не применялся	5 346 200	3 768 900	4 235 372	3 589 298
10147	<i>в т.ч. рыночная стоимость здания пристройки к окорочному барабану, общей площадью 730,2 м²</i>				793 216	672 217
10052	<i>в т.ч. рыночная стоимость здания древесно-подготовительного цеха, общей площадью 3168,7 м²</i>				3 442 159	2 917 084
н/д	Здание цеха ТДВП	не применялся	27 867 200	20 679 300	23 442 463	19 866 494
10033	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания главного корпуса ТДВП-1, общей площадью 8 413,4 м²</i>				9 219 624	7 813 241
10034	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания древорубного цеха, общей площадью 256,7 м²</i>				281 299	238 389
10041	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания склада готовой продукции ТДВП, общей площадью 1 297,60 м²</i>				1 421 944	1 205 037
10037	<i>В т.ч. рыночная стоимость здания главного корпуса ТДВП-2, общей площадью 9836,6 м²</i>				10 779 204	9 134 919
20311	<i>В т.ч. рыночная стоимость тракта подачи щепы, общей площадью 1588,2 м²</i>				1 740 391	1 474 908
10038	Здание прирельсового склада смешанной конструкции	не применялся	1 879 900	1 399 500	1 745 905	1 479 580
10039	Здание флотационной ловушки	не применялся	720 700	669 600	670 891	568 552
10035	Здание склада технических материалов	не применялся	2 533 300	2 356 500	2 439 311	2 067 213
10065	Административно-бытовое здание лесной биржи	не применялся	4 258 900	5 105 500	4 607 887	3 904 989
10119	Одноэтажное здание участка галереи между станциями пересыпа	не применялся	2 307 200	1 695 800	2 114 291	1 791 772
10155	Здание автовесовой производительностью 60 тонн с бытовым корпусом	не применялся	205 800	195 700	192 178	162 863
10040	Здание гаража на 5 автопогрузчиков	не применялся	1 794 500	1 679 100	1 681 139	1 424 694
10094	Здание насосной станции промстоков	не применялся	1 687 100	1 589 300	1 592 165	1 349 293
10070	Здание старой котельной	не применялся	3 142 000	2 335 000	2 589 200	2 194 237
20127	<i>в т.ч. галерея для перехода</i>				45 651	38 687
10146	Здание насосной станции II подъема	не применялся	4 246 500	3 155 900	3 488 500	2 956 356
10145	<i>в т.ч. здание фильтровальной станции II подъема, площадью 263,4 м²</i>				296 707	251 446
20147	<i>в т.ч. фильтро-отстойные сооружения (ФОС), площадью 267 м²</i>				300 762	254 883
10072	Здание турбинного зала	не применялся	5 476 100	4 061 900	4 577 900	3 879 576
10073	<i>в т.ч. здание машинного зала, площадью 920,8 м²</i>				905 063	767 002
10078	<i>в т.ч. здание -пристройка к машзалу, площадью 630,8 м²</i>				620 019	525 440
10126	<i>в т.ч. здание редуционно-охладительных установок, площадью 277,1 м²</i>				272 364	230 817
10129	<i>в т.ч. здание ГРУ, площадью 404,3 м²</i>				397 390	336 771
20126	<i>в т.ч. галерея №1 для трубопроводов, площадью 92,3 м²</i>				90 723	76 883
10128	Здание химической очистки воды и преочистки со встроенными лабораториями, включающие компрессорную и бытовые помещения	не применялся	1 947 800	1 450 100	1 576 200	1 335 763

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС ²), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
10121	<i>в т.ч. здание химической очистки воды, площадью 826,8 м²</i>				888 769	753 194
10075	Здание трансформаторной подстанции	не применялся	511 500	490 500	477 900	405 000
10080	Здание трансформаторной подстанции	не применялся	1 437 200	1 372 100	1 383 700	1 172 627
10127	Здание багерной насосной станции	не применялся	565 900	542 600	529 600	448 814
10144	Здание насосной станции I подъема	не применялся	807 600	833 300	781 100	661 949
10149	Здание газораспределительного пункта	не применялся	457 900	436 800	368 700	312 458
10074	Здание распределительного устройства	не применялся	2 096 700	1 947 600	1 944 300	1 647 712
10068	Здание новой промкотельной, включающее административные и бытовые помещения	не применялся	5 847 500	4 339 200	4 936 200	4 183 220
10125	<i>в т.ч. здание административного корпуса, площадью 1346,9 м²</i>				1 481 113	1 255 180
20132	<i>в т.ч. галерея для трубопроводов, площадью 69 м²</i>				75 876	64 301
10162	Здание производственного корпуса №2	не применялся	5 912 200	4 385 300	4 766 300	4 039 237
10071	Здание компрессорной станции	не применялся	553 300	513 100	511 300	433 305
10091	Здание склада сукон (мастерская капремонта)	не применялся	930 700	892 500	867 600	735 254
н/д	Здание цеха по производству целлюлозы	не применялся	14 756 400	10 960 000	12 067 900	10 227 034
10016	<i>в т.ч. Здание отжимного цеха со складом целлюлозы и картона, площадью 484,0 м²</i>				372 796	315 929
10007	<i>в т.ч. Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04., площадью 1004,0 м²</i>				773 321	655 357
10010	<i>в т.ч. Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное, площадью 275 м²</i>				211 816	179 505
10012	<i>в т.ч. Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное, площадью 857,0 м²</i>				660 096	559 403
10013	<i>в т.ч. Здание отбелного цеха, двухэтажное уч.08., площадью 758,0 м²</i>				583 842	494 781
10014	<i>в т.ч. Здание отбелно-очистного цеха №3 4-х этажное уч, площадью 441 м²</i>				339 676	287 861
10015	<i>в т.ч. Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05., площадью 664,0 м²</i>				511 439	433 423
10017	<i>в т.ч. Здание цеха ВЦА, кап.ремонта, РМЦ, трансф. подстанция, площадью 625,3 м²</i>				481 631	408 162
10020	<i>в т.ч. Здание над сцезами и приемком сцез уч.03., площадью 202,0 м²</i>				155 588	131 854
10022	<i>в т.ч. Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06., площадью 104 м²</i>				80 105	67 886
10023	<i>в т.ч. Бытовые, 3-х этажное здание уч.06., площадью 548,8 м²</i>				422 708	358 227
10069	<i>в т.ч. Здание старой турбинной с пристройками уч.01., площадью 656,3 м²</i>				505 509	428 397
10118	<i>в т.ч. Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02., площадью 1420,0 м²</i>				1 093 741	926 899
Вес подхода		0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
90001	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	не применялся	1 153 900	не применялся	1 153 900	1 153 900
90006	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	не применялся	516 400	не применялся	516 400	516 400
90007	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	не применялся	7 688 300	не применялся	7 688 300	7 688 300
90009	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	не применялся	5 008 600	не применялся	5 008 600	5 008 600
90010	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	не применялся	545 300	не применялся	545 300	545 300
90017	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	не применялся	695 800	не применялся	695 800	695 800
90018	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	не применялся	653 400	не применялся	653 400	653 400

Инв. №	Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки (с НДС²), руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки (с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно, без НДС), руб.
90023	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	не применялся	3 012 300	не применялся	3 012 300	3 012 300
90025	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	не применялся	921 600	не применялся	921 600	921 600
90029	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	не применялся	2 143 600	не применялся	2 143 600	2 143 600
90039	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	не применялся	1 345 900	не применялся	1 345 900	1 345 900
90040	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	не применялся	459 000	не применялся	459 000	459 000
90042	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	не применялся	860 700	не применялся	860 700	860 700
90049	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	не применялся	382 400	не применялся	382 400	382 400
90050	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	не применялся	313 500	не применялся	313 500	313 500
90051	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	не применялся	3 070 700	не применялся	3 070 700	3 070 700
90052	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	не применялся	313 500	не применялся	313 500	313 500

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: зданий и земельных участков, находящихся в залоге ПАО Сбербанк, принадлежащих ООО «Сухонский ЦБК», составлено на основании Отчета об оценке №13/234-04 от 31.07.2015 г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №13/234 от 08.04.2015 г. и подготовленного ИП Рогулина Л.А.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3 и №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 20.07.2015 г.
составляет без НДС, округленно:

111 026 794 (сто одиннадцать миллионов двадцать шесть тысяч семьсот девяносто четыре) руб.

В т.ч.

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, (без НДС) руб.
1.	10001	Здание бумажного зала уч. 01	2 572 367
2.	10002	Здание под вакуум насосы уч. 01	87 726
3.	10003	Здание рольного цеха уч. 02	2 911 537
4.	10004	Здание пристройки отделочного цеха уч. 03	2 890 342
5.	10005	Здание преобр. и трансформ. подстанции бум. машин	75 458
6.	10006	Здание трансф.подстанции рольного цеха уч.02.	41 436
7.	10007	Здание цеха каолиноразв. и пригот.клея уч.04.	655 357
8.	10008	Здание склада бумаги с платформой уч.01.	430 961
9.	10010	Здание варочного цеха с отделениями, трехэтажное	179 505
10.	10012	Здание цеха регенерации сернист.газа, 4-х этажное	559 403
11.	10013	Здание отбельного цеха, двухэтажное уч.08.	494 781
12.	10014	Здание отбельно-очистного цеха №3 4-х этажное уч	287 861
13.	10015	Здание сучкового цеха, двухэтажное уч.05.	433 423
14.	10016	Здание отжимного цеха со складом цел-зы и картона	315 929
15.	10017	Здание цеха ВЦА,кап.ремонта,РМЦ,трансф.подстанция	408 162
16.	10020	Здание над сжежами и приемком сжеж уч.03.	131 854
17.	10022	Пристройка под вакуум насосы одноэтажное уч.06.	67 886
18.	10023	Бытовые, 3-х этажное здание уч.06.	358 227
19.	10033	Здание главного корпуса ТДВП-1 уч. 01	7 813 241
20.	10034	Здание древорубного цеха уч.01	238 389
21.	10035	Здание цеха технических материалов уч. 02	2 067 213
22.	10037	Здание главного корпуса ТДВП-2 уч. 02	9 134 919
23.	10038	Здание прирельсового склада уч. 02	1 479 580
24.	10039	Здание станции улавливания волокна фильтром уч. 02	568 552
25.	10040	Здание гаража на 5 автопогрузчиков уч. 02	1 424 694
26.	10041	Здание склада готовой продукции ТДВП уч. 01	1 205 037
27.	10052	Здание древесно-подготовительного цеха	2 917 084
28.	10054	Здание административно-бытового корпуса	2 690 254
29.	10065	Административно-бытовое здание лесной биржи уч.02.	3 904 989
30.	10068	Здание новой промкотельной, включающее административные и бы- товые помещения	4 183 220
31.	10069	Здание старой турбинной с пристройками уч.01.	428 397
32.	10070	Котельная, 2-х этажное бесчердачное здание	2 194 237
33.	10071	Здание компрессорной станции	433 305
34.	10072	Здание старого механического завода	3 879 576
35.	10074	Здание распределительного устройства РУ-1,3	1 647 712
36.	10075	Здание трансформаторной подстанции - РУ-2 6кВт	405 000
37.	10080	Трансформаторная подстанция. уч.04.	1 172 627
38.	10085	Здание зарядной станции на 18 погрузчиков. уч.03.	304 301
39.	10087	Здание наполнительной и склад кислорода. уч.01.	81 834
40.	10091	Склад сукон	735 254
41.	10094	Здание насосной станции промстоков	1 349 293

42.	10096	Здание станции улавливания волокна, 2-х этажное у	1 077 119
43.	10098	здание заводоуправления	1 286 102
44.	10118	Здание 2-х этажное-участок галереи. уч.02.	926 899
45.	10119	Здание участка галереи между станциями пересыпа	1 791 772
46.	10127	Здание багерной насосной станции, 1-этажное. уч.0	448 814
47.	10128	Здание предочистки и складов реагентов.	1 335 763
48.	10130	Здание склада готовой продукции. уч.01.	292 311
49.	10136	Узел переработки и складирования макулатуры уч.	1 342 203
50.	10144	Здание насосной станции 1-го подъема /подземная ча	661 949
51.	10146	Здание насосной станции 2-го подъема	2 956 356
52.	10147	Здание пристройки к окорочному барабану	672 217
53.	10149	Здание газораспределительного пункта	312 458
54.	10155	Здание автомобильной весовой	162 863
55.	10162	Здание производственного корпуса № 2	4 039 237
56.	20311	Тракт подачи щепы. уч.02.	1 474 908
57.	90001	Земельный участок площадью 12542 кв. м.	1 153 900
58.	90006	Земельный участок площадью 5216 кв. м.	516 400
59.	90007	Земельный участок площадью 92630 кв. м.	7 688 300
60.	90009	Земельный участок площадью 60344 кв. м.	5 008 600
61.	90010	Земельный участок площадью 5508 кв. м.	545 300
62.	90017	Земельный участок площадью 7028 кв. м.	695 800
63.	90018	Земельный участок площадью 6600 кв. м.	653 400
64.	90023	Земельный участок площадью 32742 кв. м.	3 012 300
65.	90025	Земельный участок площадью 9309 кв. м.	921 600
66.	90029	Земельный участок площадью 23300 кв. м.	2 143 600
67.	90039	Земельный участок площадью 14629 кв. м.	1 345 900
68.	90040	Земельный участок площадью 4211 кв. м.	459 000
69.	90042	Земельный участок площадью 8694 кв. м.	860 700
70.	90049	Земельный участок площадью 3 508 кв. м.	382 400
71.	90050	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	313 500
72.	90051	Земельный участок площадью 33 377 кв. м.	3 070 700
73.	90052	Земельный участок площадью 2 876 кв. м.	313 500

С уважением,

Независимый оценщик Л.А. Рогулина

18. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - в отношении Объектов, являющихся предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененных Оценщиком Объектов или намеревающихся совершить с ним сделку;
 - оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объектов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектами;
 - анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, и №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256 и Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
-

19. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254;
7. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).
8. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
9. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
11. Справочник оценщика недвижимости. Том 1-3. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.
12. Данные информационной сети Интернет;
13. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
14. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

20. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Информационные ссылки
2. Приложение № 2. Фотографии объектов оценки
3. Приложение № 3. Документы оценщика

