

ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»

№ 157-ПО-2016

# *Отчет об оценке*

*рыночной стоимости объектов недвижимости*

*Дата оценки:* 22 апреля 2016 г.

*Дата составления  
(выдачи) отчета:* 22 апреля 2016 г.

*Заказчик:* ООО «Янтарь»

*Адрес заказчика:* 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер.  
Засурье, д. 26

*Оценочная  
организация:* ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»  
Адрес: 163001, г. Архангельск, ул. Вологодская 10, оф.18,  
тел. (8182) 27-93-81, 27-90-38

г. Архангельск  
2016 г.



163001, г. Архангельск, ул. Вологодская, д. 10, оф. 18, тел. 27-93-81, 27-90-38, 20-42-60, 27-92-55

---

№ 157-ПО-2016

22 апреля 2016 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Янтарь»  
г-же Чепурной Л.Ф.

### **Уважаемая Любовь Фридриховна!**

В соответствии с Договором б/н от 23.03.2016 г. ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом» произвело оценку рыночной стоимости имущества в количестве 2-х зарегистрированных объектов недвижимости (7-ми строений), принадлежащего ООО «Янтарь» (перечень приведен в разделе «Задании на оценку»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов в соответствии с действующими нормативными актами РФ в области оценочной деятельности и стандартами оценки, указанными в задании на оценку.

В ходе выполнения работы Оценщик исходил из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

**2 548 000 руб.**

***(Два миллиона пятьсот сорок восемь тысяч рублей),***

Рыночная стоимость без НДС:

**2 159 323 руб.**

***(Два миллиона сто пятьдесят девять тысяч триста двадцать три рубля).***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к составителям настоящего отчёта.

С уважением,

Директор  
ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»

**К.В. Файзулин**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1 Сведения о заказчике оценки .....  | 8         |
| 3.2 Сведения об исполнителе юридическом лице .....   | 8         |
| 3.3 Сведения об оценщике, действующем на основании трудового договора с юридическим лицом .....  | 8         |
| <b>РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ,<br/>ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>                            | <b>9</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>   | <b>10</b> |
| Определение рыночной стоимости.....  | 10        |
| Определение даты оценки .....  | 10        |
| Оценка прав собственности.....   | 10        |
| Отчет об оценке.....   | 11        |
| <b>РАЗДЕЛ 7. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>12</b> |
| 8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов.....  | 12        |
| 8.2 Оцениваемое имущество .....  | 12        |
| 8.3 Описание и анализ местоположения объектов оценки .....   | 12        |
| 8.4 Описание и анализ земельного участка .....   | 13        |
| 8.5 Описание и анализ улучшений .....  | 14        |
| <b>РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>22</b> |
| 9.1.1 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в Архангельской области .....                                  | 22        |
| 9.1.2 Итоги социально-экономического развития Архангельской области (без учета Ненецкого автономного округа) за 9 месяцев 2015 года..... | 23        |
| 9.1.3 Обзор состояния рынка недвижимости в Архангельской области .....   | 27        |
| 9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....  | 28        |
| 9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки .....        | 28        |
| 9.3.1 Обобщение данных рынка продаж объектов недвижимости Архангельской области .....  | 28        |
| 9.3.2 Обобщение данных рынка аренды объектов недвижимости .....  | 31        |
| 9.3.3 Рынок недвижимости в Пинежском районе Архангельской области .....  | 31        |
| 9.3.4 Рынок продаж прав на земельные участки .....   | 32        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>10.1 Анализ использования земельного участка .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>10.2 Анализ использования объектов оценки .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>11.1 Описание процедуры оценки .....</b>   | <b>37</b> |
| 11.1.1 Затратный подход .....   | 37        |
| 11.1.2 Сравнительный подход .....   | 41        |
| 11.1.3 Доходный подход .....  | 45        |
| 11.1.4 Согласование результатов .....   | 46        |
| <b>11.2 Расчет стоимости объектов оценки .....</b>  | <b>47</b> |
| 1. Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела: ..... | 47        |
| 2. Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела: .....                       | 60        |
| <b>РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>   | <b>78</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>   | <b>79</b> |

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**

Договор б/н от 23.03.2016 г.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Для переуступки прав собственности, ограничения присутствуют в рамках действующего законодательства и нормативных актов РФ

С учетом округления, стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

| № п/п  | Наименование объекта оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки) | Стоимость по затратному подходу, руб. | Стоимость по сравнительному подходу, руб. | Стоимость по доходному подходу, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки), руб. | Рыночная стоимость на дату оценки (без НДС), руб. |
|--|--|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--|---|
| Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела, состоящий из: |  |                                       |   |                                      |  |   |
| 1  | Лесопильный цех общей площадью 918,2 кв. м                                     | не применялся                         | 1 026 208                                 | не применялся                        | 1 026 000  | 869 492   |
| 2  | Пилорама общей площадью 390,2 кв. м  | не применялся                         | 163 567                                   | не применялся                        | 164 000  | 138 983   |
| 3  | Склад общей площадью 88,5 кв. м  | не применялся                         | 41 538                                    | не применялся                        | 42 000   | 35 593  |
| Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела, состоящий из:                       |  |                                       |   |                                      |  |   |
| 1  | Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 715,3 кв. м                    | не применялся                         | 977 589                                   | не применялся                        | 978 000  | 828 814   |
| 2  | Котельная общей площадью 20,2 кв. м  | не применялся                         | 41 980                                    | не применялся                        | 42 000   | 35 593  |
| 3  | Склад готовой продукции общей площадью 70,4 кв. м                              | не применялся                         | 112 786                                   | не применялся                        | 113 000  | 95 763  |
| 4  | Цех деревообработки общей площадью 172,9 кв. м                                 | не применялся                         | 182 540                                   | не применялся                        | 183 000  | 155 085   |
| <b>Итого:</b>  |  |                                       |   |                                      | <b>2 548 000</b>   | <b>2 159 323</b>                                  |

Исходя из приведенных в отчете данных, **рыночная стоимость** оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС):

**2 548 000 руб.**

**(Два миллиона пятьсот сорок восемь тысяч рублей),**

Рыночная стоимость без НДС:

**2 159 323 руб.**

**(Два миллиона сто пятьдесят девять тысяч триста двадцать три рубля).**

## РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |
|--|--|
| <b>Заказчик:</b>   | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.)  |
| <b>Оценочная организация:</b>  | ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»<br>Адрес: г. Архангельск, ул. Вологодская, д.10, оф. 18,<br>ИНН 2901087970, КПП 290101001, ОГРН 1022900531840 (присвоен 22.12.2002 г.)  |
| <b>Правообладатель/<br/>балансодержатель:</b>  | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.)  |
| <b>Объекты оценки</b>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела и, состоящий из:<ul style="list-style-type: none"><li>- Лесопильного цеха общей площадью 918,2 кв. м;</li><li>- Пилорамы общей площадью 390,2 кв. м;</li><li>- Склада общей площадью 88,5 кв. м</li></ul></li><li>2. Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела и, состоящий из:<ul style="list-style-type: none"><li>- Лесопильного цеха общей площадью 715,3 кв. м;</li><li>- Котельной общей площадью 20,2 кв. м;</li><li>- Склада готовой продукции общей площадью 70,4 кв. м;</li><li>- Цеха деревообработки общей площадью 172,9 кв. м</li></ul></li></ol> |
| <b>Состав объекта оценки и идентификация его частей:</b>   | В состав объектов оценки входит одна часть (составляющие): <ol style="list-style-type: none"><li>1. Право собственности на объект капитального строительства - Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696774 от 13.04.2012 г.);</li><li>2. Право собственности на объект капитального строительства - Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м (идентификация - Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696539 от 23.03.2012 г.)</li></ol>  |
| <b>Характеристики объекта и его оцениваемых частей (ссылки на документы):</b>                                      | Основные характеристики объекта оценки приведены в Разделе «8. Описание объектов оценки» настоящего отчета. Ссылки на документы приведены в Разделе «8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов»   |
| <b>Имущественные права на объекты оценки (ограничения (обременения) прав):</b>                                     | Оцениваемые права – право собственности<br>Ограничения (обременения) прав – не зарегистрированы  |
| <b>Цель оценки:</b>  | определение <b>рыночной</b> стоимости объектов   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача, назначение оценки):</b> | Для переуступки прав собственности, ограничения присутствуют в рамках действующего законодательства и нормативных актов РФ   |
| <b>Вид стоимости:</b>  | рыночная   |
| <b>Дата оценки:</b>  | 22 апреля 2016 г.  |
| <b>Срок проведения оценки:</b>   | с 23 марта по 22 апреля 2016 г.  |
| <b>Дата осмотра объектов (представленной</b>   | 22 апреля 2016 г.  |

---

документации):

**Дата составления отчета:** 22 апреля 2016 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор на оказание услуг по оценке имущества б/н от 23.03. 2016 г.

**Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка):**

- Отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчёте.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Стоимость объекта оценки в настоящем отчете определяется с НДС и без НДС.
- Итоговый результат оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки) выражается конкретным (точным) значением в рублях РФ, без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.

## **РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

### **3.1 Сведения о заказчике оценки**

Общество с ограниченной ответственностью «Янтарь»

Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;  
ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.).

### **3.2 Сведения об исполнителе юридическом лице**

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»**

- Адрес: г. Архангельск, ул. Вологодская, д.10, оф. 18, ИНН 2901087970, КПП 290101001, ОГРН 1022900531840 (присвоен 22.12.2002 г.)
- Свидетельство о членстве в НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», рег. номер 577-07 от 21.09.2007 г.
- Полис № 8991R/776/00034/5 страхования ответственности оценщиков выдан 06 октября 2015 г. ОАО «АльфаСтрахование».

тел. (8182) 27-93-81, 20-42-60

### **3.3 Сведения об оценщике, действующем на основании трудового договора с юридическим лицом**

**Дуников Константин Владимирович**

- Диплом инженера - строителя со специализацией «Оценка недвижимости и инвестиционных проектов» АВС 0920468, рег. номер 7-29/99 от 23.06.99 г., АГТУ.
- Диплом МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 409356 (специализация – «Оценка стоимости предприятий»), рег. номер 2223-1Д от 25.06.2001 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Ярославским институтом повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности, рег. № 1629 от 27.03.2004 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 4530 от 20.02.2007 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 12190 от 01.02.2010 г.
- Свидетельство о членстве в НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», рег. номер 575-07 от 21.09.2007 г.
- Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, рег. № 940 от 31.01.2013 г.
- Договор (Полис) № 433-707-081203/15 обязательного страхования ответственности оценщика выдан 07 декабря 2015 г. СПАО «Ингосстрах».
- Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.

## **РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчёте.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными и достаточными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, доступными ему для этого средствами и методами. Вся достаточная информация приведена в отчете.
6. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке оценщиком не привлекались сторонние организации и специалисты (эксперты).
7. При отборе информации по критериям достаточности и достоверности, оценщик руководствуется только своим личным опытом, опираясь при этом на собственное мнение о состоянии рынка. Таким образом, вся неиспользованная в отчёте информация, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта, и, соответственно, не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Во избежание несоблюдения принципа однозначности существующих стандартов оценки, оценщик отражает в отчете только те сведения, которые, по его мнению, необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта, и не отражает – дополнительные или иные сведения, которые, по его мнению, препятствуют полному и недвусмысленному толкованию результатов проведения оценки объекта, отраженных в отчете.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Стоимость объекта оценки в настоящем отчете определяется с НДС и без НДС.
13. Итоговый результат оценки (итоговая величина стоимости объекта оценки) выражается конкретным (точным) значением в рублях РФ, без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
14. Значения чисел в отчете отражаются до 3-го знака после запятой, при этом расчет производится с точностью до 15-го знака после запятой.
15. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
16. В случаях, когда Стандарты и правила Саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, противоречат Федеральным Стандартам Оценки, Оценщик во избежание нарушения принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности, регламентированных ФСО, вправе руководствоваться положениями последних Стандартов.

## РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»;

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- «Стандарты и правила оценочной деятельности» НП «АРМО».

## РАЗДЕЛ 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### Определение рыночной стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

### Определение даты оценки

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

### Оценка прав собственности

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иными способами.

### Отчет об оценке

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами 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.

## **РАЗДЕЛ 7. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
4. Расчет рыночной стоимости объекта в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого их подходов к оценке, определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

На этапе определения стоимости объекта оценки учитываются все факторы, существенно влияющие как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. После сравнительного анализа достоинств и недостатков каждого из использованных методов им присваиваются весовые коэффициенты, и производится окончательный вывод о рыночной стоимости объекта оценки.

В последующих разделах настоящего отчета представлены этапы определения стоимости в отношении рассматриваемого объекта оценки.

## РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 8.1 Перечень используемых при проведении оценки документов

Ниже приведен перечень изученных и/или использованных в процессе оценки правоустанавливающих документов, данных бухгалтерского учета, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки и информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, полученных от заказчика и в результате самостоятельного осмотра:

1. Решение Арбитражного суда Архангельской области по делу № А05-11495/2015 от 02.02.2016 г.;
2. Технические паспорта на объекты оценки и их части;
3. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на объекты оценки;
4. Справки о балансовой стоимости;
5. Фото объектов.

**Выводы:** В результате анализа приведенного перечня документов можно сделать вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объектов оценки. Следовательно, можно говорить о достаточности полученного объема информации, необходимого для проведения оценки.

### 8.2 Оцениваемое имущество

Согласно представленного Заказчиком списка, оцениваемое имущество состоит из следующих позиций:

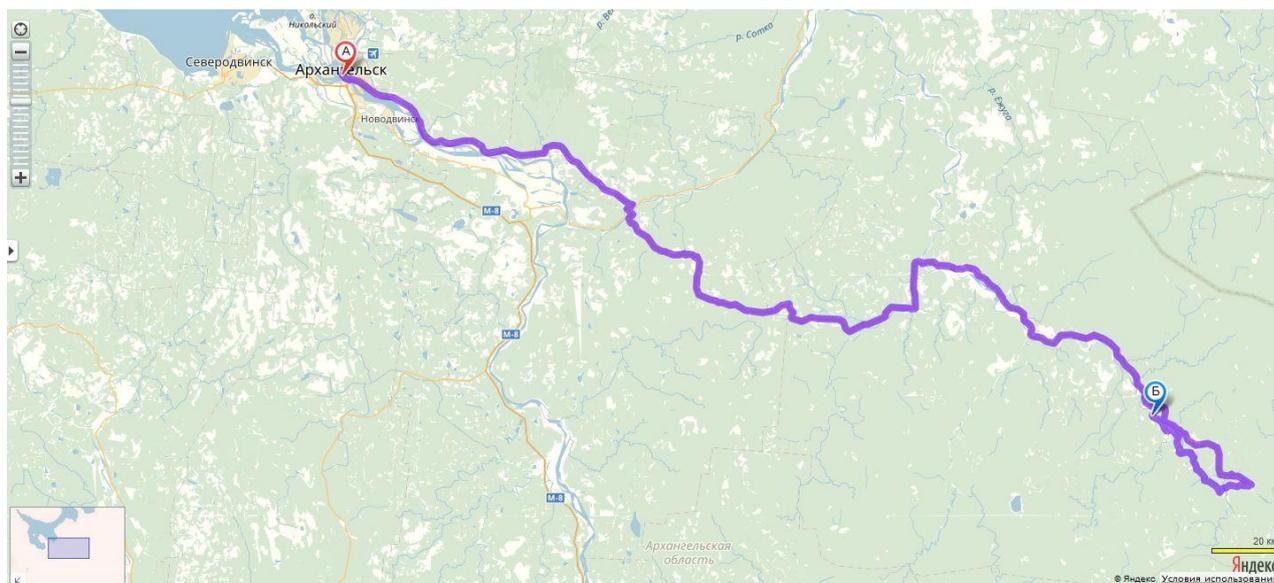
| № п/п  | Наименование  | Год постройки | Балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|--|---|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела, состоящий из: |   |               |                            |                            |
| 1  | Лесопильный цех общей площадью 918,2 кв. м                  | 1996          | 127 118,64                 | 127 118,64                 |
| 2  | Пилорама общей площадью 390,2 кв. м                         | 1996          |                            |                            |
| 3  | Склад общей площадью 88,5 кв. м                             | 1996          |                            |                            |
| Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела, состоящий из:                       |   |               |                            |                            |
| 1  | Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 715,3 кв. м | 1999,1987     | 127 118,64                 | 99 046,61                  |
| 2  | Котельная общей площадью 20,2 кв. м                         | 2000          |                            |                            |
| 3  | Склад готовой продукции общей площадью 70,4 кв. м           | 1987          |                            |                            |
| 4  | Цех деревообработки общей площадью 172,9 кв. м              | -             |                            |                            |

### 8.3 Описание и анализ местоположения объектов оценки

**Адрес объектов:** Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела (см. далее Раздел «Описание и анализ улучшений»).

**Местоположение и транспортная доступность объектов:** объекты оценки располагаются в пос. Новолавела Пинежского р-на Архангельской области на расстоянии около 450 км от областного центра в юго-восточном направлении. Сообщение обеспечивается автомобильным транспортом. Ближайшая транспортная магистраль – трасса областного

значения. Транспортная доступность – неудовлетворительная. Состояние подъездных путей – неудовлетворительное.



**Застроенность окружения:** В непосредственной близости от объектов оценки находятся прочие производственно-складские здания, жилые малоэтажные дома и прочие строения.

**Развитость инженерной инфраструктуры:** Присутствуют инженерные сети электроснабжения.

**Состояние окружающей среды:** Удовлетворительное, в данном районе отсутствуют промышленные предприятия, уровень загрязненности – ниже среднего.

**Состояние прилегающей территории:** удовлетворительное, замощенное покрытие отсутствует.

## **ВЫВОДЫ:**

### **Положительные характеристики территории:**

- Расположение в экологически-благоприятном районе.

### **Отрицательные характеристики:**

- удаленность от областного центра.
- неудовлетворительная транспортная доступность.
- расположение на удалении от центральной части населенного пункта.
- отсутствие замощенного покрытия.
- отсутствие всех необходимых инженерных сетей.

## **8.4 Описание и анализ земельного участка**

Из предоставленных заказчиком документов известно, что земельный участок (участки) под объектами оценки не оформлен, права на него не зарегистрированы. Таким образом, в дальнейших расчетах оценщик определяет стоимость минимального набора прав – право аренды как наиболее близкое право с точки зрения юридической реализации.

## 8.5 Описание и анализ улучшений

1. Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела и, состоящий из:

*1.1 Лесопильный цех общей площадью 918,2 кв. м*

|   |  |
|---|--|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела  |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696774 от 13.04.2012   |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704<br>(присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                         | Одноэтажное здание из металлических конструкций  |
| <b>Назначение</b>   | Лесопильный цех  |
| <b>Год постройки</b>  | 1996   |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                        | 918,2  |
| <b>Полезная (арендопригодная) площадь, м<sup>2</sup></b>    | —  |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                    | 1980,1   |
| <b>Внутренняя высота помещений, м</b>                       | 5,2  |
| <b>Основное строение А</b>                                  |  |
| <b>Год постройки</b>  | 1996   |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>                   | 4972,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                    | 929,3  |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>                   |  |
| <b>Фундамент</b>  | Бетонный столбчатый  |
| <b>Стены</b>  | Стальной каркас, металлические профилированные листы с утеплителем   |
| <b>Перегородки</b>  | —  |
| <b>Перекрытия</b>   | Металлические листы, утепленное  |
| <b>Крыша</b>  | Металлические листы  |
| <b>Полы</b>   | Дощатые  |
| <b>Проемы</b>   | Оконные – деревянные глухие;<br>Дверные – ворота металлические   |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                   | Без отделки  |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                     | Электроснабжение – 220/380В  |
| <b>Прочие работы</b>  | —  |
| <b>Сарай Г</b>  |  |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>                   | 69,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                    | 26,9   |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>                   |  |
| <b>Фундамент</b>  | Деревянный   |
| <b>Стены</b>  | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>  | —  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Перекрытия</b>                                       | —  |
| <b>Крыша</b>  | Тёсовая  |
| <b>Полы</b>   | Грунтовые  |
| <b>Проемы</b>   | Деревянные   |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | Без отделки  |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | —  |
| <b>Прочие работы</b>                                    | —  |
| <b>Склад Г1</b>   |  |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>               | 39,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                | 15,0   |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>               |  |
| <b>Фундамент</b>  | Деревянный   |
| <b>Стены</b>  | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>                                      | —  |
| <b>Перекрытия</b>                                       | —  |
| <b>Крыша</b>  | Тёсовая  |
| <b>Полы</b>   | Грунтовые  |
| <b>Проемы</b>   | Деревянные   |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | Без отделки  |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | —  |
| <b>Прочие работы</b>                                    | —  |
| <b>Туалет Г2</b>  |  |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>               | 11,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                | 3,6  |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>               |  |
| <b>Фундамент</b>  | Деревянный   |
| <b>Стены</b>  | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>                                      | —  |
| <b>Перекрытия</b>                                       | —  |
| <b>Крыша</b>  | Тёсовая  |
| <b>Полы</b>   | Грунтовые  |
| <b>Проемы</b>   | Деревянные   |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | Без отделки  |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | —  |
| <b>Прочие работы</b>                                    | Выгребная яма  |
| <b>Техническое состояние</b>                            | Требуется ремонт: имеются следы протечек, местами отсутствует остекление |
| <b>Обременения</b>                                      | Не зарегистрированы  |
| <b>Текущее использование</b>                            | Не эксплуатируется   |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b> | Техническая документация, визуальный осмотр                              |
| <b>Дополнительные сведения</b>                          | Нет  |

*1.2 Пилорама общей площадью 390,2 кв. м*

|   |  |
|---|--|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела  |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696774 от 13.04.2012   |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704<br>(присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                         | Одноэтажное дощатое здание   |
| <b>Назначение</b>   | Пилорама   |
| <b>Год постройки</b>  | —  |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                        | 390,2  |
| <b>Полезная (арендопригодная) площадь, м<sup>2</sup></b>    | —  |
| <b>Внутренняя высота помещений, м</b>                       | 4,4  |
| <b>Основное строение Б</b>                                  |  |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>                   | 1697,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                    | 377,2  |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>                   |  |
| <b>Фундамент</b>  | Деревянный столбчатый  |
| <b>Стены</b>  | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>  | —  |
| <b>Перекрытия</b>   | —  |
| <b>Крыша</b>  | Рубероид   |
| <b>Полы</b>   | Дощатые  |
| <b>Проемы</b>   | Оконные – деревянные глухие;<br>Дверные – деревянные   |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                   | Без отделки  |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                     | Электроснабжение – 220В  |
| <b>Прочие работы</b>  | Эстакада   |
| <b>Техническое состояние</b>                                | Требуется ремонт: имеются сквозные щели  |
| <b>Обременения</b>  | Не зарегистрированы  |
| <b>Текущее использование</b>                                | Не эксплуатируется   |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b>     | Техническая документация, визуальный осмотр  |
| <b>Дополнительные сведения</b>                              | Нет  |

*1.3 Склад общей площадью 88,5 кв. м*

|   |  |
|---|--|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела  |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696774 от 13.04.2012 |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;          |

|  |   |
|--|---|
|  | ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704<br>(присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                      | Одноэтажное дощатое здание  |
| <b>Назначение</b>  | Склад   |
| <b>Год постройки</b>                                     | —   |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                     | 88,5  |
| <b>Полезная (арендопригодная) площадь, м<sup>2</sup></b> | —   |
| <b>Внутренняя высота помещений, м</b>                    | 3,10  |
| <b>Основное строение В</b>                               |   |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>                | 289,0   |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                 | 90,4  |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>                |   |
| <b>Фундамент</b>   | Деревянный столбчатый   |
| <b>Стены</b>   | Дощатые   |
| <b>Перегородки</b>                                       | —   |
| <b>Перекрытия</b>  | —   |
| <b>Крыша</b>   | Рубероид  |
| <b>Полы</b>  | Дощатые   |
| <b>Проемы</b>  | Деревянные  |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                | Без отделки   |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                  | Электроснабжение – 220В   |
| <b>Прочие работы</b>                                     | Рельсы  |
| <b>Техническое состояние</b>                             | Требуется ремонт: имеются сквозные щели                                       |
| <b>Обременения</b>                                       | Не зарегистрированы   |
| <b>Текущее использование</b>                             | Не эксплуатируется  |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b>  | Техническая документация, визуальный осмотр                                   |
| <b>Дополнительные сведения</b>                           | Нет   |

**2. Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела, состоящий из:**

*2.1 Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 715,3 кв. м*

|   |  |
|---|--|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела  |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696539 от 23.03.2012 г.  |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704<br>(присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                         | Одноэтажное здание из деревянных конструкций   |
| <b>Назначение</b>   | Цех по выпуску товаров культбыта   |
| <b>Год постройки</b>  | 1999, 1987   |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                        | 715,3  |
| <b>Полезная (арендопригодная) площадь, м<sup>2</sup></b>    | —  |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :  | 748,3  |
| Внутренняя высота помещений, м       | 5,82   |
| <b>Основное строение А</b>           |  |
| Год постройки                        | 1987   |
| Строительный объём, м <sup>3</sup> : | 3046,0   |
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :  | 543,2  |
| Основные строительные конструкции:   |  |
| <b>Фундамент</b>                     | Железобетонные стулья на подушках, столбчатые из монолитного бетона  |
| <b>Стены</b>                         | Брусчатые по каркасу из клееных конструкций, обшиты вагонкой, окрашены масляной краской  |
| <b>Перегородки</b>                   | —  |
| <b>Перекрытия</b>                    | Деревянное утепленное, над бытовыми помещениями - клееные конструкции  |
| <b>Крыша</b>                         | Кровля – рулонная трехслойная из рубероида по бесчердачному покрытию – над производственной частью;<br>Асбестоцементные волнистые листы по деревянной обрешетке и стропилам - над бытовыми помещениями |
| <b>Полы</b>                          | Дощатые, бетонные, керамическая плитка   |
| <b>Проемы</b>                        | Оконные – деревянные двойные глухие;<br>Дверные – деревянные простые   |
| <b>Внутренняя отделка</b>            | С частичной отделкой:<br>Стены – штукатурка, окраска, керамическая плитка;<br>Потолок – штукатурка, известковая покраска   |
| Системы инженерного обеспечения:     | Отопление – от собственной котельной;<br>электроснабжение – 220/380В; вентиляция - принудительная  |
| Прочие работы                        | Отмостка, рельсовый путь   |
| <b>Основное строение А1</b>          |  |
| Год постройки                        | 1999   |
| Строительный объём, м <sup>3</sup> : | 240,0  |
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :  | 72,6   |
| Основные строительные конструкции:   |  |
| <b>Фундамент</b>                     | Деревянные столбы  |
| <b>Стены</b>                         | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>                   | —  |
| <b>Перекрытия</b>                    | —  |
| <b>Крыша</b>                         | Асбестоцементные волнистые листы   |
| <b>Полы</b>                          | Дощатые  |
| <b>Проемы</b>                        | Деревянные простые   |
| <b>Внутренняя отделка</b>            | Без отделки  |
| Системы инженерного обеспечения:     | электроснабжение – 220/380В  |
| Прочие работы                        | Фундаменты, рельсы   |
| <b>Основное строение А1</b>          |  |
| Год постройки                        | 1987   |

|   |   |
|---|---|
| Строительный объём, м <sup>3</sup> :                    | 818,0   |
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :                     | 128,0   |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>               |   |
| <b>Фундамент</b>  | Столбчатые монолитные из бетона                         |
| <b>Стены</b>  | Дощатые   |
| <b>Перегородки</b>                                      | Асбестоцементные волнистые листы по деревянному каркасу |
| <b>Перекрытия</b>                                       | —   |
| <b>Крыша</b>  | Асбестоцементные волнистые листы по деревянным прогонам |
| <b>Полы</b>   | Бетонные  |
| <b>Проемы</b>   | Деревянные простые                                      |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | Без отделки   |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | электроснабжение – 220/380В                             |
| <b>Прочие работы</b>                                    | Фундаменты под оборудование                             |
| <b>Техническое состояние</b>                            | Удовлетворительное                                      |
| <b>Обременения</b>                                      | Не зарегистрированы                                     |
| <b>Текущее использование</b>                            | Не эксплуатируется                                      |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b> | Техническая документация, визуальный осмотр             |
| <b>Дополнительные сведения</b>                          | Нет   |

*2.2 Котельная общей площадью 20,2 кв. м*

|   |   |
|---|---|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела   |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696539 от 23.03.2012 г.   |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                         | Одноэтажное деревянное здание   |
| <b>Назначение</b>   | Котельная   |
| <b>Год постройки</b>  | 2000  |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                        | 20,2  |
| <b>Полезная (арендопригодная) площадь, м<sup>2</sup></b>    | —   |
| <b>Внутренняя высота помещений, м</b>                       | 2,38  |
| <b>Основное строение В</b>                                  |   |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>                   | 64,0  |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                    | 23,8  |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>                   |   |
| <b>Фундамент</b>  | Железобетонные плиты  |
| <b>Стены</b>  | Брусчатые   |
| <b>Перегородки</b>  | —   |
| <b>Перекрытия</b>   | Деревянное  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Крыша</b>  | Асбестоцементные волнистые листы  |
| <b>Полы</b>   | Железобетонные плиты  |
| <b>Проемы</b>   | Оконные – деревянные двойные глухие;<br>Дверные – деревянные простые                          |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | С частичной отделкой:<br>Обшито асбестоцементными плоскими листами                            |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | Отопление – от собственной котельной;<br>водоснабжение – от насосной; электроснабжение – 220В |
| <b>Прочие работы</b>                                    | Фундаменты под оборудование   |
| <b>Насосная Г</b>                                       |   |
| <b>Строительный объём, м<sup>3</sup>:</b>               | 18,0  |
| <b>Площадь застройки, м<sup>2</sup>:</b>                | —   |
| <b>Основные строительные конструкции:</b>               |   |
| <b>Фундамент</b>  | —   |
| <b>Стены</b>  | Брусчатые   |
| <b>Перегородки</b>                                      | —   |
| <b>Перекрытия</b>                                       | Деревянное  |
| <b>Крыша</b>  | Тес и толь  |
| <b>Полы</b>   | —   |
| <b>Проемы</b>   | Дверные – деревянные простые  |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | Без отделки   |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | Электроснабжение – 220В   |
| <b>Прочие работы</b>                                    | —   |
| <b>Техническое состояние</b>                            | Требуется ремонт:<br>Оборудование и инженерные коммуникации изношены                          |
| <b>Обременения</b>                                      | Не зарегистрированы   |
| <b>Текущее использование</b>                            | Не эксплуатируется  |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b> | Техническая документация, визуальный осмотр   |
| <b>Дополнительные сведения</b>                          | Нет   |

### 2.3 Склад готовой продукции общей площадью 70,4 кв. м

|   |   |
|---|---|
| <b>Адрес (местоположение):</b>                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела   |
| <b>Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы</b> | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696539 от 23.03.2012 г.   |
| <b>Правообладатель:</b>                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.) |
| <b>Общая характеристика объекта</b>                         | Одноэтажное деревянное здание   |
| <b>Назначение</b>   | Склад готовой продукции   |
| <b>Год постройки</b>  | 1987  |
| <b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b>                        | 70,4  |
| <b>Полезная (арендопригодная)</b>                           | —   |

|  |   |
|--|---|
| площадь, м <sup>2</sup>                          |   |
| Внутренняя высота помещений, м                   | 2,38  |
| <b>Основное строение Б</b>                       |   |
| Строительный объём, м <sup>3</sup> :             | 358,0   |
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :              | 77,8  |
| Основные строительные конструкции:               |   |
| Фундамент  | Бетонные монолитные ленточные, столбчатые                           |
| Стены  | Брусчатые, стойки   |
| Перегородки                                      | —   |
| Перекрытия                                       | Деревянное  |
| Крыша  | Асбестоцементные волнистые листы по дощатому настилу                |
| Полы   | Бетонные  |
| Проемы   | Оконные – деревянные двойные глухие;<br>Дверные – деревянные ворота |
| Внутренняя отделка                               | С частичной отделкой:<br>Штукатурка, известковая окраска            |
| Системы инженерного обеспечения:                 | Отопление – от собственной котельной;<br>электроснабжение – 220В    |
| Прочие работы                                    | Платформа   |
| Техническое состояние                            | Удовлетворительное  |
| Обременения                                      | Не зарегистрированы   |
| Текущее использование                            | Не эксплуатируется  |
| Документы основания перечисленных характеристик: | Техническая документация, визуальный осмотр                         |
| Дополнительные сведения                          | Нет   |

*2.4 Цех деревообработки общей площадью 172,9 кв. м*

|  |   |
|--|---|
| Адрес (местоположение):                              | Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела   |
| Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 29-АК № 696539 от 23.03.2012 г.   |
| Правообладатель:                                     | ООО «Янтарь»<br>Адрес: 164630, Архангельская область, Пинежский р-н, дер. Засурье, д. 26;<br>ИНН 2919007119, КПП 290101001, ОГРН 1112903000704 (присвоен 08.08.2011 г.) |
| Общая характеристика объекта                         | Одноэтажное дощатое здание  |
| Назначение   | Цех деревообработки   |
| Год постройки  | 1987  |
| Общая площадь, м <sup>2</sup> :                      | 172,9   |
| Полезная (арендопригодная) площадь, м <sup>2</sup>   | —   |
| Внутренняя высота помещений, м                       | —   |
| <b>Основное строение Д</b>                           |   |
| Строительный объём, м <sup>3</sup> :                 | 563,0   |
| Площадь застройки, м <sup>2</sup> :                  | 176,0   |
| Основные строительные конструкции:                   |   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Фундамент</b>  | Деревянные столбы  |
| <b>Стены</b>  | Дощатые  |
| <b>Перегородки</b>                                      | —  |
| <b>Перекрытия</b>                                       | Металлические конструкции                                |
| <b>Крыша</b>  | Рубероид по дощатому настилу                             |
| <b>Полы</b>   | Дощатые  |
| <b>Проемы</b>   | Оконные – деревянные;<br>Дверные – деревянные            |
| <b>Внутренняя отделка</b>                               | С частичной отделкой:<br>Штукатурка, известковая окраска |
| <b>Системы инженерного обеспечения:</b>                 | Электроснабжение – 220В                                  |
| <b>Прочие работы</b>                                    | —  |
| <b>Техническое состояние</b>                            | Удовлетворительное                                       |
| <b>Обременения</b>                                      | Не зарегистрированы                                      |
| <b>Текущее использование</b>                            | Не эксплуатируется                                       |
| <b>Документы основания перечисленных характеристик:</b> | Техническая документация, визуальный осмотр              |
| <b>Дополнительные сведения</b>                          | Нет  |

## **РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

#### *9.1.1 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в Архангельской области*

Архангельская область расположена на Севере Европейской части России. Ее побережье на протяжении 3 тыс. км омывают холодные воды трех арктических морей: Белого, Баренцева и Карского.

Площадь территории- 587 тыс. кв. км. Численность населения Архангельской области 1,3 млн. человек, городское население составляет около 1 млн. человек.

В состав области территориально входит Ненецкий автономный округ, 21 административный район, 14 городов, 31 поселок городского типа, около 4 тыс. сельских населенных пунктов, а также острова Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

В 1992 году Архангельская область и Ненецкий автономный округ получили статус субъектов Российской Федерации.

Административным центром области является город Архангельск, основанный по указу царя Ивана Грозного от 5 марта 1584 года в устье реки Северная Двина. К наиболее крупным городам относятся: Северодвинск, Котлас, Новодвинск, Коржма.

Близость морей и океанов заметно сказывается на климате области, который является переходным между морским и континентальным. Зима обычно длинная (до 250 дней) и холодная, с низкой температурой в среднем до – 26 градусов и сильными ветрами. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Регион располагает избыточными водными ресурсами. Здесь насчитывается 70 тыс. больших и малых рек суммарной протяженностью 275 тыс. км. Четыре крупнейшие реки (Северная Двина, Печора, Онега и Мезень) впадают в арктические моря. Широкая и

глубокая Северная Двина создает благоприятные условия для навигации и является основным водным путем.

Национальный состав населения Архангельской области сравнительно однороден. На долю русских приходится 94,2%, украинцев 2,1%, белорусов 0,8%, ненцев 0,6%, коми 0,4%, других национальностей 1,9% ( татары, чуваша, мордва и другие).

Плотность населения 2,2 человека на 1 кв. км. В городах проживает 74,7%, в сельской местности 25,3% населения. Средний возраст населения 37 лет. Трудоспособное население составляет 64,3% его численности.

### Сырьевые ресурсы

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами. Площадь, покрытая лесом, составляет 22,3 млн. га. Общий запас древесины составляет более 2500 млн. куб. м. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы (сосна, ель)-80%, лиственные породы (береза, осина) -20%.

Область богата полезными ископаемыми. Усилиями геологоразведчиков в Архангельской области создана мощная сырьевая база для развития добычи и переработки нефти и газа (Ненецкий автономный округ), бокситов (Плесецкий район). В Архангельской области открыта единственная в Европе алмазоносная провинция.

В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидритов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

### Отрасли экономики региона

Архангельская область - это край лесной индустрии, рыбной промышленности, современного судостроения и российской космонавтики.

На территории области зарегистрировано более 24 тысяч предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования.

Наибольший вклад в валовый региональный продукт Архангельской области вносят лесопромышленный комплекс, включая лесное хозяйство (17,1%), транспорт и логистика (16,8%), торговля (16,3%), строительство (9,6%) и судостроение (4,2%). Суммарно 5 крупнейших секторов экономики области формируют около 2/3 всего ВРП Архангельской области.

### 9.1.2 Итоги социально-экономического развития Архангельской области (без учета Ненецкого автономного округа) за 9 месяцев 2015 года

Индекс промышленного производства по области в целом за 9 месяцев 2015 года составил 99,2% к уровню 9 месяцев 2014 года (по Российской Федерации - 96,8%).

#### ***Добыча полезных ископаемых***

В сопоставимых ценах объемы производства увеличились к уровню 9 месяцев 2014 года в 1,6 раза.

#### ***Обработывающие производства***

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 101 404,8 млн. рублей, индекс физического объема — 96,5%.

#### ***- производство пищевых продуктов, включая напитки***

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 7 790,9 млн. рублей (7,7% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства – 86,2%.

За 9 месяцев 2015 года производство рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных составило 84,5 тыс. тонн, или 111,0% к уровню 9 месяцев 2014 года.

Производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных сократилось по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 47,9% и составило 51,9 тонны, производство мяса и субпродуктов пищевой домашней птицы сократилось на 71,7%. Кроме того, произведено 10,3 тыс. тонн колбасных изделий, что на 14,1% меньше, чем за 9 месяцев 2014 года, полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных и замороженных – 6,9 тыс. тонн (снижение порядка 13%).

Выпуск цельномолочной продукции составил 45,1 тыс. тонн, или 103,8% к уровню 9 месяцев 2014 года. Выпуск масла сливочного увеличился на 12,2%; сыров и творога - на 12,5% и составил 1 415,1 и 2 923,8 тонны соответственно.

Производство хлеба и хлебобулочных изделий снизилось по сравнению с уровнем 9 месяцев 2014 года на 4,7%, кондитерских изделий – на 0,7%.

Производство водки по сравнению с уровнем 9 месяцев 2014 года снизилось на 3,2%, производство пива увеличилось на 1,0%.

#### - обработка древесины и производство изделий из дерева

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 14 401,7 млн. рублей (14,2% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства составил 102,9%.

За 9 месяцев 2015 года по отношению к уровню 9 месяцев 2014 года возросло производство основных видов продукции, в том числе: пиломатериалов - на 9,0%, топливных гранул (пеллет) – на 36,7%, технологической щепы для производства целлюлозы и древесной массы - на 2,7%, производство фанеры клееной, состоящей только из листов древесины осталось на уровне 9 месяцев 2014 года.

#### - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах составил 46 837,5 млн. рублей (46,2% в объеме отгруженных товаров обрабатывающих производств), индекс производства составил 99,1%.

Производство целлюлозы (товарной) снизилось на 0,3%, картона – на 2,4%, производство бумаги увеличилось на 5,0%..

#### - производство транспортных средств и оборудования

Индекс производства составил 53,0%. Основными предприятиями данного вида деятельности являются предприятия оборонно-промышленного комплекса.

### ***Производство и распределение электроэнергии, газа и воды***

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах за 9 месяцев 2015 года составил 20 506,1 млн. рублей, индекс производства - 98,4% к уровню 9 месяцев 2014 года.

Производство электроэнергии по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 3,3%, тепловой энергии — на 1,5%.

В сентябре 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года тарифы производителей на электроэнергию, отпущенную различным категориям потребителей, увеличились на 7,8%, в том числе для промышленных потребителей выросли – на 9,3%, для сельскохозяйственных производителей – на 14,4%, тарифы на электроэнергию, отпущенную населению, увеличились на 8,3%..

### ***Сельское хозяйство***

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за 9 месяцев 2015 года составил 9 595,6 млн. рублей, или 83,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 9 месяцев 2014 года.

Производство основных видов продукции за 9 месяцев 2015 года характеризовалось следующими показателями:

- производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий

сократилось по сравнению с 9 месяцами 2014 года на 59,8%, в том числе в сельскохозяйственных организациях - на 66,0% и составило 10,4 и 7,7 тыс. тонн соответственно;

- производство молока в хозяйствах всех категорий по сравнению с 9 месяцами 2014 года увеличилось на 2,4%, в том числе в сельскохозяйственных организациях – на 6,8% и составило 89,9 и 64,8 тыс. тонн соответственно;
- производство яиц в хозяйствах всех категорий составило 46,6 млн. штук, по сравнению с 9 месяцами 2014 года сократилось на 62,4%, в том числе в сельскохозяйственных организациях – на 64,1%.

Численность крупного рогатого скота на 1 октября 2015 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с его численностью на 1 октября 2014 года сократилась на 4,1% и составила 46,2 тыс. голов, в том числе коров — 20,6 тыс. голов (снижение на 4,2%). В сельскохозяйственных организациях поголовье крупного рогатого скота за этот же период снизилось на 1,9%, в том числе коров - на 2,6%. Доля крупного рогатого скота сельскохозяйственных организаций в общем поголовье скота составляет 64,9%, коров – 66,0%.

### ***Инвестиции***

Объём инвестиций в основной капитал за I полугодие 2015 года составил 13,3 млрд. рублей, снизившись в сопоставимых ценах на 43% к уровню I полугодия 2014 года.

### ***Объём выполненных работ по виду деятельности «строительство»***

За 9 месяцев 2015 года объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» составил 18 485,9 млн. рублей, что на 6,3% меньше (в сопоставимых ценах), чем за 9 месяцев 2014 года.

За 9 месяцев 2015 года введены в действие жилые дома общей площадью 209,2 тыс. кв. метров. По отношению к уровню 9 месяцев 2014 года ввод жилья увеличился на 13,9%. За счет средств населения и кредитов банков построены жилые дома общей площадью 98,2 тыс. кв. метров, или 46,9% в общем вводе жилья.

### ***Транспорт***

За 9 месяцев 2015 года грузооборот организаций автомобильного транспорта по сравнению с уровнем 9 месяцев 2014 года увеличился на 1,5% и составил 1 291,8 млн. тонно-километров. Пассажиروоборот организаций автомобильного транспорта составил 550,9 млн. пассажиро-километров, что ниже уровня 9 месяцев 2014 года на 5,6%.

### ***Потребительский рынок***

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации за 9 месяцев 2015 года составил 161,2 млрд. рублей, что на 8,0% (в сопоставимых ценах) меньше, чем за 9 месяцев 2014 года. В макроструктуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров составила 56,6%, непродовольственных соответственно – 43,4%. Предприятиями общественного питания за 9 месяцев 2015 года реализовано продукции на 7,4 млрд. рублей, что на 10,1% меньше (в сопоставимых ценах), чем за 9 месяцев 2014 года. Объём платных услуг, оказанных населению за 9 месяцев 2015 года, снизился (в сопоставимых ценах) к уровню 9 месяцев 2014 года на 5,8% и составил 45,9 млрд. рублей.

### ***Цены***

На потребительском рынке области цены на товары и услуги в сентябре 2015 года выросли по отношению к декабрю 2014 года на 9,8%. Для справки: по Российской Федерации потребительские цены выросли на 10,4%.

Продовольственные товары в Архангельской области подорожали на 7,5%, непродовольственные товары – на 11,2%, услуги – на 10,8%. Для справки: по Российской Федерации

Федерации продовольственные товары подорожали на 10,2%, непродовольственные товары – на 11,2%, услуги – на 9,4%).

### ***Уровень жизни***

Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц по предварительным данным Архангельскстата) за 9 месяцев 2015 года составили 29 617 рублей и увеличились по сравнению с 9 месяцами 2014 года на 10,8%. Реальные располагаемые денежные доходы населения уменьшились на 4,5%.

Среднемесячная заработная плата (номинальная) за январь-август 2015 года по полному кругу организаций Архангельской области составила 34 872 рубля и возросла к уровню января-августа 2014 года на 7,7%. Реальная заработная плата за этот же период уменьшилась на 7,9%.

По данным крупных организаций и субъектов среднего предпринимательства (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), сообщивших сведения о просроченной задолженности по заработной плате, по состоянию на 1 октября 2015 года просроченная задолженность по заработной плате составила 44,5 млн. рублей. По сравнению с задолженностью на аналогичную дату 2014 года задолженность по заработной плате сократилась на 42,5%.

### ***Занятость и рынок труда***

По состоянию на конец сентября 2015 года общая численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения Архангельской области, составила 9 316 человек, что на 1 207 человек (на 14,9%) больше, чем на конец сентября 2014 года. На 01 октября 2015 года уровень регистрируемой безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения, составил 1,6% (на 01 октября 2014 года – 1,3%). Уровень безработицы, исчисленный как отношение численности зарегистрированных безработных по отношению к численности населения в трудоспособном возрасте, составил 1,4% (на 01 октября 2014 года - 1,2%).

Потребность в работниках (вакансии), которой располагали органы службы занятости населения на конец сентября 2015 года, составила 10 297 человека (на конец сентября 2014 года – 13 874 человек). Коэффициент напряженности на рынке труда области (число незанятых граждан, зарегистрированных в органах службы занятости в расчете на одну вакансию) на конец сентября 2015 года составил 1,2 человека (на конец сентября 2014 года – 0,7 человека).

### ***Демография***

Численность постоянного населения Архангельской области (без НАО) на 1 января 2015 года составила 1 139 950 человек.

В январе-августе 2015 года в Архангельской области число родившихся составило 9 175 человек, что на 388 человек меньше, чем в январе-августе 2014 года. Число умерших в январе-августе 2015 года составило 10 437 человек, или на 351 человека больше, чем в январе-августе 2014 года. Естественная убыль населения в январе-августе 2015 года составила 1 262 человека против 523 человек в январе-августе 2014 года.

Миграционная убыль населения Архангельской области за январь-август 2015 года составила 4 292 человека (за январь-август 2014 года – 4 087 человек).

В целом экономика Архангельской области характеризуется относительно низкой производительностью труда. Так, по большинству секторов экономики уровень производительности труда в области составляет от 5 до 15% соответствующего показателя в европейских странах.



Наиболее высоким уровнем производительности труда в экономике региона характеризуются торговля, туризм, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, пищевая промышленность, лесопромышленный комплекс и строительство.

(по материалам сайта [www.dvinaland.ru](http://www.dvinaland.ru), Стратегия социально-экономического развития Архангельской области до 2030 года).

### 9.1.3 Обзор состояния рынка недвижимости в Архангельской области

#### **Строительная деятельность в регионе**

На территории Архангельской области за январь-июнь 2015 года построены 1934 квартиры общей площадью 148,7 тыс. кв. метров, что на 41,0% выше данных января-июня 2014 года. Наибольший удельный вес общей введенной площади приходится на города Котлас (20,0%) и Архангельск (18,4%).

Населением за счет собственных и заемных средств введено 695 жилых домов площадью 75,8 тыс. кв. метров (51,0% от общего объема ввода жилья), или на 24,5% выше уровня соответствующего периода 2014 года.

В социально-культурной сфере региона в I полугодии 2015 года сданы в эксплуатацию объекты:

образования – детский сад на 220 мест в п. Октябрьский Устьянского района;

здравоохранения – две амбулаторно-поликлинические организации в Коношском районе, рассчитанные на 20 и 14 посещений в смену, и одна – на 20 посещений в смену в Холмогорском районе;

спорта – каток с искусственным льдом площадью 3115,4 кв. метра (г.Архангельск) и спортивные залы в городах Северодвинск (1462 кв. метра) и Котлас (804 кв. метра);

жилищно-коммунального хозяйства – водопроводы мощностью 1,2 тыс. куб. метров в сутки, котельные мощностью 1,9 Гкал/ч, канализация мощностью 0,8 тыс. куб. метров в сутки, а также водопроводные, тепловые, газовые и канализационные сети протяженностью 4,9 км, 1,2 км, 4,4 км и 1,9 км соответственно.

Кроме того, сданы в эксплуатацию: здание торгово-развлекательного центра площадью 36,4 тыс. кв. метров (г.Архангельск); туристская база на 20 мест (д.Трепузово Приморского района) и два культовых сооружения (города Архангельск и Котлас).

За январь-июнь 2015 года объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 14099,2 млн. рублей, что на 18,4% меньше уровня соответствующего периода предыдущего года.

#### **Общее состояние рынка недвижимости региона**

В последнее время региональный рынок пользуется спросом столичных инвесторов и девелоперов. При этом наиболее перспективным для вложений является сегмент торговой недвижимости, который в настоящее время развивается опережающими по сравнению с другими

сегментами темпами.

В результате исследования можно сделать следующие выводы:

- в секторе офисной недвижимости преобладают помещения класса «С», класс «В» развит слабо, класс «А» представлен единичными проектами. Это объясняется несформированностью рынка и неустойчивостью спроса на подобные объекты;
- торговая недвижимость является наиболее развитым сектором коммерческого рынка в нашем регионе. Якорными арендаторами в торговых центрах являются по большей части развитые местные торговые сети;
- рынок складской недвижимости представлен в основном помещениями класса «С», объектов более высокого класса мало, в основном они не выходят на открытый рынок или возводятся компаниями под себя.

По сведениям, полученным от риэлторских фирм, а также от участников НП «Гильдия риэлторов Архангельской области», в течение 2013-2015 годов в Архангельске наблюдалось постепенное снижение цен на жилую недвижимость по причине падения спроса на вторичном рынке, так же отмечено увеличение торга при совершении сделок. В первом квартале 2013 г. уровень цен на жилье превысил максимальные значения, достигнутые в 2012 г., затем в оставшиеся месяцы 2013 г. наблюдалось постепенное снижение цен в пределах 1-5%. 2014-2015 годы усилили тенденции конца 2013, как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости: активность продолжает снижаться, количество предложений возросло, спрос снижается.

В сегменте нежилой (коммерческой) недвижимости отмечена активность. Уровень цен на торговую, офисную и производственно-складскую недвижимость обновил максимумы цен 2013 года, а в случае с высоколиквидными объектами – и превысил их: появились цены предложений превышающие некогда максимальные значения. 2015 год отмечен сменой тенденций 2014 года как на первичном рынке недвижимости, так и на вторичном: активность снизилась, количество предложений возросло, спрос стал снижаться.

Описанная ситуация характерна не только для рынка недвижимости г. Архангельск, но и для рынка недвижимости Архангельской области в целом.

*(анализ произведён на основе источников: [www.dvinaland.ru](http://www.dvinaland.ru), [www.arhangelstat.ru](http://www.arhangelstat.ru), [www.bclass.ru](http://www.bclass.ru) (газета «Бизнес-класс»))*

## **9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Объекты оценки расположены на окраине населенного пункта. Объекты оценки - имеют типичную открытую планировку с низкой функциональностью и невысоким классом качества, зарегистрированы и используются как производственные (цеха) и как складские площади. Таким образом, эти объекты отнесены оценщиком к сегменту: «производственно-складская недвижимость».

## **9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки**

### **9.3.1 Обобщение данных рынка продаж объектов недвижимости Архангельской области**

В течение последних месяцев рынок продаж административно-бытовых и торговых объектов в Архангельской области находился в состоянии умеренного роста, так как уровень спроса несколько превышал предложения. Данный вид недвижимости можно назвать высоколиквидным, срок экспозиции объектов на рынке исчисляется до полугода. Рынок продаж производственных (складских) объектов также находился на среднем

уровне, так как спрос несколько превышал предложения. Данный вид недвижимости можно назвать среднеликвидным, срок экспозиции объектов на рынке исчисляется до 1 года.

На основании анализа предложений, исследуемых за последний месяц текущего года, можно констатировать, что, стоимость 1 квадратного метра административных площадей в г. Архангельск составляет, в среднем, от 20 000 до 50 000-80 000 руб. за м<sup>2</sup>, в районах области – от 1 000-2 000 до 14 000-22 000 руб. за м<sup>2</sup>. Стоимость 1 квадратного метра производственных (складских) площадей в г. Архангельск, в среднем, составляет от 1 200 до 5 000-20 000 руб. за м<sup>2</sup>, в районах области – от 500 руб./м<sup>2</sup> до 2 500-8 000 руб./м<sup>2</sup>. Стоимость 1 квадратного метра торговых площадей в г. Архангельск составляет, в среднем, от 20 000 до 80 000 руб. за м<sup>2</sup>, в районах области – от 1 500 руб./м<sup>2</sup> до 10 000-35 000 руб./м<sup>2</sup>, в зависимости от месторасположения, их технического состояния, оснащенности и прочих факторов (источники – периодические печатные издания: газета «Вся недвижимость Архангельской области», газета «Губерния», «Среда» и другие, участники НП «Гильдия риэлторов Архангельской области», в том числе агентства недвижимости: ООО «АН «Троицкий Дом», Риэлторская контора «Регион-С», АН «XXI век», АН «Северный Дом» и другие, Интернет-сайты агентств недвижимости, специализированные Интернет-сайты: [www.home29.ru](http://www.home29.ru), [www.kvartira29.ru](http://www.kvartira29.ru), [29.ru](http://29.ru)).

Стоит отметить, что развитыми рынками недвижимости можно назвать лишь рынки гг. Архангельск и Северодвинск (с большой натяжкой – Новодвинск). «Развитые» в том понятии, что можно с достаточной точностью проанализировать диапазоны и средние цены недвижимости по ценовым зонам. В данных городах количество предложений по продаже офисов, торговых помещений и производственно-складских помещений исчисляется десятками. В районах же области, в т.ч. и в районных центрах, сформированными и развитыми рынками коммерческой недвижимости назвать сложно. При отборе цен предложений приходится сталкиваться с наличием не более одного-двух предложений объектов на продажу в каждом секторе (для одного районного центра на один момент времени). Более-менее сформированными могут считаться лишь рынки жилья в районных центрах, таких как: Котлас (Коряжма), Каргополь, Плесецк (Мирный), Холмогоры, Коноша и т.д. Также немного чаще, чем для коммерческой недвижимости, встречаются цены предложения для жилых домов под дачи и для земли под застройку.

Исходя из классического определения «спрос рождает предложение» можно говорить о наличии устойчивого спроса на объекты коммерческой недвижимости лишь в областном центре и в г. Северодвинск. В районах области спрос на подобные объекты невелик, что отражается большими сроками экспозиции.

К факторам, влияющим на спрос и предложение, можно отнести: общую экономическую ситуацию в регионе (ее улучшение или ухудшение), рост или падение доходов населения, изменение промышленного производства, рост или падение темпов строительства и т.п. Частично данные показатели в количественном выражении приведены в разделах «3.1» и «3.2».

### ***Информация о спросе, предложении и ликвидности***

Информация в количественном выражении о спросе и предложении на данном сегменте рынка может быть проиллюстрирована количеством объявлений на одном из популярных в регионе сайтов (<http://dom.29.ru>):

| РУБРИКА                                   | ПРОДАМ | СДАМ В АРЕНДУ |
|---|--------|---------------|
| Жилая недвижимость                        | 15608  | 7365          |
| НОВОСТРОЙКИ                               | 1683   | 229           |
| ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ                           | 12023  | 7128          |
| КОТТЕДЖИ, ДОМА, ТАУНХАУСЫ                 | 1066   | 7             |
| ДАЧИ, САДЫ                                | 836    | 1             |
| Земельные участки                         | 1967   | 16            |
| ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО | 1206   | –             |
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ          | 609    | 3             |
| ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ   | 152    | 13            |
| Гаражи, парковки                          | 509    | 67            |
| ГАРАЖНЫЕ КООПЕРАТИВЫ                      | 383    | 49            |
| ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ГАРАЖИ                   | 80     | 14            |
| ПАРКОВКИ                                  | 46     | 4             |
| Коммерческая недвижимость                 | 1273   | 1927          |
| ОФИСНАЯ                                   | 257    | 717           |
| ТОРГОВАЯ                                  | 230    | 443           |
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ                          | 111    | 68            |
| СКЛАДСКАЯ                                 | 99     | 158           |
| СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ                     | 576    | 541           |
| Зарубежная недвижимость                   | 78     | 5             |
| НОВОСТРОЙКИ                               | 30     | 1             |
| ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ                           | 21     | 2             |
| КОТТЕДЖИ, ДОМА, ТАУНХАУСЫ                 | 27     | 2             |

На рынке предоставляются услуги специализированных аналитических групп по маркетинговому исследованию спроса и предложения на различных сегментах рынка. Данные экспертно-аналитические группы имеют высококвалифицированных специалистов, а также наличие специальных сертификатов, материальной базы, получение и поддержание которых требует значительных затрат. Таким образом, данный вид работы, выполняемый аналитиками, не может быть физически произведен оценщиком самостоятельно. В связи с вышесказанным, оценщик не располагает в полном объеме данной специализированной информацией и не может отразить ее в отчете.

К факторам, влияющим на спрос и предложение, можно отнести: общую экономическую ситуацию в регионе (ее улучшение или ухудшение), рост или падение доходов населения, изменение промышленного производства, рост или падение темпов строительства и т.п. Частично данные показатели в количественном выражении приведены в разделе «9.1». К другим внешним факторам, не относящимся непосредственно к объекту оценки, но влияющим на его стоимость можно отнести, например, политическую обстановку в регионе и в стране, охарактеризовать которую на текущий момент можно как «стабильная».

В течение последних месяцев рынок продаж административно-бытовых и торговых объектов в Архангельской области находился в стагнационном состоянии, спрос не превышал предложение. Данный вид недвижимости можно назвать среднеликвидным, срок экспозиции таких объектов на рынке исчисляется до полугода. Рынок продаж производственных (складских) объектов находился на низком уровне, так как предложения несколько превышали спрос. Данный вид недвижимости можно назвать низколиквидным, срок экспозиции для типичных объектов на рынке исчисляется до 1 года.

С учётом присутствия влияния кризисных факторов в банковском секторе и экономике в целом в 2015 году наблюдалась постепенное «охлаждение» на рынке нежилой недвижимости. В 2016 году тенденции 2015 года не опровергаются.

### 9.3.2 Обобщение данных рынка аренды объектов недвижимости

По имеющейся информации, полученной от участников НП «Гильдия риэлторов Архангельской области» (в том числе агентств недвижимости: «Аренда недвижимости», ООО «АН «Троицкий Дом», Риэлторская контора «Регион-С», АН «XXI век», АН «Северный Дом» и другие), из печатных источников (газеты «Губерния», «Вся недвижимость Архангельской области», «Среда» и др.), арендная плата для административных помещений в г. Архангельске, в среднем, составляет от 200-400 до 700-1 000 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц, в районах области – от 30-50 до 200-500 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Арендная плата за пользование производственными (складскими) площадями в г. Архангельске, в среднем, составляет от 30-50 до 500-600 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц, в районах области – от 10-30 до 80-250 рублей. Арендная плата для торговых помещений в г. Архангельске, в среднем, составляет от 400-500 до 3 000 рублей за 1 м<sup>2</sup>, в районах области арендная плата составляет – от 30-50 до 400-600 рублей за 1 квадратный метр в месяц, в зависимости от местоположения, их технического состояния, оснащенности, площади объекта и условий аренды. Как правило, чем больше площадь сдаваемого объекта, тем меньше арендная плата за 1 квадратный метр.

Участники рынка аренды со стороны предложения – арендодатели периодически сталкиваются с необходимостью поиска новых арендаторов. По данным НП «Гильдия риэлторов Архангельской области» обычные сроки поиска новых арендаторов составляют: 2-4 недели – для объектов торгового и офисного назначения, и 3-7 недель – для объектов производственно-складского назначения в зависимости от ликвидности (востребованности) объекта.

### 9.3.3 Рынок недвижимости в Пинежском районе Архангельской области

На основании анализа предложений, исследуемых за последний год, предшествующий дате оценки, можно констатировать, что, стоимость 1 квадратного метра административных площадей в Пинежском районе Архангельской области может составлять, в среднем, от 10 000 до 20 000-25 000 руб. за м<sup>2</sup>. Стоимость 1 квадратного метра производственных (складских) площадей, в среднем, составляет от 2 000 до 5 000-7 000 руб./м<sup>2</sup>. Стоимость 1 квадратного метра торговых площадей составляет, в среднем, от 15 000 руб./м<sup>2</sup> до 25 000-30 000 руб./м<sup>2</sup>, в зависимости от капитальности здания, месторасположения, технического состояния, оснащенности и прочих факторов (источники – периодические печатные издания: газета «Вся недвижимость Архангельской области», газета «Губерния», «Среда» и другие, участники НП «Гильдия риэлторов Архангельской области», в том числе агентства недвижимости: ООО «АН «Троицкий Дом», Риэлторская контора «Регион-С», АН «XXI век», АН «Северный Дом» и другие, Интернет-сайты агентств недвижимости, специализированные Интернет-сайты: [www.avito.ru](http://www.avito.ru) [www.home29.ru](http://www.home29.ru), [www.kvartira29.ru](http://www.kvartira29.ru), [dom29.ru](http://dom29.ru)).

По имеющейся информации, полученной от участников НП «Гильдия риэлторов Архангельской области» (в том числе агентств недвижимости: «Аренда недвижимости», ООО «АН «Троицкий Дом», Риэлторская контора «Регион-С», АН «XXI век», АН «Северный Дом» и другие), из печатных источников (газеты «Губерния», «Вся недвижимость Архангельской области», «Среда» и др.), арендная плата для административных помещений в Пинежском районе Архангельской области, в среднем, может составлять от 150 до 350 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Арендная плата за пользование производственными (складскими) площадями, в среднем, составляет от 50 до 150 рублей. Арендная плата для торговых, в среднем, составляет от 250 до 600-800 рублей за 1 квадратный метр в месяц, в зависимости от местоположения, их технического состояния, оснащенности, площади объекта и условий аренды. Как правило, чем больше площадь сдаваемого объекта, тем меньше арендная плата за 1 квадратный метр.

При этом стоит отметить, что на дату оценки общее количество предложений к продаже и аренде помещений и зданий в Пинежском районе мало, т.е. недостаточно для использования в сравнительном подходе. В такой ситуации для расчетов сравнительным методом применяются аналоги, расположенные в наиболее сопоставимых ценовых зонах, например, в других районных центрах области с корректировкой на местоположение.

### 9.3.4 Рынок продаж прав на земельные участки

На сегодняшний день в Архангельской области существует два вида продаж/предложений прав на земельные участки. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также муниципальные образования и субъект федерации предоставляют (или продают через аукцион) права аренды на земельные участки коммерческим организациям или физическим лицам.

Во втором случае к продаже предлагаются права на земельные участки, находящиеся в частной собственности, под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, жилые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории. Данный вид недвижимости можно назвать среднеликвидным, срок экспозиции объектов на рынке исчисляется до 1 года.

Для наглядности в отчете приведены некоторые, имеющиеся у оценщика, данные о предложениях прав на земельные участки (за последние 12 месяцев):

| Объект            | Месторасположение   | Описание          | Площадь, м2 | Цена за объект | Дополнительные сведения | Источник информации  |
|-------------------|---|-------------------|-------------|----------------|-------------------------|--|
| Земельный участок | г. Архангельск, Плесецкий р-н, п. Плесецк (в черте города)                    | под строительство | 2 000       | 800 000 Р.     | В собственности         | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-921-483-91-79 на 08.04.2015 г.                |
| Земельный участок | г. Архангельск, Вельский р-н, г. Вельск, на территории РПБ (Гагарина, 1)      | под строительство | 2 600       | 1 000 000 Р.   | В собственности         | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-921-816-61-11 на 08.04.2015 г.                |
| Земельный участок | г. Архангельск, Котласский р-н, г. Котлас, ул. Железнодорожная, 3             | под строительство | 4 023       | 3 000 000 Р.   | В собственности         | www.avito.ru: частное объявление, т. 8 921 719-27-67 на 08.04.2015 г.                |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Макаренко 3                          | под строительство | 1 980       | 6 000 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 08.07.2015 г.                          |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское шоссе 77                   | под строительство | 1 100       | 2 500 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 08.07.2015 г.                          |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, Складской проезд                         | под строительство | 1 575       | 2 500 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 08.07.2015 г.                          |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, пр. Заозерный                            | под строительство | 4 540       | 1 500 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 22.07.2015 г.                          |
| Земельный участок | г. Архангельск, район Жаровиха (Варавино-Фактория)                            | под строительство | 2 717       | 1 980 000 Р.   | В собственности         | dom.29.ru: АН "555", т. (8182)285-545 на 22.07.2015 г.                               |
| Земельный участок | г. Архангельск, территория совхоза "Беломорский" (вблизи Талажского шоссе)    | под строительство | 3 200       | 1 500 000 Р.   | В собственности         | dom.29.ru: АН "клуб профессиональных риэлторов", т. 8-909-556-04-07 на 22.07.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Макаренко 3                          | под строительство | 1 980       | 6 000 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 19.08.2015 г.                          |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское шоссе 77                   | под строительство | 1 100       | 2 500 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 19.08.2015 г.                          |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, на пересечении ул. Полярной – ул. Лесной | под строительство | 6 000       | 4 000 000 Р.   | В собственности         | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 19.08.2015 г.                          |

|                   |  |                   |        |            |    |                 |   |
|-------------------|--|-------------------|--------|------------|----|-----------------|---|
| Земельный участок | г. Архангельск, Плесецкий р-н, п. Плесецк (в черте города)                           | под строительство | 800    | 450 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-921-085-27-48 на 11.09.2015 г. |
| Земельный участок | г. Архангельск, Плесецкий р-н, п. Плесецк, ул. Зеленая 37а                           | под строительство | 2 300  | 800 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8 921 078-32-58 на 11.09.2015 г. |
| Земельный участок | г. Архангельск, наб. Северной Двины  | под строительство | 10 685 | 80 137 500 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "СКК", т. (8182) 65-47-79 на 11.09.2015 г.              |
| Земельный участок | г. Архангельск, ул. Володарского (за ЖК "Изумруд")                                   | под строительство | 850    | 8 000 000  | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Добрый Дом", т. 8-902-286-14-12 на 11.09.2015 г.       |
| Земельный участок | г. Архангельск, ул. Володарского (у перекрестка Поморская-Обводный канал)            | под строительство | 800    | 8 300 000  | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Квадратные метры", т. (8182) 62-94-49 на 11.09.2015 г. |
| Земельный участок | г. Архангельск, Талажское шоссе (напротив ТЭЦ)                                       | под строительство | 6 500  | 5 000 000  | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-911-554-53-44 на 11.09.2015 г. |
| Земельный участок | г. Архангельск, территория совхоза "Беломорский" (вблизи Талажского шоссе)           | под строительство | 6 000  | 6 000 000  | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-911-554-53-44 на 11.09.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Железнодорожная, 23в (ориентир)             | под строительство | 6 980  | 4 500 000  | Р. | В собственности | www.commuza.ru: АН "Муза", т. +79115511996 на 22.10.2015 г.           |
| Земельный участок | Архангельская обл., Каргопольский р-н, дер. Нокола                                   | под строительство | 3 300  | 260 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-925-170-83-12 на 20.10.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., Виноградский р-н, д. Верхнее Чажестрово                          | под строительство | 4 000  | 300 000    | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Город-29", т. 8-962-659-94-41 на 20.10.2015 г.         |
| Земельный участок | Архангельская обл., Устьянский район, д. Белоусово                                   | под строительство | 2 600  | 270 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-953-933-33-38 на 16.10.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Онега, ул. Полевая, 13  | под строительство | 900    | 300 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8 921 812-34-44 на 20.10.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Онега, р-н Каменная гора                                      | под строительство | 900    | 339 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-911-656-61-19 на 16.10.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Онега, р-н Каменная гора                                      | под строительство | 900    | 250 000    | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8 952 667-83-30 на 16.10.2015 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., Плесецкий р-н, пгт Самодед                                       | под строительство | 2 000  | 250 000    | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Регион-С", т. 8-911-555-77-60 на 14.01.2016 г.         |
| Земельный участок | Архангельская обл., Плесецкий р-н, пгт Самодед                                       | под строительство | 1 800  | 350 000    | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Квадратные метры", т. 8 950 252 56 89 на 14.01.2016 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., Плесецкий р-н, пгт Самодед, ул. Новая Биржа, уч. № 24            | под строительство | 2 000  | 250 000    | Р. | В собственности | dom.29.ru: частное объявление, т. 8 921 247-09-56 на 14.01.2016 г.    |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Дачная                                       | под строительство | 12 670 | 2 400 000  | Р. | В аренды        | dom.29.ru: АН "Аквилон Инвест", т. 441-029 на 10.02.2016 г.           |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Архангельск, Талажское шоссе (в районе совхоза "Беломорский") | под строительство | 11 600 | 3 000 000  | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "АГЦН", т. 200-824 на 10.02.2016 г.                     |
| Земельный участок | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Силикатчиков (Ориентир: КИЗ "Силикат")       | под строительство | 1 400  | 560 000    | Р. | В аренды        | dom.29.ru: АН "Квадратные метры", т. 62-94-49 на 10.02.2016 г.        |

|                   |  |                   |       |         |    |                 |   |
|-------------------|--|-------------------|-------|---------|----|-----------------|---|
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, МО "Заостровское", п. Малое Никольское | под строительство | 1 100 | 286 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "АСК-норд", т. +7 964 299 92 22 на 16.03.2016 г.        |
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, МО "Заостровское", п. Малое Никольское | под строительство | 1 000 | 330 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Новый Город", т. 8-953-939-69-71 на 16.03.2016 г.      |
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, МО "Заостровское", п. Малое Никольское | под строительство | 800   | 264 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Новый Город", т. 8-953-939-69-71 на 16.03.2016 г.      |
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                             | под строительство | 1 000 | 650 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: частное объявление, т. 8-902-286-68-79 на 08.04.2016 г.    |
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                             | под строительство | 1 000 | 750 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Регион-С", т. 8-960-000-33-32 на 08.04.2016 г.         |
| Земельный участок | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                             | под строительство | 1 100 | 850 000 | Р. | В собственности | dom.29.ru: АН "Гарантия", т. 8-905-873-56-12 на 08.04.2016 г.         |
| Земельный участок | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11            | под строительство | 1 200 | 170 00  | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово                           | под строительство | 2 500 | 200 000 | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. |
| Земельный участок | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда                                  | под строительство | 1 100 | 250 000 | Р. | В собственности | www.avito.ru: частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |

На протяжении нескольких месяцев предшествующих дате оценки, на рынке земельных участков г. Архангельск и Архангельской области наблюдается ситуация, характерная для активного рынка. За период 12-ти месяцев 2015 года количество одновременных предложений участков земли для целей продажи в г. Архангельск увеличилось незначительно. По сравнению с тем же периодом 2014 года увеличение числа предложений составило не более 10-20%. Это касается как предложений прав собственности, так и предложений прав аренды на землю. Однако цены предложений земельных участков (опубликованные), расположенных в центральных районах Архангельска подтянулись к докризисному уровню 2008-2009 гг. и локально превышали его. Если до момента начала влияния мирового финансового кризиса права собственности на земельный участок в центре Архангельска предлагались по цене 9000-11000 руб./кв.м и доходили до 14000 руб./кв.м, а в 2009-2012 гг. средние цены не превышали 9000-10000 руб./кв.м., то уже в середине 2014 году встречались предложения до 13000-15000 руб./кв.м (с учетом преимуществ каждого конкретного участка). Таким образом, начиная со второй половины 2012 г. и по текущий момент на рынке стали появляться цены предложения, доходящие до 20 000 руб./кв. м для земельных участков, расположенных в центральных районах города.

Цены прав аренды земельных участков за те же периоды претерпели аналогичные изменения: к концу кризисного 2008 года падение цен составило 15-20%. В середине 2008 г. стоимость 1 кв. м земельного участка (право аренды) в центральных районах г. Архангельск составляла 5000-7000 руб./кв.м., и пройдя период восстановления, в 2014-2015 годах средняя цена предложения вернулась к уровню 5000-7000 руб./кв.м. Что касается периферийных округов г. Архангельск и его пригорода (с частью Приморского р-на), то в 2015 году цены предложений земельных участков не значительно изменились. Изменения произошли лишь в части торга при совершении сделки.

Большинство предложений земельных участков вокруг центральных районов Архангельска представляют собой предложения по продаже земельных участков под жилую индивидуальную застройку и их число за последние месяцы, предшествующие дате оценки, не сократилось. Таким образом, можно констатировать, что серьёзным колебаниям подвергаются лишь цены на объекты, расположенные в высоких ценовых зонах. Рынок

земли на периферии сохранил и динамику обновления (невысокую по сравнению с центром), и приемлемый уровень цен.

Рынок земли остальных районов Архангельской области в своём развитии неотступно следует за областным центром. Изменения в динамике и уровне цен происходят пропорционально изменениям, происходящим в Архангельске и других крупных городах области. Разница лишь во времени изменений – в районах области они происходят с задержкой в несколько месяцев в сравнении с тенденциями в центре региона.

#### **9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На стоимость недвижимости влияет множество общих факторов. В оценочной практике принято выделять несколько основных ценообразующих факторов, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок).
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.).
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.)
- Время продажи (дата предложения).
- Местоположение (учитывая привлекательность локального местоположения, транспортную доступность (близость станции метро, железной дороги, автомагистрали), близость областного центра и т.п.).
- Физические характеристики (встроенное помещение или отдельно стоящее здание, площадь, состав площадей для multifunctional объектов и т.д.).
- Технические характеристики (состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, состав и наличие коммуникаций и т.п.).

Конкретный перечень ценообразующих факторов в каждом случае связан с типом оцениваемой недвижимости. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, обычно в процессе исследования рынка, исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены объекта (сделки с ним). Диапазоны значений факторов приведены в разделах: «1.1.2 Сравнительный подход», «1.1.3 Доходный подход».

Далее в расчётах отбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов) ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.

#### **9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов**

В результате анализа рыночной ситуации на дату оценки можно сделать вывод о развитости сегментов рынка недвижимости, к которым относятся объекты оценки (производственно-складская недвижимость). Количество предложений по продаже подобных объектов постоянно, и не имеет значительных колебаний, могущих значительно повлиять на соотношение спроса и предложения на момент написания анализа.

## **РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжением о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных способов использования в данной местности.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

## 10.1 Анализ использования земельного участка

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам.

В соответствии с анализом НЭИ снос имеющихся сооружений должен увеличивать стоимость земельного участка, в нашем случае снос имеющихся улучшений будет экономически нецелесообразен и приведет к потере стоимости земельного участка как части объекта недвижимости. В связи со сложившимися условиями рынка в г. Архангельск и на всем рынке недвижимости Архангельской области стоимость недвижимости, в основном, образуют здания и сооружения (за исключением ветхих строений, расположенных в высоких ценовых зонах), а не земля, в отличие от мировой практики.

Ввиду того, что земельный участок, который приходится на объект оценки, не выделен в натуре, в настоящем отчете оценщик не определял наиболее эффективное использования для участка как свободного и не рассчитывал его стоимость.

## 10.2 Анализ использования объектов оценки

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов оценки в текущем состоянии базируется на четырех, приведенных выше, критериях. Анализ НЭИ объектов оценки представлен в виде текстового обоснования:

**Законодательно разрешенное использование объектов:** нежилое (коммерческое).

**Физически осуществимое использование:**

- Административно-офисное;
- Торговое;
- Производственное/складское.

**Финансовая осуществимость:** выбранные варианты использования финансово осуществимы.

**Максимальная эффективность:**

По мнению оценщика, использование оцениваемых объектов в качестве торговых или офисных сопряжено с рядом неудобств и препятствий. Во-первых – это расположение на территории промузла. Во-вторых - капиталность и первоначальное назначение. Для смены назначения эксплуатации объектов, например, под торговые или офисные площади требуется реконструкция, сумма затрат по которой может превысить рыночную стоимость объектов в текущем использовании, что ставит под сомнение экономическую целесообразность проводимой реконструкции. Оценщик не располагает информацией о возможных суммах затрат на переоснащение данных объектов оценки. Предположительные же расчёты затрат могут привести к искажённому результату рыночной стоимости, а это недопустимо, к тому же, очевидно, что при реконструкции под торговые или офисные площади необходимо затронуть почти все конструктивные элементы здания: стены, перегородки, перекрытия, полы, проемы, внутреннюю отделку, а также привести здание в соответствие требованиям, предъявляемым к общественным зданиям.

Учитывая, объемно-планировочное решение объектов оценки, первоначальное назначение, а так же невозможность использования зданий по иному назначению без дополнительных вложений на переоснащение помещений, максимальную экономическую эффективность рассматриваемых объектов будет давать их текущее использование – в качестве производственно-складских помещений.

**Наиболее эффективное использование:** текущее – производственно-складское.

## **РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **11.1 Описание процедуры оценки**

#### **11.1.1 Затратный подход**

##### ***Права на земельный участок***

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

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 (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения

имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

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.

### **Методы оценки**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

С учетом характеристик объектов оценки и имеющейся у оценщика информации, для определения стоимости земельного участка был выбран **метод корректировок**.

### **Метод корректировок**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для подбора объектов-аналогов оценщиком использовались открытые источники информации, часть из которых перечислена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (см. выше). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах оценивается как достаточный. В результате имеющаяся выборка отобранных объектов соответствует критериям подбора объектов-аналогов (см. далее).

Из всех обнаруженных в результате анализа рынка, в дальнейших расчетах оценщиком используются только те объекты-аналоги, которые наиболее близки объекту оценки (дают наименьшую суммарную корректировку) по элементам сравнения, приведенным далее в расчетах.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки/корректировки производятся по отношению к единице сравнения. Для метода корректировок за единицу сравнения оценщиком выбран – 1 квадратный метр, так как это единственная единица измерения масштаба объектов-аналогов, предлагаемых к продаже на рынке недвижимости и используемых оценщиком в данной работе.

Для данного объекта выделены следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в следующем порядке:

- совершенная сделка или предложение;
- права на недвижимость;
- состояние рынка (время сделки);
- местоположение;
- физические характеристики (площадь, наличие коммуникации и т.п.);
- компоненты, не связанные с объектом.

Первые три корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

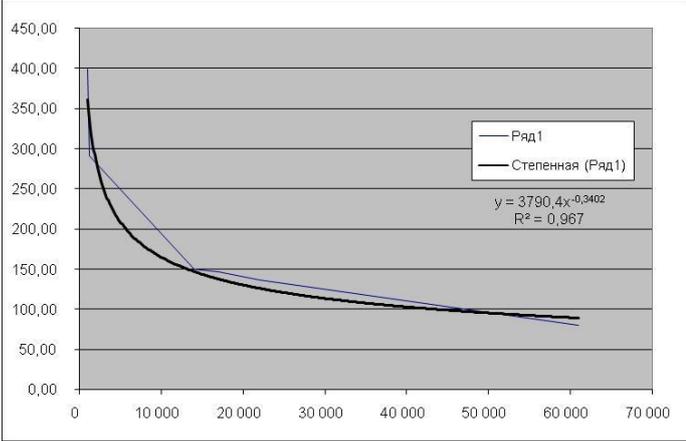
Такие элементы сравнения как: условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, экономические характеристики, характерны для уже состоявшихся сделок, и, как правило, не публикуются в объявлениях с ценами предложения объектов-аналогов, поэтому корректировки на указанные элементы сравнения не производились. Корректировка на наличие движимого имущества не вводилась, т.к. в выбранных объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о наличии в цене объекта стоимости движимого имущества.

При выборе аналогов оценщик руководствовался такими наиболее важными с точки зрения влияния на стоимость физическими характеристиками объектов как: назначение и местоположение.

Стоимость земельного участка рассчитана на основе информации о ценах предложений на продажу земельных участков, находящихся в собственности и/или аренде и, являющихся аналогами оцениваемого.

#### **Обоснование корректировок, примененных в таблице расчета:**

| Корректировка по элементу сравнения | Обоснование корректировки   |
|-------------------------------------|---|
| Совершенная сделка                  | Поправка на «уторговывание» рассчитывается на основании анализа соотношения цен предложения и продажи, по данным «Объединение риэлторов Архангельской области» средняя величина данной корректировки в условиях текущего состояния рынка составляет 15% от цены предложения (публичной оферты) для земельных участков |
| Переданные имущественные права      | Произведена на основании Справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., 2012 г.), стр. 209   |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Местоположение  | Соотношение между средними значениями удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКЗС): 1 кв. метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов Архангельской области).<br>Источник – Департамент муниципального имущества мэрии г. Архангельск ( <a href="http://www.arhcity.ru">www.arhcity.ru</a> ).  |
| Площадь объекта | <p>Корректировка определена на основе анализа выборки земельных участков с сопоставимым местоположением, но имеющих отличные площади. Расчёты проведены на основании аппроксимирующих зависимостей и коэффициентов корреляции. Получена расчётная формула для базовой стоимости:<br/> <math>C = 3790,4 * П^{-0,3402}</math>, где<br/> П – площадь объектов;</p>  <p>Ось Y – стоимость 1 кв.м земельного участка; ось X – площадь земли (кв.м).</p> <p>Основание: собственные расчеты оценщика по выборке объектов с использованием данных специализированных печатных и Интернет-изданий (газета «Губерния», газета «Среда», газета «Вся недвижимость Архангельской области»), Интернет ресурсы: <a href="http://home29.ru">home29.ru</a>, <a href="http://dom.29.ru">dom.29.ru</a>.</p> |

Оценщик не вводил корректировку на разрешенное использование земельного участка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют основные общие схожие факторы, оказывающий влияние на их стоимость: местоположение, а также возможность быть застроенными.

Удельные веса для аналогов приняты по следующему принципу: т.к. все аналоги близки по техническим характеристикам и скорректированные цены 1 м<sup>2</sup> аналогов не значительно отличаются друг от друга, удельные веса приняты близкими по значению, наибольший вес – 40% назначен аналогу со средним значением, остальным аналогам назначены равные веса.

### **Стоимость улучшений**

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции,

экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценить стоимость строений можно двумя способами: по стоимости восстановления и по стоимости замещения. Стоимость восстановления определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания или улучшения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Оцениваемые здания представляют собой объекты недвижимости с площадями для организации складирования и производства. Наиболее точно затраты на их воспроизводство может отразить расчетно-сметная документация в текущих ценах. Расчеты же на основе укрупненных показателей (Сборники УПВС, 1969 г., Справочники КО-Инвест) могут внести значительную погрешность в рыночную стоимость, определяемую в рамках затратного подхода.

В ходе сбора исходной информации оценщику не удалось получить расчетно-сметную документацию, а также документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемых объектов.

**Выводы:** на основании сказанного выше, оценщик не использовал затратный подход при определении рыночной стоимости объектов оценки (в части улучшений земельного участка).

### 11.1.2 Сравнительный подход

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

Согласно ФСО №7: «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости необходимо учитывать следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.»

С учетом характеристик объектов оценки и имеющейся у оценщика информации, для определения стоимости объекта в рамках сравнительного подхода был выбран **метод корректировок**.

### ***Метод корректировок***

Для подбора объектов-аналогов оценщиком использовались открытые источники информации, часть из которых перечислена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (см. выше). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах оценивается как достаточный. В результате имеющаяся выборка отобранных объектов соответствует критериям подбора объектов-аналогов (см. далее).

Из всех обнаруженных в результате анализа рынка, в дальнейших расчетах оценщиком используются только те объекты-аналоги, которые наиболее близки объекту оценки (дают наименьшую суммарную корректировку) по элементам сравнения, приведенным далее в расчетах.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки/корректировки производятся по отношению к единице сравнения. Для метода корректировок за единицу сравнения оценщиком выбран – 1 квадратный метр, так как это единственная единица измерения масштаба объектов-аналогов, предлагаемых к продаже на рынке недвижимости и используемых оценщиком в данной работе.

Для данного объекта выделены следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в следующем порядке:

- совершенная сделка или предложение;
- права на недвижимость;
- состояние рынка (время сделки);
- местоположение;
- физические характеристики (площадь, тип здания, этаж, состояние объекта, наличие коммуникации и т.п.);
- компоненты, не связанные с объектом.

Первые три корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Такие элементы сравнения как: условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, экономические характеристики, характерны для уже состоявшихся сделок, и, как правило, не публикуются в объявлениях с ценами предложения объектов-аналогов, поэтому корректировки на указанные элементы сравнения не производились. Корректировка на наличие движимого имущества не вводилась, т.к. в выбранных объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о наличии в цене объекта стоимости движимого имущества.

При выборе аналогов оценщик руководствовался такими наиболее важными с точки зрения влияния на стоимость физическими характеристиками объектов как: местоположение, назначение, конструктивная схема и группа капитальности.

Уточняющие данные о физическом износе объектов-аналогов взяты из интервью с представителями агентств недвижимости, занимающихся продажей данных объектов.

В случае указания в объявлении цены продажи объекта-аналога не целиком за объект, а за 1 м<sup>2</sup>, оценщик допускает возможность не вводить корректировку на площадь (если площадь объекта-аналога больше площади объекта-оценки) и, чтобы подчеркнуть это, принимает его площадь равной площади объекта оценки.

#### **Обоснование корректировок, примененных в таблице расчета:**

| Корректировка по элементу сравнения | Обоснование корректировки  |
|-------------------------------------|--|
| Совершенная сделка                  | Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014), стр. 62  |
| Местоположение                      | Соотношение между средними значениями удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКЗС): 1 кв. метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов Архангельской области).<br>Источник – Департамент муниципального имущества мэрии г. Архангельск ( <a href="http://www.arhcity.ru">www.arhcity.ru</a> ).  |
| Тип объекта                         | Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014), стр. 110   |
| Площадь объекта                     | <p>Определена на основании изменения стоимости 1 кв.м. при изменении общей площади на 1 кв.м. у объектов аналогичного назначения.</p> <p>При переходе исчисления площади от десятков кв. м к сотням кв. м стоимость 1 кв. м. снижается (чем больше расхождение, тем больше корректировка в %):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для административных и торговых зданий на 10-25%;</li> <li>- для производственных (складских) на 10-30%.</li> </ul> <p>При переходе от сотен кв. м к тысячам кв. м (до 3000 кв. м) стоимость 1 кв. м. снижается (чем больше расхождение, тем больше корректировка в %):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для административных и торговых зданий на 5-15%;</li> <li>- для производственных (складских) на 5-20%.</li> </ul> <p>В диапазоне от 3000 кв. м и более стоимость 1 кв. м. снижается по отношению к предыдущему диапазону (чем больше расхождение, тем больше корректировка в %):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для административных и торговых зданий на 10-40%;</li> <li>- для производственных (складских) на 10-40%.</li> </ul> <p>(по данным НП «Объединение риэлторов Архангельской области»)</p> <p>/В случае значительного расхождения между площадью объекта оценки и объекта-аналога, например при переходе от десятков кв. м сразу к тысячам кв. м (до 3000 кв.м ) корректировки этих диапазонов суммируются./</p> |
| Тип здания                          | Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014), стр. 110, 149  |
| Назначение помещений                | Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., 2014 г.), стр. 149 с учетом долей площадей соответствующих частей объекта  |

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| Состояние объекта   | Расчет произведен по формуле:<br>$K = (100\% - \text{Ио}) / (100\% - \text{Иа}), \text{ где}$ Ио – износ объекта оценки;<br>Иа – износ аналога.<br>Величина физического износа объекта оценки и объектов аналогов принята по табличным значениям с учетом их состояния на дату оценки: |                            |
|   | <b>Состояние здания</b>  | <b>Физический износ, %</b> |
|   | Хорошее  | 0-10                       |
|   | Вполне удовлетворительное  | 11-20                      |
|   | Удовлетворительное   | 21-30                      |
|   | Не вполне удовлетворительное   | 31-40                      |
|   | Неудовлетворительное   | 41-60                      |
|   | Ветхое   | 61-75                      |
| Непригодное (аварийное)   | 75 и выше  |                            |
| Дополнительные улучшения (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций) | (Наличие/отсутствие центрального отопления)<br>Принята по данным Справочника оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Лейфер Л.А., 2014 г.), стр. 149.   |                            |

В результате введения ряда корректировок на различие между объектом оценки и объектами-аналогами возрастает величина суммарной корректировки. Наибольший вклад в сумму вносит корректировка на местоположение и на наличие отопления. При наличии на дату оценки достаточного количества аналогичных объектов нежилой недвижимости (с сопоставимым местоположением, сопоставимыми масштабами площадей, возрастом, капитальностью и прочими физическими характеристиками) необходимость введения корректировок в той или иной степени отсутствует.

Удельные веса для аналогов приняты по следующему принципу: т.к. все аналоги близки по техническим характеристикам и скорректированные цены 1 м<sup>2</sup> аналогов не значительно отличаются друг от друга, удельные веса приняты близкими по значению, наибольший вес – 40% назначен аналогу со средним значением, остальным аналогам назначены равные веса.

### 11.1.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.
3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.
4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: **методом прямой**

## **капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.**

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

Согласно, приведенным выше обоснованиям, оцениваемые объекты находятся в техническом состоянии непригодном к эксплуатации. В таком состоянии оцениваемое имущество не может приносить постоянный доход в течение продолжительного периода времени.

**Вывод:** на основании сказанного выше, оценщик решил отказаться от применения доходного подхода в данной работе.

### 11.1.4 Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является анализ и определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. Достоинства каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой производится оценка;
- способность учитывать специфические способности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Единая стоимостная оценка объекта складывается из анализа стоимостей, полученных различными методами. Наиболее объективно стоимость может быть определена только в условиях насыщенного рынка при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения.

Для выбора окончательного варианта значения стоимости объектов оценки применим метод математического взвешивания, в соответствии с которым каждому результату, полученному в рамках используемого подхода присваивается удельный вес в процентах, затем результат умножается на удельный вес, полученные значения складываются в рыночную стоимость.

Согласование результатов выполняется по формуле:

$$C_{\text{рын}} = (C_3 * УВ_3 + C_c * УВ_c + C_d * УВ_d) / 100, \text{ где}$$

$C_{\text{рын}}$  – рыночная стоимость на дату оценки, руб.;

$C_3$  – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;  
 $УВ_3$  – удельный вес для затратного подхода, %;  
 $C_c$  – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;  
 $УВ_3$  – удельный вес для сравнительного подхода, %;  
 $C_c$  – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;  
 $УВ_3$  – удельный вес для доходного подхода, %.

Так как оценщик исключил из расчетов два из трех возможных подходов к оценке (затратный и доходный), то удельный вес сравнительного подхода принят –100%.

## 11.2 Расчет стоимости объектов оценки

### 1. Объект незавершенного строительства лесопильного цеха общей площадью 1396,9 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела:

#### 1.1 Лесопильный цех общей площадью 918,2 кв. м

#### Затратный подход

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)  | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_762861075">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_iz_hs_612734288">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_iz_hs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                             | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение           | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право аренды   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 1980,1 кв. м                                | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup>  |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку  | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки  | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -  | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация незавершенного строительством лесопильного цеха | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и

сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель   | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3                                 |
|--|--|---|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.                     | -  | 170 000   | 200 000  | 250 000                                   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                        | 1980,1   | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.                      | -  | 141,7   | 80,0   | 227,3                                     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b>            | -  | Предложение   | Предложение                                      | Предложение                               |
| Корректировка, %                                     | -  | -15,00  | -15,00   | -15,00                                    |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 120,4   | 68,0   | 193,2                                     |
| <b>Переданные имущественные права</b>                | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности                              | Право собственности                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,86  | 0,86   | 0,86                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                 | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b>            | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                               | 1 980,1  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 286,5  | 339,7   | 264,7  | 349,9                                     |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 0,843   | 1,083  | 0,819                                     |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 50,2  | 58,4   | 78,2                                      |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку                              | Подведены к участку                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -  | <b>50,2</b>   | <b>58,4</b>                                      | <b>78,2</b>                               |
| Удельный вес, %                                      | -  | 30  | 40   | 30  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -  | 15,1  | 23,4   | 23,4                                      |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      |  | <b>61,9</b>   |  |   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         |  | 1 980,10  |  |   |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> |  | <b>122 486</b>  |  |   |

## Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)   | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913">https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела  | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела  | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное здание из металлических конструкций общей площадью 918,2 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup>   | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup>  | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>  |
| Состояние объекта                            | Удовлетворительное (износ 39,9%)  | Удовлетворительное (износ 30,0%)  | Удовлетворительное (износ 40,0%)  | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -   | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -             | 750 000     | 1 000 000   | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 918,2         | 98,0        | 302,8       | 900,0       |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -             | 7 653,1     | 3 302,5     | 2 222,2     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -             | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка, %                          | -             | -15,00      | -15,00      | -15,00      |

|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки                                    | Сопоставимые с датой оценки                                   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела              | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8         | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский                 | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36  | 507,29   | 268,48  | 202,92  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,44   | 0,84  | 1,11  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Тип объекта</b>                        | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,000  | 1,000   | 1,000   |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 918,2   | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Корректировка, %                          | -   | -20,00   | -10,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 311,9  | 2 120,7   | 2 097,8   |
| <b>Тип здания</b>                         | Металлические конструкции                                     | Кирпичное  | Кирпичное   | Кирпичное   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,83   | 0,83  | 0,83  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 918,9  | 1 760,1   | 1 741,2   |
| <b>Назначение помещений</b>               | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%)          |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 690,0  | 1 760,1   | 1 671,9   |
| <b>Этаж</b>                               | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 690,0  | 1 760,1   | 1 671,9   |
| <b>Состояние объекта</b>                  | Удовлетворительное (износ 39,9%)                              | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,86   | 1,00  | 0,80  |

|  |  |                                   |                                   |                                   |
|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 450,1                           | 1 762,0                           | 1 338,9                           |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы электроснабжения | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы |
| Корректировка, %   | -  | 0,74                              | 0,74                              | 0,74                              |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 073,1                           | 1 303,9                           | 990,8                             |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая  | Простая                           | Простая                           | Простая                           |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -  | 0,0                               | 0,0                               | 0,0                               |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -  | <b>1 073,1</b>                    | <b>1 303,9</b>                    | <b>990,8</b>                      |
| Удельный вес, %  | -  | 40                                | 30                                | 30                                |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -  | 429,2                             | 391,2                             | 297,2                             |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          | <b>1 117,6</b>                                 |                                   |                                   |                                   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             | 918,20   |                                   |                                   |                                   |
| <b>Стоимость объекта на дату оценки, руб.</b>            | <b>1 026 208</b>                               |                                   |                                   |                                   |

### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 1 026 208                                  | 100                    | 1 026 208               |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>1 026 208</b>        |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

### 1.2 Пилорама общей площадью 390,2 кв. м

#### Затратный подход

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                         | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|------------------------------------|--|---|---|---|
| Источник информации                | Данные заказчика (см. Приложения)                | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_762861075">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_612734288">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                      | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| Переданные имущественные права               | Право аренды   | Право собственности                                    | Право собственности                                    | Право собственности                                    |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                            |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 420,2 кв. м                       | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup> | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup> | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup> |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку  | Подведены к участку                                    | Подведены к участку                                    | Подведены к участку                                    |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки  | -  | -  | -  |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -  | -  | -  | -  |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация незавершенной строительством пилорамы | Возможное использование - под строительство            | Возможное использование - под строительство            | Возможное использование - под строительство            |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3                                 |
|---|--|---|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 170 000   | 200 000  | 250 000                                   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 402,2  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 141,7   | 80,0   | 227,3                                     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение   | Предложение                                      | Предложение                               |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00  | -15,00   | -15,00                                    |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 120,4   | 68,0   | 193,2                                     |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности                              | Право собственности                       |
| Корректировка, %                          | -  | 0,86  | 0,86   | 0,86                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 402,2  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |

|  |                     |                     |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 492,8               | 339,7               | 264,7               | 349,9               |
| Корректировка, доли ед.                              | -                   | 1,450               | 1,862               | 1,408               |
| Скорректированная цена, руб.                         | -                   | 86,3                | 100,4               | 134,4               |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку | Подведены к участку | Подведены к участку | Подведены к участку |
| Корректировка, %                                     | -                   | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -                   | <b>86,3</b>         | <b>100,4</b>        | <b>134,4</b>        |
| Удельный вес, %                                      | -                   | 30                  | 40                  | 30                  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -                   | 25,9                | 40,2                | 40,3                |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      | <b>106,4</b>        |                     |                     |                     |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         | 402,20              |                     |                     |                     |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> | <b>42 790</b>       |                     |                     |                     |

### Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                                      | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/urmskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913">https://www.avito.ru/urmskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                       | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение           | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -  | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                       | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное дощатое здание общей площадью 390,2 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup>   | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup>  | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>  |
| Состояние объекта                            | Требуется ремонт (износ 75,4%)   | Удовлетворительное (износ 30,0%)  | Удовлетворительное (износ 40,0%)  | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -  | -   | -   | -   |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| Компоненты, не связанные с недвижимостью | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                        | Текущее использование - производственно-складское |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1  | Аналог №2                                     | Аналог №3   |
|---|--|--|---|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 750 000  | 1 000 000                                     | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 390,2  | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 7 653,1  | 3 302,5                                       | 2 222,2   |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение  | Предложение                                   | Предложение   |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00   | -15,00  | -15,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности                              | Право собственности                                    | Право собственности                           | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8 | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36   | 507,29   | 268,48  | 202,92  |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,44   | 0,84  | 1,11  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 2 889,8  | 2 356,3                                       | 2 097,8   |
| <b>Тип объекта</b>                        | Отдельно стоящее здание                          | Отдельно стоящее здание                                | Отдельно стоящее здание                       | Отдельно стоящее здание   |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 1,000  | 1,000   | 1,000   |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 2 889,8  | 2 356,3                                       | 2 097,8   |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 390,2  | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Корректировка, %                          | -  | -10,00   | 0,00  | 5,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 2 600,9  | 2 356,3                                       | 2 202,7   |
| <b>Тип здания</b>                         | Дошчатое   | Кирпичное  | Кирпичное                                     | Кирпичное   |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,69   | 0,69  | 0,69  |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 794,6  | 1 625,8   | 1 519,8  |
| <b>Назначение помещений</b>                              | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%) |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 580,5  | 1 625,8   | 1 459,4  |
| <b>Этаж</b>  | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)   |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 580,5  | 1 625,8   | 1 459,4  |
| <b>Состояние объекта</b>                                 | Требуется ремонт (износ 75,4%)                                | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)                               |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,35   | 0,41  | 0,33   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 556,1  | 667,4   | 479,3  |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы электроснабжения                | Все внутренние инженерные системы                              | Все внутренние инженерные системы                             | Все внутренние инженерные системы                              |
| Корректировка, %   | -   | 0,74   | 0,74  | 0,74   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 411,5  | 493,9   | 354,7  |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая   | Простая  | Простая   | Простая  |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -   | 0,0  | 0,0   | 0,0  |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -   | <b>411,5</b>   | <b>493,9</b>  | <b>354,7</b>   |
| Удельный вес, %  | -   | 40   | 30  | 30   |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -   | 164,6  | 148,2   | 106,4  |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          |   |  |   | <b>419,2</b>   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             |   |  |   | 390,20   |
| <b>Стоимость объекта на дату оценки, руб.</b>            |   |  |   | <b>163 567</b>   |

#### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 163 567                                    | 100                    | 163 567                 |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>163 567</b>          |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

### 1.3 Склад общей площадью 88,5 кв. м

#### Затратный подход

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                                 | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_762861075">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_iz_hs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_iz_hs_612734288">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_iz_hs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                  | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право аренды  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 90,4 кв. м                       | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup>  |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки   | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация незавершенного строительством склада | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3           |
|---|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -             | 170 000             | 200 000             | 250 000             |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 90,4          | 1 200,0             | 2 500,0             | 1 100,0             |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -             | 141,7               | 80,0                | 227,3               |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -             | Предложение         | Предложение         | Предложение         |
| Корректировка, %                          | -             | -15,00              | -15,00              | -15,00              |
| Скорректированная цена, руб.              | -             | 120,4               | 68,0                | 193,2               |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право аренды  | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка, %                          | -             | 0,86                | 0,86                | 0,86                |

|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                 | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b>            | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                               | 90,4   | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 818,8  | 339,7   | 264,7  | 349,9                                     |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 2,410   | 3,094  | 2,340                                     |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 143,4   | 166,9  | 223,3                                     |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку                              | Подведены к участку                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -  | <b>143,4</b>  | <b>166,9</b>                                     | <b>223,3</b>                              |
| Удельный вес, %                                      | -  | 30  | 40   | 30  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -  | 43,0  | 66,8   | 67,0                                      |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      |  |   | <b>176,8</b>                                     |   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         |  |   | 90,40  |   |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> |  |   | <b>15 981</b>                                    |   |

### Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                         | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|------------------------------------|--|---|---|---|
| Источник информации                | Данные заказчика (см. Приложения)                | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913">https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                      | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |

|  |   |   |  |   |
|--|---|---|--|---|
| Переданные имущественные права               | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -   | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                                      | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                      | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8          | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное дощатое здание общей площадью 88,5 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>        |
| Состояние объекта                            | Требуется ремонт (износ 75,0%)  | Удовлетворительное (износ 30,0%)                                | Удовлетворительное (износ 40,0%)                                 | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -   | -   | -  | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -  | -   |
| Прочая информация                            | Текущее использование - производственно-складское                     | Текущее использование - производственно-складское               | Текущее использование - производственно-складское                | Текущее использование - производственно-складское                       |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1  | Аналог №2                                      | Аналог №3   |
|---|--|--|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 750 000  | 1 000 000                                      | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 88,5   | 98,0   | 302,8  | 900,0   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 7 653,1  | 3 302,5  | 2 222,2   |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение  | Предложение                                    | Предложение   |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00   | -15,00   | -15,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности                              | Право собственности                                    | Право собственности                            | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                    | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8 | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36   | 507,29   | 268,48   | 202,92  |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,44   | 0,84  | 1,11   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8  |
| <b>Тип объекта</b>                                       | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 1,000  | 1,000   | 1,000  |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8  |
| <b>Площадь объекта</b>                                   | 88,5  | 98,0   | 302,8   | 900,0  |
| Корректировка, %   | -   | 0,00   | 10,00   | 15,00  |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 591,9   | 2 412,4  |
| <b>Тип здания</b>  | Дощатое   | Кирпичное  | Кирпичное   | Кирпичное  |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,69   | 0,69  | 0,69   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 994,0  | 1 788,4   | 1 664,6  |
| <b>Назначение помещений</b>                              | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%) |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 756,2  | 1 788,4   | 1 598,4  |
| <b>Этаж</b>  | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)   |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 756,2  | 1 788,4   | 1 598,4  |
| <b>Состояние объекта</b>                                 | Требуется ремонт (износ 75,0%)                                | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)                               |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,36   | 0,42  | 0,33   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 627,2  | 745,2   | 532,8  |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы электроснабжения                | Все внутренние инженерные системы                              | Все внутренние инженерные системы                             | Все внутренние инженерные системы                              |
| Корректировка, %   | -   | 0,74   | 0,74  | 0,74   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 464,1  | 551,4   | 394,3  |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая   | Простая  | Простая   | Простая  |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -   | 0,0  | 0,0   | 0,0  |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -   | <b>464,1</b>   | <b>551,4</b>  | <b>394,3</b>   |
| Удельный вес, %  | -   | 40   | 30  | 30   |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -   | 185,7  | 165,4   | 118,3  |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          |   |  | <b>469,4</b>  |  |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             |   |  | 88,50   |  |

|  |        |
|--|--------|
| Стоимость объекта на дату оценки, руб. | 41 538 |
|--|--------|

### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 41 538                                     | 100                    | 41 538                  |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>41 538</b>           |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

## 2. Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 978,8 кв. м, расположенный по адресу: Архангельская область, Пинежский р-н, пос. Новолавела:

### 2.1 Цех по выпуску товаров культбыта общей площадью 715,3 кв. м

#### **Затратный подход**

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podomskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podomskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение           | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 748,3 кв. м     | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup>  |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки                                | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -  | -   | -   | -   |

|                   |  |   |   |   |
|-------------------|--|---|---|---|
| Прочая информация | Использование - эксплуатация цеха по выпуску товаров культбыта | Возможное использование - под строительство | Возможное использование - под строительство | Возможное использование - под строительство |
|-------------------|--|---|---|---|

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                      | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3                                 |
|---|--|---|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.                | -  | 170 000   | 200 000  | 250 000                                   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                   | 748,3  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.                 | -  | 141,7   | 80,0   | 227,3                                     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b>       | -  | Предложение   | Предложение                                      | Предложение                               |
| Корректировка, %                                | -  | -15,00  | -15,00   | -15,00                                    |
| Скорректированная цена, руб.                    | -  | 120,4   | 68,0   | 193,2                                     |
| <b>Переданные имущественные права</b>           | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности                              | Право собственности                       |
| Корректировка, %                                | -  | 0,86  | 0,86   | 0,86                                      |
| Скорректированная цена, руб.                    | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>            | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                                | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.                    | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                           | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b>       | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                         | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.                    | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                          | 748,3  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Базовая стоимость по формуле, единиц            | 399,0  | 339,7   | 264,7  | 349,9                                     |
| Корректировка, доли ед.                         | -  | 1,174   | 1,507  | 1,140                                     |
| Скорректированная цена, руб.                    | -  | 69,9  | 81,3   | 108,8                                     |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                     | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку                              | Подведены к участку                       |
| Корректировка, %                                | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>             | -  | <b>69,9</b>   | <b>81,3</b>                                      | <b>108,8</b>                              |
| Удельный вес, %                                 | -  | 30  | 40   | 30  |
| Вклад в стоимость, руб.                         | -  | 21,0  | 32,5   | 32,6                                      |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб. |  |   | <b>86,1</b>                                      |   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>    |  |   | 748,30   |   |

|   |        |
|---|--------|
| Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб. | 64 454 |
|---|--------|

### Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)   | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913">https://www.avito.ru/primorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                          | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                          | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное деревянное здание общей площадью 715,3 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup>   | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup>  | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>  |
| Состояние объекта                            | Удовлетворительное (износ 36,5%)  | Удовлетворительное (износ 30,0%)  | Удовлетворительное (износ 40,0%)  | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -   | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Текущее использование - производственно-складское                         | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                       | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Цена продажи (предложения), руб. | -             | 750 000   | 1 000 000 | 2 000 000 |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>    | 715,3         | 98,0      | 302,8     | 900,0     |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.  | -             | 7 653,1   | 3 302,5   | 2 222,2   |

|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -   | Предложение  | Предложение   | Предложение   |
| Корректировка, %                          | -   | -15,00   | -15,00  | -15,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки                                    | Сопоставимые с датой оценки                                   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела              | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. Заломовка, д. 8            | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36  | 507,29   | 268,48  | 202,92  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,44   | 0,84  | 1,11  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Тип объекта</b>                        | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,000  | 1,000   | 1,000   |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 715,3   | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Корректировка, %                          | -   | -20,00   | -10,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 311,9  | 2 120,7   | 2 097,8   |
| <b>Тип здания</b>                         | Деревянное  | Кирпичное  | Кирпичное   | Кирпичное   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,71   | 0,71  | 0,71  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 641,4  | 1 505,7   | 1 489,4   |
| <b>Назначение помещений</b>               | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%)          |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 445,6  | 1 505,7   | 1 430,2   |
| <b>Этаж</b>                               | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 445,6  | 1 505,7   | 1 430,2   |
| <b>Состояние объекта</b>                  | Удовлетворительное (износ 36,5%)                              | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |

|  |   |                                   |                                   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,91                              | 1,06                              | 0,85                              |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 312,2                           | 1 594,4                           | 1 211,6                           |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы отопления, электроснабжения | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы |
| Корректировка, %   | -   | 1,00                              | 1,00                              | 1,00                              |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 312,2                           | 1 594,4                           | 1 211,6                           |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая   | Простая                           | Простая                           | Простая                           |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -   | 0,0                               | 0,0                               | 0,0                               |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -   | <b>1 312,2</b>                    | <b>1 594,4</b>                    | <b>1 211,6</b>                    |
| Удельный вес, %  | -   | 40                                | 30                                | 30                                |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -   | 524,9                             | 478,3                             | 363,5                             |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          | <b>1 366,7</b>  |                                   |                                   |                                   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             | 715,30  |                                   |                                   |                                   |
| <b>Стоимость объекта на дату оценки, руб.</b>            | <b>977 589</b>  |                                   |                                   |                                   |

### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 977 589                                    | 100                    | 977 589                 |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>977 589</b>          |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

### 2.2 Котельная общей площадью 20,2 кв. м

#### Затратный подход

##### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель          | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---------------------|--|---|---|---|
| Источник информации | Данные заказчика (см. Приложения)                | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта       | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п. Покровское ул. Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д. Дьяконово   | Архангельская обл., Онежский р-н, д. Кянда  |

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение  | Предложение  | Предложение  |
| Переданные имущественные права               | Право аренды                                | Право собственности                                    | Право собственности                                    | Право собственности                                    |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее                                     | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                            |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 34,0 кв. м | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup> | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup> | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup> |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку                         | Подведены к участку                                    | Подведены к участку                                    | Подведены к участку                                    |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки                           | -  | -  | -  |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -  | -  | -  |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация котельной      | Возможное использование - под строительство            | Возможное использование - под строительство            | Возможное использование - под строительство            |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3                                 |
|---|--|---|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 170 000   | 200 000  | 250 000                                   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 34,0   | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 141,7   | 80,0   | 227,3                                     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение   | Предложение                                      | Предложение                               |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00  | -15,00   | -15,00                                    |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 120,4   | 68,0   | 193,2                                     |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности                              | Право собственности                       |
| Корректировка, %                          | -  | 0,86  | 0,86   | 0,86                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 34,0   | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |

|  |                     |                     |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 1 142,0             | 339,7               | 264,7               | 349,9               |
| Корректировка, доли ед.                              | -                   | 3,361               | 4,315               | 3,263               |
| Скорректированная цена, руб.                         | -                   | 200,0               | 232,8               | 311,5               |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку | Подведены к участку | Подведены к участку | Подведены к участку |
| Корректировка, %                                     | -                   | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -                   | <b>200,0</b>        | <b>232,8</b>        | <b>311,5</b>        |
| Удельный вес, %                                      | -                   | 30                  | 40                  | 30                  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -                   | 60,0                | 93,1                | 93,5                |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      |                     |                     | <b>246,6</b>        |                     |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         |                     |                     | 34,00               |                     |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> |                     |                     | <b>8 383</b>        |                     |

### Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)  | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/urzemskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913">https://www.avito.ru/urzemskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                         | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение           | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -  | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                         | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное деревянное здание общей площадью 20,2 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup>   | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup>  | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>  |
| Состояние объекта                            | Удовлетворительное (износ 18,6%)   | Удовлетворительное (износ 30,0%)  | Удовлетворительное (износ 40,0%)  | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -  | -   | -   | -   |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| Компоненты, не связанные с недвижимостью | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                        | Текущее использование - производственно-складское |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1  | Аналог №2                                     | Аналог №3   |
|---|--|--|---|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 750 000  | 1 000 000                                     | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 20,2   | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 7 653,1  | 3 302,5                                       | 2 222,2   |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение  | Предложение                                   | Предложение   |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00   | -15,00  | -15,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности                              | Право собственности                                    | Право собственности                           | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1                                       | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8 | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м        | 225,36   | 507,29   | 268,48  | 202,92  |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,44   | 0,84  | 1,11  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 2 889,8  | 2 356,3                                       | 2 097,8   |
| <b>Тип объекта</b>                        | Отдельно стоящее здание                          | Отдельно стоящее здание                                | Отдельно стоящее здание                       | Отдельно стоящее здание   |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 1,000  | 1,000   | 1,000   |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 2 889,8  | 2 356,3                                       | 2 097,8   |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 20,2   | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Корректировка, %                          | -  | 5,00   | 15,00   | 20,00   |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 3 034,3  | 2 709,7                                       | 2 517,3   |
| <b>Тип здания</b>                         | Деревянное                                       | Кирпичное  | Кирпичное                                     | Кирпичное   |
| Корректировка, доли ед.                   | -  | 0,71   | 0,71  | 0,71  |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 2 154,4  | 1 923,9   | 1 787,3  |
| <b>Назначение помещений</b>                              | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100%            | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%) |
| Корректировка, доли ед.                                  | -  | 0,88   | 1,00  | 0,96   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 897,4  | 1 923,9   | 1 716,2  |
| <b>Этаж</b>  | 1(1)   | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)   |
| Корректировка, доли ед.                                  | -  | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 897,4  | 1 923,9   | 1 716,2  |
| <b>Состояние объекта</b>                                 | Удовлетворительное (износ 18,6%)   | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)                               |
| Корректировка, доли ед.                                  | -  | 1,16   | 1,36  | 1,08   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 2 205,5  | 2 609,0   | 1 861,9  |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы отопления, водоснабжения, электроснабжения | Все внутренние инженерные системы                              | Все внутренние инженерные системы                             | Все внутренние инженерные системы                              |
| Корректировка, %   | -  | 1,00   | 1,00  | 0,74   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 2 205,5  | 2 609,0   | 1 377,8  |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая  | Простая  | Простая   | Простая  |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -  | 0,0  | 0,0   | 0,0  |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -  | <b>2 205,5</b>   | <b>2 609,0</b>  | <b>1 377,8</b>   |
| Удельный вес, %  | -  | 40   | 30  | 30   |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -  | 882,2  | 782,7   | 413,3  |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          | <b>2 078,2</b>   |  |   |  |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             | 20,20  |  |   |  |
| <b>Стоимость объекта на дату оценки, руб.</b>            | <b>41 980</b>  |  |   |  |

### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 41 980                                     | 100                    | 41 980                  |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>41 980</b>           |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

## 2.3 Склад готовой продукции общей площадью 70,4 кв. м

### Затратный подход

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                     | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilinsko-podonskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288">https://www.avito.ru/onenega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела      | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право аренды  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 77,8 кв. м           | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup>  |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку                                   | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки                                     | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация склада готовой продукции | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3           |
|---|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -             | 170 000             | 200 000             | 250 000             |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 77,8          | 1 200,0             | 2 500,0             | 1 100,0             |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -             | 141,7               | 80,0                | 227,3               |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -             | Предложение         | Предложение         | Предложение         |
| Корректировка, %                          | -             | -15,00              | -15,00              | -15,00              |
| Скорректированная цена, руб.              | -             | 120,4               | 68,0                | 193,2               |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право аренды  | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка, %                          | -             | 0,86                | 0,86                | 0,86                |
| Скорректированная цена, руб.              | -             | 103,6               | 58,5                | 166,1               |

|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                 | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b>            | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                               | 77,8   | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 861,7  | 339,7   | 264,7  | 349,9                                     |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 2,536   | 3,256  | 2,462                                     |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 150,9   | 175,6  | 235,0                                     |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку                              | Подведены к участку                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -  | <b>150,9</b>  | <b>175,6</b>                                     | <b>235,0</b>                              |
| Удельный вес, %                                      | -  | 30  | 40   | 30  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -  | 45,3  | 70,3   | 70,5                                      |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      |  |   | <b>186,0</b>                                     |   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         |  |   | 77,80  |   |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> |  |   | <b>14 474</b>                                    |   |

### Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                         | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|------------------------------------|--|---|---|---|
| Источник информации                | Данные заказчика (см. Приложения)                | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/uralskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913">https://www.avito.ru/uralskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_3028_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/krasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                      | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |

|  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| Переданные имущественные права               | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                                      | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                         | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8          | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский                   | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное деревянное здание общей площадью 70,4 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>        |
| Состояние объекта                            | Удовлетворительное (износ 35,0%)   | Удовлетворительное (износ 30,0%)                                | Удовлетворительное (износ 40,0%)                                 | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -  | -   | -  | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -  | -   | -  | -   |
| Прочая информация                            | Текущее использование - производственно-складское                        | Текущее использование - производственно-складское               | Текущее использование - производственно-складское                | Текущее использование - производственно-складское                       |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки                                    | Аналог №1  | Аналог №2                                      | Аналог №3   |
|---|--|--|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -  | 750 000  | 1 000 000                                      | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 70,4   | 98,0   | 302,8  | 900,0   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -  | 7 653,1  | 3 302,5  | 2 222,2   |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -  | Предложение  | Предложение                                    | Предложение   |
| Корректировка, %                          | -  | -15,00   | -15,00   | -15,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности                              | Право собственности                                    | Право собственности                            | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                            | Сопоставимые с датой оценки                    | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -  | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -  | 6 505,1  | 2 807,1  | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8 | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36   | 507,29   | 268,48   | 202,92  |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,44   | 0,84  | 1,11   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8  |
| <b>Тип объекта</b>                                       | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 1,000  | 1,000   | 1,000  |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8  |
| <b>Площадь объекта</b>                                   | 70,4  | 98,0   | 302,8   | 900,0  |
| Корректировка, %   | -   | 0,00   | -10,00  | 20,00  |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 889,8  | 2 120,7   | 2 517,3  |
| <b>Тип здания</b>  | Деревянное  | Кирпичное  | Кирпичное   | Кирпичное  |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,71   | 0,71  | 0,71   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 2 051,8  | 1 505,7   | 1 787,3  |
| <b>Назначение помещений</b>                              | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%) |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 807,1  | 1 505,7   | 1 716,2  |
| <b>Этаж</b>  | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)   |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 807,1  | 1 505,7   | 1 716,2  |
| <b>Состояние объекта</b>                                 | Удовлетворительное (износ 35,0%)                              | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)                               |
| Корректировка, доли ед.                                  | -   | 0,93   | 1,08  | 0,87   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 678,0  | 1 631,1   | 1 487,4  |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы отопления, электроснабжения     | Все внутренние инженерные системы                              | Все внутренние инженерные системы                             | Все внутренние инженерные системы                              |
| Корректировка, %   | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб.                             | -   | 1 678,0  | 1 631,1   | 1 487,4  |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая   | Простая  | Простая   | Простая  |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -   | 0,0  | 0,0   | 0,0  |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -   | <b>1 678,0</b>   | <b>1 631,1</b>  | <b>1 487,4</b>   |
| Удельный вес, %  | -   | 30   | 40  | 30   |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -   | 503,4  | 652,5   | 446,2  |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          | <b>1 602,1</b>  |  |   |  |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             | 70,40   |  |   |  |

|  |         |
|--|---------|
| Стоимость объекта на дату оценки, руб. | 112 786 |
|--|---------|

### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 112 786                                    | 100                    | 112 786                 |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>112 786</b>          |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

### 2.4 Цех деревообработки общей площадью 172,9 кв. м

#### Затратный подход

#### Стоимость земельного участка

Для определения стоимости земельного участка были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки                                     | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                 | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_762861075">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_762861075</a> : частное объявление, т. 8-902-196-78-05 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/ilingo-podomskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_714378163">https://www.avito.ru/ilingo-podomskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_714378163</a> : частное объявление, т. 8-911-655-20-02 на 19.04.2016 г. | <a href="https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_612734288">https://www.avito.ru/onega/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_612734288</a> : частное объявление, т. 8 921 487-83-01 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела  | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11   | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово  | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда   |
| Совершенная сделка или предложение           | -   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право аренды                                      | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Земельный участок, общая площадь 176,0 кв. м      | Земельный участок, общая площадь 1200,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 2500,0 м <sup>2</sup>  | Земельный участок, общая площадь 1100,0 м <sup>2</sup>  |
| Наличие коммуникаций                         | Подведены к участку                               | Подведены к участку   | Подведены к участку   | Подведены к участку   |
| Дополнительные улучшения                     | Нежилые постройки                                 | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -   | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Использование - эксплуатация цеха деревообработки | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   | Возможное использование - под строительство   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| <b>Показатель</b>                                    | <b>Объект оценки</b>                             | <b>Аналог №1</b>  | <b>Аналог №2</b>                                 | <b>Аналог №3</b>                          |
|--|--|---|--|---|
| Цена продажи (предложения), руб.                     | -  | 170 000   | 200 000  | 250 000                                   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                        | 176,0  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.                      | -  | 141,7   | 80,0   | 227,3                                     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b>            | -  | Предложение   | Предложение                                      | Предложение                               |
| Корректировка, %                                     | -  | -15,00  | -15,00   | -15,00                                    |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 120,4   | 68,0   | 193,2                                     |
| <b>Переданные имущественные права</b>                | Право аренды                                     | Право собственности   | Право собственности                              | Право собственности                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,86  | 0,86   | 0,86                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                 | Текущее  | Сопоставимые с датой оценки                                     | Сопоставимые с датой оценки                      | Сопоставимые с датой оценки               |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 103,6   | 58,5   | 166,1                                     |
| <b>Местоположение</b>                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела | Архангельская обл., Онежский р-н, п.Покровское ул Строителей 11 | Архангельская обл., Вилегодский р-н, д.Дьяконово | Архангельская обл., Онежский р-н, д.Кянда |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b>            | 225,36   | 392,24  | 244,30   | 392,24                                    |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 0,57  | 0,92   | 0,57                                      |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 59,5  | 53,9   | 95,5                                      |
| <b>Площадь объекта</b>                               | 176,0  | 1 200,0   | 2 500,0  | 1 100,0                                   |
| Базовая стоимость по формуле, единиц                 | 652,8  | 339,7   | 264,7  | 349,9                                     |
| Корректировка, доли ед.                              | -  | 1,921   | 2,466  | 1,865                                     |
| Скорректированная цена, руб.                         | -  | 114,3   | 133,1  | 178,1                                     |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                          | Подведены к участку                              | Подведены к участку   | Подведены к участку                              | Подведены к участку                       |
| Корректировка, %                                     | -  | 0,00  | 0,00   | 0,00                                      |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                  | -  | <b>114,3</b>  | <b>133,1</b>                                     | <b>178,1</b>                              |
| Удельный вес, %                                      | -  | 30  | 40   | 30  |
| Вклад в стоимость, руб.                              | -  | 34,3  | 53,2   | 53,4                                      |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.      |  | <b>140,9</b>  |  |   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>         |  | 176,00  |  |   |
| <b>Стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.</b> |  | <b>24 804</b>   |  |   |

## Сравнительный подход

Для применения метода корректировок были отобраны следующие аналоги:

| Показатель                                   | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации                          | Данные заказчика (см. Приложения)                                      | <a href="https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733">https://www.avito.ru/koryazhma/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_sklad_98_m_296441733</a> : частное объявление, т. 8-921-883-24-83 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/umskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913">https://www.avito.ru/umskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_des_s_kotelnoy_302.8_m_590415913</a> : ОАО "Ростелеком", т. 8-921-292-81-00 на 16.12.2015 г. | <a href="https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206">https://www.avito.ru/rasnoborsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_526697206</a> : частное объявление, т. 8-921-472-23-48 на 19.04.2016 г. |
| Адрес объекта                                | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                       | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Совершенная сделка или предложение           | -  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Переданные имущественные права               | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Рыночные условия (время сделки)              | -  | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Местоположение                               | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела                       | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8  | Архангельская обл., Приморский р-н, п. Уемский  | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14   |
| Физические характеристики (описание объекта) | Нежилое одноэтажное дощатое здание общей площадью 172,9 м <sup>2</sup> | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 98,0 м <sup>2</sup>   | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 302,8 м <sup>2</sup>  | Одноэтажное кирпичное здание общей площадью 900,0 м <sup>2</sup>  |
| Состояние объекта                            | Удовлетворительное (износ 40,0%)                                       | Удовлетворительное (износ 30,0%)  | Удовлетворительное (износ 40,0%)  | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Дополнительные улучшения                     | -  | -   | -   | -   |
| Компоненты, не связанные с недвижимостью     | -  | -   | -   | -   |
| Прочая информация                            | Текущее использование - производственно-складское                      | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   | Текущее использование - производственно-складское   |

Поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены ниже.

Таблица корректировок по сравнимым продажам:

| Показатель                                | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Цена продажи (предложения), руб.          | -             | 750 000     | 1 000 000   | 2 000 000   |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>             | 172,9         | 98,0        | 302,8       | 900,0       |
| Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.           | -             | 7 653,1     | 3 302,5     | 2 222,2     |
| <b>Совершенная сделка или предложение</b> | -             | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка, %                          | -             | -15,00      | -15,00      | -15,00      |

|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Переданные имущественные права</b>     | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>      | Текущее   | Сопоставимые с датой оценки                                    | Сопоставимые с датой оценки                                   | Сопоставимые с датой оценки   |
| Корректировка, %                          | -   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 6 505,1  | 2 807,1   | 1 888,9   |
| <b>Местоположение</b>                     | Архангельская обл., Пинежский р-н, п. Новолавела              | Архангельская обл., г. Коряжма, ул. ул.Заломовка, д. 8         | Архангельская обл., Приморский р-н, п.Уемский                 | Архангельская обл., Красноборский р-н, дер. Ершевская, ул. Дорожная, 14 |
| <b>Средние значения УПКСЗ, руб./кв. м</b> | 225,36  | 507,29   | 268,48  | 202,92  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,44   | 0,84  | 1,11  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Тип объекта</b>                        | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                       | Отдельно стоящее здание   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,000  | 1,000   | 1,000   |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 889,8  | 2 356,3   | 2 097,8   |
| <b>Площадь объекта</b>                    | 172,9   | 98,0   | 302,8   | 900,0   |
| Корректировка, %                          | -   | -5,00  | 0,00  | 10,00   |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 2 745,4  | 2 356,3   | 2 307,5   |
| <b>Тип здания</b>                         | Дошатое   | Кирпичное  | Кирпичное   | Кирпичное   |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,69   | 0,69  | 0,69  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 894,3  | 1 625,8   | 1 592,2   |
| <b>Назначение помещений</b>               | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (30% / 70%) | Соотношение офисная часть / производственная часть: 0% / 100% | Соотношение офисная часть / производственная часть (10% / 90%)          |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,88   | 1,00  | 0,96  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 668,3  | 1 625,8   | 1 528,9   |
| <b>Этаж</b>                               | 1(1)  | 1(1)   | 1(1)  | 1(1)  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.              | -   | 1 668,3  | 1 625,8   | 1 528,9   |
| <b>Состояние объекта</b>                  | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 30,0%)                               | Удовлетворительное (износ 40,0%)                              | Удовлетворительное (износ 25,0%)  |
| Корректировка, доли ед.                   | -   | 0,86   | 1,00  | 0,80  |

|  |  |                                   |                                   |                                   |
|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 430,0                           | 1 625,8                           | 1 223,1                           |
| <b>Внутренние инженерные системы (наличие отопления)</b> | Внутренние инженерные системы электроснабжения | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы | Все внутренние инженерные системы |
| Корректировка, %   | -  | 0,74                              | 0,74                              | 0,74                              |
| Скорректированная цена, руб.                             | -  | 1 058,2                           | 1 203,1                           | 905,1                             |
| <b>Уровень отделки</b>                                   | Простая  | Простая                           | Простая                           | Простая                           |
| Корректировка, руб./м <sup>2</sup>                       | -  | 0,0                               | 0,0                               | 0,0                               |
| <b>Скорректированная цена, руб.</b>                      | -  | <b>1 058,2</b>                    | <b>1 203,1</b>                    | <b>905,1</b>                      |
| Удельный вес, %  | -  | 40                                | 30                                | 30                                |
| Вклад в стоимость, руб.                                  | -  | 423,3                             | 360,9                             | 271,5                             |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.          | <b>1 055,8</b>                                 |                                   |                                   |                                   |
| Общая площадь объекта оценки, м <sup>2</sup>             | 172,90   |                                   |                                   |                                   |
| <b>Стоимость объекта на дату оценки, руб.</b>            | <b>182 540</b>                                 |                                   |                                   |                                   |

#### Согласование результатов

| Подход                                  | Стоимость объекта по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент, % | Вклад в стоимость, руб. |
|---|--|------------------------|-------------------------|
| Затратный подход                        | Не применялся                              |                        |                         |
| Сравнительный подход                    | 182 540                                    | 100                    | 182 540                 |
| Доходный подход                         | Не применялся                              |                        |                         |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b> |  |                        | <b>182 540</b>          |

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана разделе «1. Основные факты и выводы».

## **РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнением и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта; также мы не имеем личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон;
- наше предубеждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены;
- наши анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с используемыми Стандартами оценки;
- рассчитанная стоимость признаётся только на дату оценки.

**Оценщик**

**К.В. Дуников**

**Директор**

**ООО «Агентство недвижимости «Троицкий Дом»**

**К.В. Файзулин**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**