



ОТЧЕТ № 057

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «Северянин»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ФИНАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:
30 МАЯ 2016 ГОДА**

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:
ДОГОВОР № 057-2 ОТ 30 МАЯ 2016 ГОДА,**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:
21 ИЮНЯ 2016 ГОДА**

АРХАНГЕЛЬСК-2016

Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Финансовая Экспертиза», на основании договора № 057-2 от 30 мая 2016 года, произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости принадлежащего ООО «Северянин», расположенного по адресу: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Федеральным Стандартом оценки № 7 (ФСО № 7 – «Оценка недвижимости»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Правил и стандартов утвержденных Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Финансовая Экспертиза» о стоимости объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 30 мая 2016 года составила:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей.
Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	3 274 515 в том числе ЗУ 475 172
Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	67 611 в том числе ЗУ 7 137
Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	7 618 002 в том числе ЗУ 1 005 930
Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	4 079 673 в том числе ЗУ 926 329
Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	1 139 889 в том числе ЗУ 270 543
Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	753 440 в том числе ЗУ 394 479
Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	2 542 173 в том числе ЗУ 630 008
Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	385 167 в том числе ЗУ 139 302
Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	294 767 в том числе ЗУ 91 021

Наименование	Рыночная стоимость, рублей.
Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	1 540 772 в том числе ЗУ 388 265
Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	419 692 в том числе ЗУ 78 258
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	4 406 444 (в составе стоимости строений)
ИТОГО	22 115 702

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Финансовая Экспертиза»

Коптева О.А.

Оценщик

Галахов И.В.

21 июня 2016 года

Содержание

1 Общие сведения	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	8
1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	11
1.4 Допущения и ограничительные условия	12
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
2 Основные определения, понятия и методология оценки	16
2.1 Основные понятия	16
2.2 Обзор применяемых подходов к оценке	17
3 Описание объекта оценки	20
3.1 Анализ прав на оцениваемые объекты	20
3.2 Анализ местоположения	21
3.3 Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов	22
Анализ рынка	27
3.4 Макроэкономический обзор	27
<i>Природные и климатические условия.</i>	<i>27</i>
3.5 Обзор рынка коммерческой недвижимости	38
4 Процесс оценки	47
4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	47
4.2 Затратный подход	49
4.3 Сравнительный подход	63
4.4 Доходный подход	64
5 Согласование результатов	65
6 Итоговое заключение о стоимости	68
7 Подтверждение качества оценки	69
8 Список используемой литературы	70
<i>Приложения</i>	

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объекты оценки	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	
	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	
	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	
	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	
	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	
	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	
	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	
	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	
	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	
	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	
	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002		
Результаты оценки, полученные различными подходами		
Затратный подход, руб.	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	3 274 515 в том числе ЗУ 475 172
	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	67 611 в том числе ЗУ 7 137
	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	7 618 002 в том числе ЗУ 1 005 930
	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	4 079 673 в том числе ЗУ 926 329
	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	1 139 889 в том числе ЗУ 270 543

	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	753 440 в том числе ЗУ 394 479
	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	2 542 173 в том числе ЗУ 630 008
	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Кар-гополь, ул. Больничная, д. 2-и	385 167 в том числе ЗУ 139 302
	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	294 767 в том числе ЗУ 91 021
	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	1 540 772 в том числе ЗУ 388 265
	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	419 692 в том числе ЗУ 78 258
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	4 406 444 (в составе стоимости строений)
Сравнительный подход, руб.	Объекты недвижимости принадлежащие ООО «Северянин», расположенные по адресу: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2	Мотивированный отказ от применения подхода
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	4 406 444
Доходный подход, руб.	Объекты недвижимости принадлежащие ООО «Северянин», расположенные по адресу: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2	Мотивированный отказ от применения подхода
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объектов оценки, рублей	<i>22 115 702 в т.ч. Земельный участок 4 406 444 рубля</i>	
Основание для проведения оценки	Договор № 057-2 от 30 мая 2016 года	
Дата составления отчёта	21 июня 2016 года	

Период проведения работ по оценке	30 мая 2016 года – 21 июня 2016 года
Дата осмотра объекта оценки	30 мая 2016 года
Наличие у объекта оценки обременений	Ипотека
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно цели оценки – Для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки и ее стоимостных параметрах.

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 057-2 от 30 мая 2016 года
Объект оценки	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а
	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б
	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в
	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г
	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д
	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж
	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и
	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и
	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к
	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л
	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002
	Имущественные права на объекты оценки
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для возможной последующей купли-продажи объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно

ограничения	цели оценки – Для принятия управленческого решения о целесообразности заключения сделки и ее стоимостных параметрах.
Виды стоимостей	Рыночная ² стоимость
Дата оценки	30 мая 2016 ³
Дата осмотра	30 мая 2016
Срок проведения оценки	с 30 мая 2016 по 21 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 057
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если

в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о заказчике/собственнике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Северянин»
Краткое наименование	ООО «Северянин»
ОГРН	1102918000240
Дата присвоения ОГРН	07.06.2010 г.
Адрес места нахождения	164110, Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а
ИНН / БИК	ИНН 2911006071 КПП 291101001
Исполнительный орган	Конкурсный управляющий Губанов Александр Сергеевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Архангельской области от 09.02.2016 года по Делу № А05-6015/2015

Сведения об Оценщике

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Галахов Игорь Валерьевич: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Ассоциации Российских Магистров Оценки», свидетельство № 972-07 от 15.10.2007 г, номер в реестре 501.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 468070 Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, выдан 03 апреля 2003 года. Свидетельство о повышении квалификации от 05 июня 2015 г. регистрационный номер 760600001275 ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова» г. Ярославль.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ОСАО «ИНГОССТРАХ». Полис № 433-707-066259/15. Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 11.10.2015 года по 10.10.2016 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Галахов Игорь Валерьевич – 13 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Финансовая Экспертиза»
ОГРН	1022900543907, дата присвоения 30.12.2002 г.
Адрес местонахождения	163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, 65, оф, 510
ИНН/КПП	2901102298/290101001
Генеральный директор	Коптева Оксана Анатольевна
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 8991R/776/00007/6 от 26.12.2014 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 100.000.000 рублей. Период страхования: с 01.03.2016 г. по 28.02.2017 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

1.4 Допущения и ограничительные условия

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

Особые допущения	Земельный участок под объектами оценки не размежеван, для целей данной оценки с учётом цели – возможной купли-продажи отдельных объектов недвижимого имущества, оценщик условно разделил земельный участок пообъектно, пропорционально площади строений.
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <p>исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</p> <p>сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</p> <p>выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p>

	<p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надлежащих источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>Расчеты по определению рыночной стоимости проведены с использованием программы Microsoft Office Excel 2010.</p>
<p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>

Отчет об оценке содержит 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 Отчете.

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

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

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Заказчик заранее обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего исследования.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
4. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Федеральный Стандарт оценки № 10 (ФСО № 10 – «Оценка стоимости машин и оборудования»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Федеральный Стандарт оценки № 9 (ФСО № 9 – «Оценка для целей залога»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327
8. Стандарты Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация российских магистров оценки» СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008 г.

2 Основные определения, понятия и методология оценки

2.1 Основные понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

2.2 Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с

физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода по следующим причинам:

Применение доходного подхода в рамках данного отчета возможно в следующих случаях:

- 1) оцениваемое движимое имущество - комплекс основных средств, реализующих полный производственный цикл без вовлечения в процесс производства объектов недвижимого имущества и иных активов;
- 2) наличие развитого рынка аренды идентичных или аналогичных объектов;
- 3) в общедоступных источниках имеется информация о среднерыночных потоках доходов, постоянных и переменных расходах, типичном сроке окупаемости, среднерыночных ставках капитализации;

Поскольку ни 2, ни 3 из перечисленных условий не выполняется, вследствие неразвитости рынка недвижимости Каргопольского района, применение доходного подхода не возможно.

Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода по следующим причинам:

1) применимость сравнительного подхода обуславливается наличием развитого рынка аналогичных объектов, в нашем случае, вследствие неразвитости рынка недвижимости Каргопольского района, сравнительный подход для строений неприменим.

Возможно применить сравнительный подход для земельного участка.

Исходя из этих условий, Оценщиками было принято решение об оценке объектов сравнительным (земельный участок) и затратным (строения) подходами, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

3 Описание объекта оценки

3.1 Анализ прав на оцениваемые объекты

При оценке имущества обязательным условием является рассмотрение и анализ пакета прав, передаваемых при совершении сделки, а также обременений и ограничений этих прав в силу закона или договорных отношений с третьими лицами.

Права ООО «Северянин» на объекты недвижимости подтверждаются:

Таблица 1. Анализ прав на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Документ, подтверждающий право
1	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 13 октября 2010 г., серия 29-АК № 523121
2	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127445
3	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 апреля 2013 г., серия 29-АК № 841438
4	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 апреля 2013 г., серия 29-АК № 841437
5	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127448
6	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127450
7	Здание материального склада, общая площадь 750,3 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127451
8	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127467
9	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127453
10	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127454
11	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30 марта 2007 г., серия 29-АК № 127455
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 13 октября 2010 г., серия 29-АК № 523120

Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы.

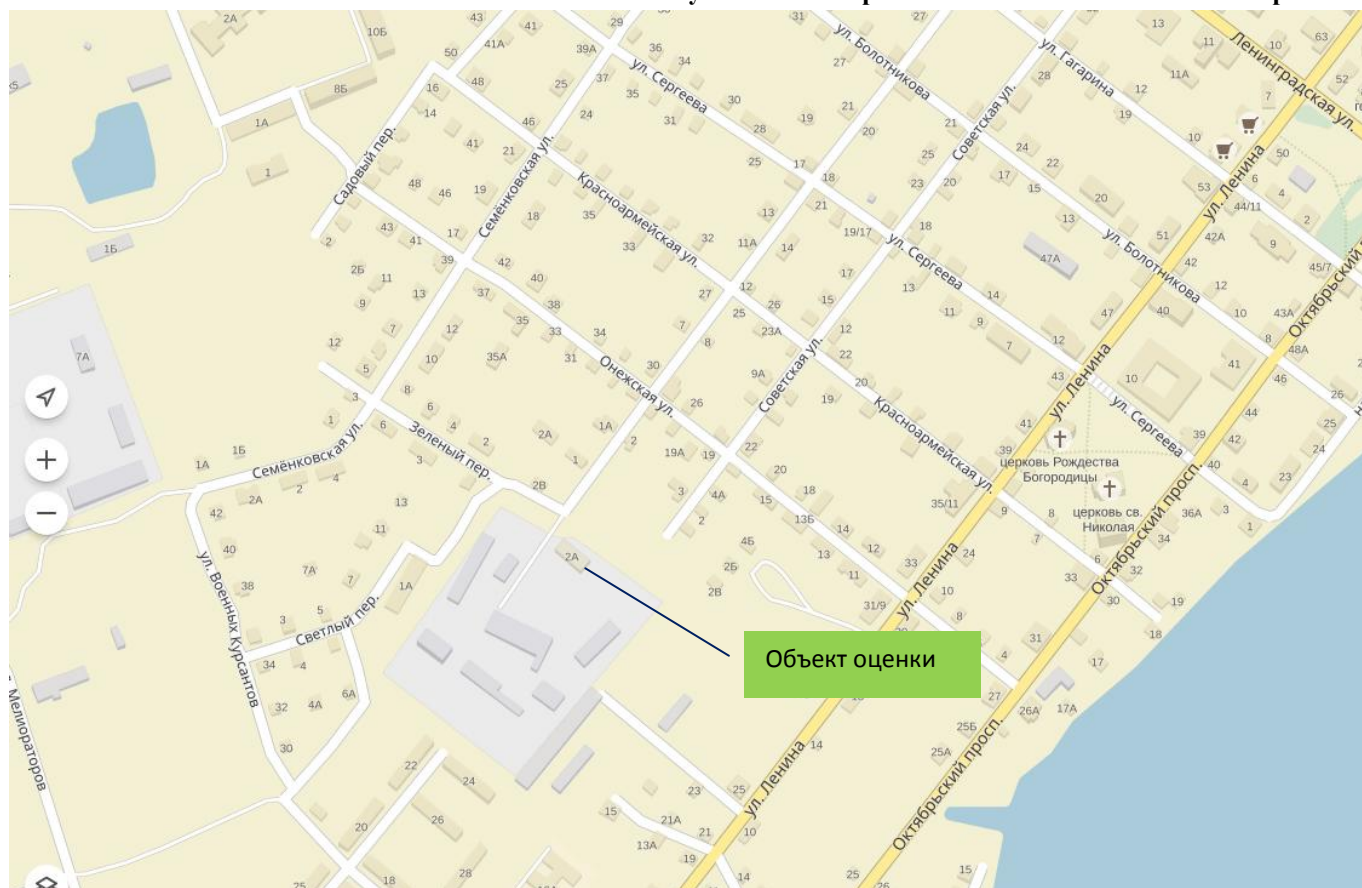
Также Заказчиком были представлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права, - 12 шт.;
- Технический паспорт – 11 шт.;
- Инвентаризационная опись основных средств – на 4-х листах;
- Прочие документы, представленные в отчёте.

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

3.2 Анализ местоположения

Рисунок 1. Схема расположения относительно г. Каргополь



Оцениваемые объекты расположены в окружении жилой застройки г. Каргополь Архангельской области. Ближайшее окружение представлено жилыми, торговыми, административными зданиями. В целом расположение объектов можно признать экономически выгодным.

Таблица 2. Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2
Расстояние до центра города, км	окраина г. Каргополь
Ближайшая крупная городская транспортная магистраль	20 м – ул. Больничная
Плотность окружающей застройки	Средняя

Наименование показателя	Характеристика
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория находится в хорошем состоянии, все проезды на территории имеют твердое/грунтовое покрытие
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Ближайшее окружение в пределах 300 м состоит из жилых, торговых, административных зданий
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих или повышающих рыночную стоимость объектов, не выявлено
Благоустройство территории:	
озеленение	Частично вдоль ограждения и зданий благоустроены газоны
уличное освещение	Вся территория имеет полноценное освещение
подъездные пути	Подъездные пути заасфальтированы
автостоянка	Площадки перед зданиями заасфальтированы и частично используются под стоянку
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Состояние удовлетворительное, дорога проходящая по ул. Советская находится в удовлетворительном состоянии
Данные о территориальных границах земельных участков	Земельный участок площадью 33030 кв.м.
Выводы	Местоположение Объекта определяет влияние на него условий и тенденций рынка коммерческой недвижимости Архангельской области.

3.3 Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов

Таблица 3. Объемно-планировочные характеристики

№ п/п	Наименование объекта	Строит. объем, куб. м.	№ сборника УПВС	№ таблицы	Строительные конструкции (на основании технических паспортов и экспертного осмотра)	Техническое состояние,
1	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	2 342	28	88а	Застроенная площадь 395,3 м2, высота помещений 3 м, год постройки 1983, группа капитальности 2, этажность 2, фундамент бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная по дерев конструкциям, полы дощатые/двп, проёмы двойные 2х створные \ дверные дощатые - створные полотна, отопление, водопровод, канализация, электричество.	Удовлетворительное

2	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	51	26(2)	51а	Застроенная площадь 17,2 м2, высота помещений 3 м, год постройки 1990, группа капитальности 1, этажность 1, фундамент бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная по дерев конструкциям, полы дощатые, проёмы двойные 2х створные \ дверные дощатые - створные полотна, отопление, электричество.	Удовлетворительное
3	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	9599,3	26	93а	Застроенная площадь 1279,9 м2, высота помещений 2,3 – 7,5 м, год постройки 1977, группа капитальности 4, этажность 2, фундамент бутовый бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная по дерев конструкциям, полы бетонные, проёмы двойные глухие \ дверные дощатые - створные полотна, отопление, электричество.	Удовлетворительное
4	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	4549	26	101а	Застроенная площадь 735,5 м2, высота помещений 2,3 – 5,6 м, год постройки 1975, группа капитальности 4, этажность 2, фундамент бутовый бетонный, стены/перегородки кирпич/деревянные, перекрытия ж/б, кровля шиферная по дерев конструкциям, полы бетонные, проёмы двойные глухие \ дверные дощатые - створные	Удовлетворительное

					полотна, отопление, электричество.	
5	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	1321	26	107а	Застроенная площадь 392,6 м2, высота помещений 2,8 – 5,4 м, год постройки 1980, группа капитальности 4, этажность 2, фундамент бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная по дерев конструкциям, полы бетонные, проёмы двойные глухие \ дверные дощатые - створные полотна, отопление, электричество.	Удовлетворительное
6	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	2997	26	114в	Застроенная площадь 482,4 м2, высота помещений 6,3 м, год постройки 1995, группа капитальности 2, этажность 1, фундамент ленточный бетонный, стены/перегородки алюминиевые листы по стальным фермам, кровля алюминиевые листы по стальным фермам, полы бетонные, проёмы дощатые - створные полотна, электричество.	Удовлетворительное
7	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	3632	26	105д	Застроенная площадь 810,7 м2, высота помещений 4,0 – 5,3 м, год постройки 1980, группа капитальности 4, этажность 1, фундамент бутовый бетонный, стены/перегородки кирпич/деревянные, перекрытия ж/б, кровля рулонная, полы бетонные, проёмы двойные	Удовлетворительное

					глухие \ дверные дощатые - створные полотна, электричество.	
8	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Кар-гополь, ул. Больничная, д. 2-и	467	26	105д	Застроенная площадь 115,3 м2, высота помещений 1,7 – 2,2 м, год постройки 1984, группа капитальности 4, этажность 1, фундамент бутовый бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная, полы бетонные, проёмы забиты щитом глухие \ дверные дощатые, электричество.	Удовлетворительное
9	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	387	26	105д	Застроенная площадь 132,6 м2, высота помещений 2,5 – 3,0 м, год постройки 1983, группа капитальности 4, этажность 1, фундамент бутовый бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля шиферная, полы бетонные, проёмы двойные глухие \ створные ворота, электричество.	Удовлетворительное
10	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	1662,6	26	101а	Застроенная площадь 512,3 м2, высота помещений 2,5 – 3,3 м, год постройки 1983, группа капитальности 4, этажность 1, фундамент ленточный бетонный, стены/перегородки дерево, перекрытия дерево, кровля шифер, полы деревянные, проёмы дощатые, электричество.	Удовлетворительное
11	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область,	355	1	30б	Застроенная площадь 107,5 м2, высота помещений 2,8 м, год	Удовлетворительное

	г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м				постройки 1983, группа капитальности 2, этажность 1, фундамент ленточный бетонный, стены/перегородки кирпич, перекрытия ж/б, кровля рулонная, полы бетонные, проёмы дощатые, электричество.	
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002					

Описание приводится согласно техническому паспорту на здание и данным экспертного осмотра объектов оценщиком по состоянию на 30 мая 2016 г.

Анализ рынка

3.4 Макроэкономический обзор

Основные показатели положения Архангельской области

Природные и климатические условия.

Климат:

Климат области 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. Весна приходит в южные районы в апреле, в северные - в мае. Средняя температура летом около 15 градусов тепла.

Осадки:

Годовое количество осадков увеличивается в Архангельской области с севера на юг: на острове Рудольфа на Земле Франца-Иосифа их выпадает от 150 мм, а в районе города Няндомы — до 700 мм. На возвышенных местах сумма осадков может возрасти до 788 мм. В среднем за год около 27 % всех осадков выпадает в виде снега, 55 % — в виде дождя и 12 % приходится на смешанные осадки (мокрый снег, снег с дождем).

Ресурсы:

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.

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами: леса занимают территорию около 230 тыс. кв. км, эксплуатационный запас которых оценивается в 1 млрд. 580 млн. кубометров. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы, в том числе: ель - 55,7%, сосна - 26,6%, из лиственных пород: береза - 16,3%, осина - 1,1%. Область богата полезными ископаемыми.

Почвы:

На территории области выделяются четыре природные зоны со своими характерными зональными типами растительности и почв: это зоны арктических пустынь (Земля Франца-Иосифа, Северный остров Новой Земли и ряд мелких арктических островов), тундры (прочие острова Северного Ледовитого океана и большая часть территории Ненецкого автономного округа), лесотундры (Мезенский район, северная часть Приморского района и часть территории Ненецкого автономного округа) и тайги.

Экология:

Атмосфера:

Загрязнение атмосферы происходит за счёт газообразных и твёрдых выбросов от промышленных источников, предприятий целлюлозно-бумажной промышленности, электроэнергетики и газовой промышленности, сопровождается прямым или косвенным вредным воздействием на жизнь и здоровье человека, биосферу, природные ресурсы, здания и строительные материалы, а также на металлические конструкции.

Ресурсы:

Если судить по динамике продукционных процессов, можно заключить: ни истощительная промышленная эксплуатация, ни другие причины пока серьезно не изменили устойчивости лесных экосистем Архангельской области. Величина среднего прироста в лесах области за последние 30 лет изменялась следующим образом: 1966 г. – 1,01 м³/га, 1988 г. – 1,03 м³/га, 1993 г. – 1,12 м³/га, 1998 г. – 1,09 м³/га.

Архангельская область расположена на Севере Европейской части России и административно, входит в состав Северо-Западного Федерального Округа (Рис.1). Ее побережье омывают холодные воды трех арктических морей: Белого, Баренцева и Карского.¹ Территория области составляет 589,9 тыс. кв. км. Леса занимают 39% этой площади, сельскохозяйственные угодья - 1,3%, оленьи пастбища - 24,2%, острова – 19%, остальное реки, болота, озера².

В административно-территориальном отношении область состоит из Ненецкого национального округа, 20 районов, 13 городов, 38 поселков городского типа, около 4 тысяч сельских населенных пунктов, в состав области входят острова архипелагов Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

Близкое расположение области к арктическим морям и Северному ледовитому океану обуславливает суровый климат. Зима холодная, с низкой температурой воздуха до минус 26 градусов С⁰ и сильными ветрами. Лето прохладное. Средняя температура воздуха в июле 14 -16 градусов С. Характерна неустойчивость погоды. Долгота дня колеблется от 3 часов 30 минут (22 декабря) до 21 часа 40 минут (22 июня).

Рельеф

Территория Архангельской области в целом представляет собой обширную равнину со слабо выраженным уклоном к Белому и Баренцеву морям, где равнинность местами нарушается конечно-моренными всхолмлениями, образовавшиеся в результате деятельности древнего ледника.

В настоящее время область специализируется прежде всего в лесной промышленности, объединяющей большую группу отраслей народного хозяйства, связанных с заготовкой и переработкой древесины, и дающей 3/4 всего

объема производства валовой продукции (Архангельск, Онега, Пинега, Коненово, Пукса, Кодино, Плесецк). Большое значение имеют рыболовство, зверобойный промысел, молочное животноводство, племенное скотоводство.

Область богата полезными ископаемыми. Для развития добычи и переработки полезных ископаемых создана эффективная производственная инфраструктура. В Ненецком автономном округе ведется промышленная добыча нефти и газа, в Плесецком районе осуществляется добыча бокситов. Идет подготовка к промышленному освоению алмазов на месторождении им. Ломоносова (по утвержденным запасам месторождение занимает третье место в мире). В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидридов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

Социально-экономическое положение Архангельской области за 2015 год

Источником информации для проведения анализа экономической ситуации в Архангельской области являлся Отчет Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области о текущей ситуации в экономике Архангельской области. (<http://arhangelskstat.ru/>).

Все показатели социально-экономического развития Архангельской области не включают данные по Ненецкому автономному округу.

Состояние экономики Архангельской области характеризуется следующими основными показателями:

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	2015г.	В % к 2014г.	Декабрь 2015г. в % к		Справочно 2014г. в % к 2013г.
			декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		101,5	81,7	101,4	88,5
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	12843,5	85,1			102,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	226470,3	92,1	85,8	111,4	103,9
Объем платных услуг населению, млн. руб.	62783,3	92,0	83,1	105,1	98,9 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	377,2	105,9	101,1	в 3,7р.	108,9
Внешняя торговля ³⁾					
экспорт товаров, млн. долларов США	1514,9	91,6			102,6
импорт товаров, млн. долларов США	86,2	52,4			80,9
Индекс потребительских цен		116,2	113,0	101,5	108,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,6	119,9	99,3	104,5
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾		94,5	92,2	141,6	102,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, руб.	37363,0	107,4	103,5	97,7	110,1
реальная		92,2	89,9	96,7	101,8
Численность официально зарегистрирован- ных безработных на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек	11,4		118,5	112,7	

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости в динамике расчет ИФО произведен по отношению к данным 2013 года, пересчитанным по методологии формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом Росстата от 26 июня 2013 года № 234 и введенной в действие с 1 января 2014 года.

³⁾ Январь-сентябрь 2015 года; январь-сентябрь 2015 года в % к январю-сентябрю 2014 года; январь-сентябрь 2014 года к январю-сентябрю 2013 года. По данным Федеральной таможенной службы России. Данные включают экспорт и импорт по участникам внешнеэкономической деятельности, зарегистрированным на территории субъекта Российской Федерации, с учетом данных взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан в соответствии с пунктом 13 Порядка ведения таможенной статистики внешней торговли Российской Федерации по субъектам Российской Федерации, утвержденного приказом ФТС России от 18 июля 2011 года № 1470.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Январь-ноябрь 2015 года, в % к январю-ноябрю 2014 года, ноябрь 2015 года в % к ноябрю 2014 года, в % к октябрю 2015 года, январь-ноябрь 2014 года в % к январю-ноябрю 2013 года.

⁶⁾ На конец декабря 2015 года, в % к концу декабря 2014 года, в % к концу ноября 2015 года.

II.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
------------	---

1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

1.1. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Оборот организаций по видам экономической деятельности¹⁾
(в фактически действовавших ценах)

	2015г.			Справочно
	млн. рублей	в % к		2014г., в % к итогу
		2014г. ²⁾	итогу	итогу
Всего	806564,0	110,2	100	100
из него:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	13491,8	93,3	1,7	1,5
рыболовство, рыбоводство	11800,0	138,8	1,5	1,1
добыча полезных ископаемых	203055,6	125,6	25,2	24,4
из неё добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	6545,3	129,5	0,8	0,7
обрабатывающие производства	163956,8	103,4	20,3	22,0
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	10655,1	106,4	1,3	1,7
текстильное и швейное производство	143,4	74,5	0,0	0,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	19613,6	121,1	2,4	2,2
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	67245,5	133,6	8,3	7,1
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	66249,9	134,6	8,2	7,0
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	65344,0	134,8	8,1	6,6
производство изделий из бумаги и картона	906,0	122,2	0,1	0,3
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	995,6	90,1	0,1	0,1
химическое производство	3706,3	111,7	0,5	0,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	2054,1	65,6	0,3	0,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	484,3	99,1	0,1	0,1
производство машин и оборудования	2543,0	128,2	0,3	0,3
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	1956,2	109,5	0,2	0,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	45927,3	96,3	5,7	6,4
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	44696,7	96,3	5,5	6,2
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	35701,1	95,0	4,4	5,3
производство и распределение газообразного топлива	1711,8	121,2	0,2	0,2
строительство	27826,1	87,1	3,4	4,0
оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	177939,1	104,1	22,1	22,6
гостиницы и рестораны	6466,7	101,5	0,8	0,8
транспорт и связь	93393,7	114,7	11,6	10,5
из них:				
деятельность сухопутного транспорта	44945,4	125,4	5,6	4,7
деятельность водного транспорта	4615,7	105,2	0,6	0,6
деятельность воздушного и космического транспорта	5381,7	102,6	0,7	0,7
связь	12758,3	108,2	1,6	1,5
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	38013,2	135,5	4,7	3,7
из них научные исследования и разработки	653,3	98,0	0,1	0,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	...	91,6	...	0,1
образование	3324,8	104,8	0,4	0,4
здравоохранение и предоставление социальных услуг	17105,8	117,6	2,1	1,8
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	3513,2	100,5	0,4	0,5
из них деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта	1284,1	107,1	0,2	0,2

¹⁾ Итоги по "хозяйственным" видам деятельности получены как результат агрегирования данных по организациям в соответствии с их основным видом деятельности.

²⁾ Темпы изменения оборота организаций отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитаны по сопоставимому кругу организаций.

³⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

1.2. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индексы промышленного производства¹⁾

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.		
январь	97,6	47,1
февраль	109,4	100,0
март	88,9	100,5
I квартал	99,3	61,6
апрель	108,8	96,6
май	95,2	95,0
июнь	94,3	96,9
I полугодие	100,3	
июль	90,8	100,3
август	108,7	105,1
сентябрь	96,5	86,5
Январь-сентябрь	101,0	
октябрь	94,0	105,2
ноябрь	53,4	98,6
декабрь	61,5	119,0
Январь-декабрь	88,5	
2015г.		
январь	105,4	74,7
февраль	94,1	79,0
март	98,5	111,7
I квартал	104,5	90,3
апрель	103,5	101,0
май	102,4	92,6
июнь	98,5	95,0
I полугодие	103,8	
июль	104,1	103,9
август	98,9	101,1
сентябрь	109,5	103,3
Январь-сентябрь	104,1	
октябрь	101,2	99,7
ноябрь	97,5	95,8
декабрь	81,7	101,4
Январь-декабрь	101,5	

¹⁾ Индекс промышленного производства охватывает следующие виды экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". Он рассчитывается на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за базисный (2010) год.

Индексы промышленного производства
(в процентах к декабрю 2013 года)



Индексы производства по основным видам экономической деятельности

	2015г. в % к 2014г.	Декабрь 2015г. в % к	
		декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Добыча полезных ископаемых	108,6	107,1	104,4
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	107,4	106,7	104,3
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	в 1,8р.	118,9	107,7
Обрабатывающие производства	88,0	47,9	91,7
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	87,0	90,6	112,1
текстильное и швейное производство	77,9	57,5	93,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	62,4	77,0	101,6
обработка древесины и производство изделий из дерева	99,3	84,2	98,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	99,9	101,7	105,4
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	99,9	102,3	105,5
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	101,7	105,3	106,1
производство изделий из бумаги и картона	58,6	31,5	70,9
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	100,9	85,5	103,2
производство кокса и нефтепродуктов	76,7	80,0	33,2
химическое производство	114,8	131,9	104,2
производство резиновых и пластмассовых изделий	96,5	76,4	96,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	72,3	80,7	99,3
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	130,0	51,9	39,1
производство машин и оборудования	93,3	114,3	62,2
производство транспортных средств и оборудования	36,3	7,8	120,3
прочие производства	105,3	103,2	119,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	98,3	99,2	108,5
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	98,1	99,2	109,0
производство, передача и распределение электроэнергии	95,2	93,6	106,2
производство и распределение газообразного топлива	в 1,8р.	в 3,1р.	133,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды	98,5	94,0	110,2
сбор, очистка и распределение воды	101,3	97,8	98,0

Объем отгруженных товаров собственного производства,
выполненных работ и услуг по видам экономической деятельности
(в фактически действующих ценах)

	млн. рублей	
	Декабрь 2015г.	2015г.
Добыча полезных ископаемых	16389,8	192572,9
Обрабатывающие производства	31464,8	168935,3
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	1084,1	11488,8
текстильное и швейное производство	25,0	231,1
обработка древесины и производство изделий из дерева	1151,2	18754,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	5981,8	64638,5
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	5901,3	63713,3
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	... ¹⁾	... ¹⁾
производство изделий из бумаги и картона	... ¹⁾	... ¹⁾
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	80,5	925,2
производство кокса и нефтепродуктов	... ¹⁾	... ¹⁾
химическое производство	232,2	2650,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	133,1	1656,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	421,5	9762,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	406,8	2561,2
производство машин и оборудования	272,9	2597,6
прочие производства	103,7	972,0
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	3688,9	32621,8
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	3511,8	30626,4
производство, передача и распределение электроэнергии	1806,0	17091,0

	Декабрь 2015г.	2015г.
производство и распределение газообразного топлива	152,7	846,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды	1553,1	12688,8
сбор, очистка и распределение воды	177,1	1995,4

¹⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

Производство основных видов промышленной продукции

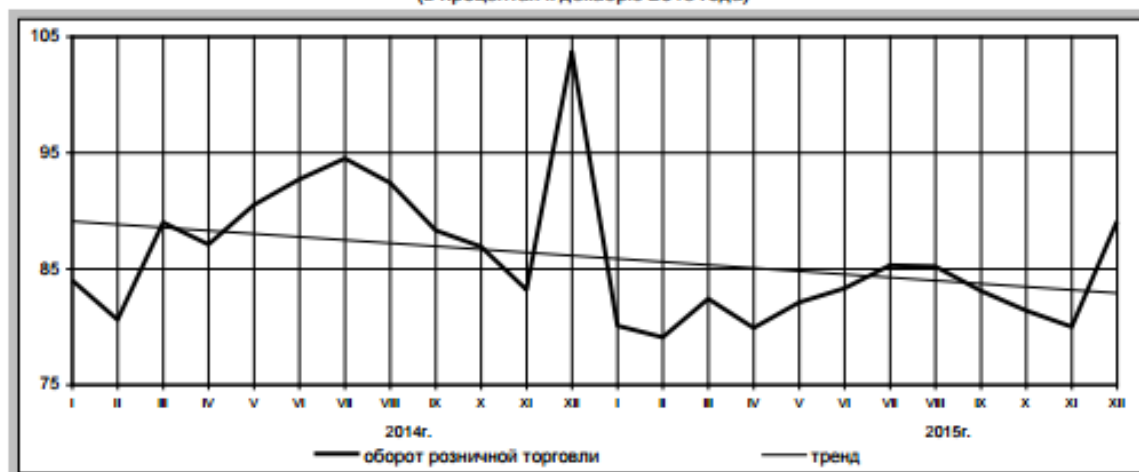
	2015г.	В % к 2014г.	Декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.
Электроэнергия, млрд. кВт.ч	7,8	97,1	97,4
Тепловая энергия, млн. Гкал	20,6	97,7	95,4
Нефть добытая, включая газовый конденсат, млн. т	14,6	107,6	107,1
Материалы лакокрасочные и аналогичные для нанесения покрытий, краски и мастики полиграфические, тыс. т	... ⁰⁾	121,1	130,5
Пиломатериалы (кроме шпал железнодорожных и трамвайных деревянных недропитанных), тыс. м ³	1641,9	109,5	102,6
Щепа технологическая для производства целлюлозы и древесной массы, тыс. плотн. м ³	583,5	97,8	80,0
Гранулы топливные (пеллеты), тыс. т	182,7	134,2	125,8
Фанера клееная, состоящая только из листов древесины, тыс. м ²	... ⁰⁾	98,6	100,0
Блоки оконные в сборе (комплектно), тыс. м ²	... ⁰⁾	121,6	-
Блоки дверные в сборе (комплектно), тыс. м ²	4,9	в 4,0р.	в 3,0р.
Бараны деревянные кабельные, тыс. м ³	7,3	60,0	51,4
Шкафы кухонные, для спальни, столовой и гостиной, тыс. шт.	3,6	42,0	48,3
Кровати деревянные, тыс. шт.	9,7	в 1,5р.	в 7,5р.
Стулья, тыс. шт.	3,2	70,6	53,2
Целлюлоза (товарная), тыс. т	... ⁰⁾	101,6	100,4
Бумага, тыс. т	... ⁰⁾	105,0	109,5
Картон, тыс. т	... ⁰⁾	99,4	103,4
Тетради школьные, млн. шт.	... ⁰⁾	115,9	84,6
Материалы строительные нерудные, тыс. м ³	4256,4	68,5	в 1,5р.
Конструкции и детали сборные железобетонные, тыс. м ³	83,5	63,1	45,5
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млн. усл. кирпичей	... ⁰⁾	73,4	87,0
Трикотажные изделия, тыс. шт.	70,1	92,9	145,6
Спецдежда, тыс. шт.	441,1	87,5	49,0
Белье постельное, тыс. шт.	49,6	73,2	43,0
Обувь – всего, тыс. пар	... ⁰⁾	69,3	87,8
Хлеб и хлебобулочные изделия, тыс. т	53,5	95,4	96,3
Кондитерские изделия, т	3569,6	98,9	100,1
Водка, тыс. дкл	... ⁰⁾	98,6	99,8
Пиво, кроме отходов пивоварения, тыс. дкл	315,2	101,6	95,8
Мясо и субпродукты пищевые убойных животных, т	133,5	82,8	в 3,0р.
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, тыс. т	6,1	25,9	26,3
Изделия колбасные, тыс. т	14,5	86,8	85,2
Полуфабрикаты мясные (мясодержащие) охлажденные, тыс. т	6,1	90,6	75,9
Полуфабрикаты мясные (мясодержащие) подмороженные и замороженные, тыс. т	3,3	78,5	71,3
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко), тыс. т	62,8	102,9	100,5
Масло сливочное и пасты масляные, т	1998,2	109,7	104,8
Сыр и творог, т	4152,6	110,6	102,9
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные, тыс. т	117,6	106,7	в 1,5р.
из них:			
рыба (кроме сельди) мороженая, тыс. т	98,4	114,9	в 1,6р.
сельдь всех видов обработки, тыс. т	8,2	90,3	38,5
филе рыбное мороженое, тыс. т	6,4	63,5	120,5
рыба (кроме сельди) копченая, тыс. т	0,5	96,4	74,3
консервы рыбные всех видов, туб	603,8	104,3	в 9,8р.
пресервы рыбные, туб	1804,5	80,1	69,2
Мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смеси из них, т	56,1	142,7	136,4

¹⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

2.1. Розничная торговля

Динамика оборота розничной торговли

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.			
январь	15641,2	106,1	84,0
февраль	15103,2	105,8	96,0
март	16848,3	104,4	110,4
I квартал	47592,7	105,4	95,0
апрель	16694,5	102,1	97,9
май	17421,3	102,7	103,9
июнь	17936,0	108,1	102,4
II квартал	52051,7	104,9	106,8
I полугодие	99644,4	104,8	
июль	18378,2	102,9	101,9
август	18045,4	103,2	97,7
сентябрь	17431,7	105,3	95,6
III квартал	53855,2	104,3	101,7
Январь-сентябрь	153499,7	104,4	
октябрь	17372,5	101,8	98,4
ноябрь	16884,2	101,3	95,7
декабрь	21836,5	104,0	124,7
IV квартал	56093,2	103,2	100,0
Январь-декабрь	209592,9	103,9	
2015г.			
январь	17599,1	95,3	77,2
февраль	17740,5	98,0	98,7
март	18691,8	92,5	104,2
I квартал	54031,5	95,1	88,3
апрель	18137,6	91,5	97,0
май	18674,2	90,5	102,8
июнь	18915,3	89,6	101,4
II квартал	55727,1	90,9	101,3
I полугодие	109758,5	92,7	
июль	19386,0	90,0	102,4
август	19392,9	92,0	99,9
сентябрь	19048,5	93,8	97,5
III квартал	57827,3	92,1	103,1
Январь-сентябрь	167585,9	92,4	
октябрь	18866,9	93,5	98,0
ноябрь	18799,7	95,9	98,2
декабрь	21218,0	85,8	111,4
IV квартал	58884,5	91,1	98,9
Январь-декабрь	226470,3	92,1	

Динамика оборота розничной торговли
(в процентах к декабрю 2013 года)

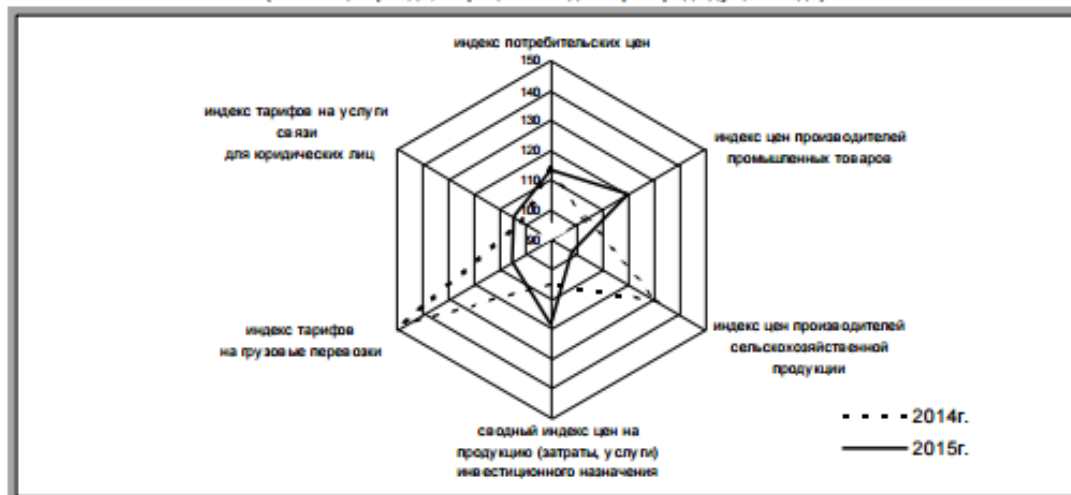
4. ЦЕНЫ

Индексы цен и тарифов по секторам экономики

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Декабрь 2015г. к декабрю 2014г.	Справочно декабрь 2014г. к декабрю 2013г.
	ноябрь	декабрь		
Индекс потребительских цен	101,0	101,5	113,0	113,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	101,9	99,3	119,9	103,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,0	99,9	98,3	131,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	98,1	102,3	118,9	104,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки	105,4	104,7	105,4	146,5
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,0	100,0	104,7	102,0

Индексы цен и тарифов в декабре 2014 и 2015 годов
(на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года)



4.1. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

(по обследуемому кругу организаций торговли и сферы услуг)

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

на конец периода, в процентах

	Всего		В том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
2014г.								
январь	100,9	100,9	102,1	102,1	100,3	100,3	100,4	100,4
февраль	100,6	101,5	100,9	103,0	100,3	100,5	100,6	101,1
март	100,9	102,4	101,5	104,5	100,5	101,1	100,7	101,7
I квартал	102,4	102,4	104,5	104,5	101,1	101,1	101,7	101,7
апрель	100,9	103,3	101,4	106,0	100,9	102,0	100,1	101,9
май	100,3	103,7	100,3	106,3	100,5	102,5	100,1	102,0
июнь	100,6	104,3	100,6	106,9	100,5	103,0	101,0	103,0
II квартал	101,9	104,3	102,3	106,9	101,9	103,0	101,3	103,0
июль	101,0	105,4	100,5	107,4	100,7	103,7	102,2	105,3
август	100,4	105,7	100,4	107,8	100,6	104,3	100,1	105,4
сентябрь	100,7	106,5	101,6	109,5	100,4	104,7	100,1	105,5
III квартал	102,1	106,5	102,4	109,5	101,7	104,7	102,4	105,5
октябрь	101,1	107,7	101,8	111,5	100,6	105,4	100,7	106,3
ноябрь	101,6	109,3	102,3	114,0	100,7	106,1	101,9	108,3

5.1. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ¹⁾

5.1.1. Финансовые результаты деятельности организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций по видам экономической деятельности в январе-ноябре 2015 года

	Сальдо прибылей (+) и убытков (-)		Прибыль		Убыток	
	млн. рублей	в % к январю-ноябрю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-ноябрю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-ноябрю 2014г. ¹⁾
Всего	+28925,1	в 3,1р.	47679,5	в 2,1р.	18754,4	137,0
из него:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-552,0	-	736,5	134,6	1288,5	в 4,2р.
из них лесозаготовки	-116,3	-	233,4	в 1,6р.	349,7	145,3
рыболовство, рыбоводство	+4688,3	в 2,1р.	4688,3	в 2,1р.	-	-
добыча полезных ископаемых	-4583,6	-	5122,9	98,3	9706,5	в 2,2р.
обрабатывающие производства	+22667,6	в 6,5р.	23897,3	в 3,6р.	1229,7	39,3
из них:						
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	+223,3	40,6	... ²⁾	40,5	... ²⁾	38,1
обработка древесины и производство изделий из дерева	+2049,4	в 2,6р.	2602,2	в 1,7р.	552,8	78,0
целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность	+6458,7	в 14,3р.	6466,4	в 4,7р.	7,8	0,8
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	+6460,0	в 14,4р.	... ²⁾	в 4,7р.	... ²⁾	0,4
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	... ²⁾	в 11,4р.	... ²⁾	в 4,5р.	... ²⁾	0,4
производство изделий из бумаги и картона	... ²⁾	-	... ²⁾	в 11,2р.	-	-
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	-1,3	-	... ²⁾	59,6	... ²⁾	в 3,2р.
химическое производство	-58,1	-	... ²⁾	в 1,7р.	... ²⁾	21,5
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-49,3	-	... ²⁾	82,6	... ²⁾	41,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	... ²⁾	-	... ²⁾	-	-	-
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-142,0	-	297,9	69,0	439,9	68,1
строительство	-67,1	-	311,5	в 2,1р.	378,6	81,8
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	+708,8	64,0	779,7	63,0	70,9	54,4
гостиницы и рестораны	+19,1	64,7	28,3	81,5	9,2	в 1,8р.
транспорт и связь	+8142,9	в 2,6р.	10378,3	в 2,2р.	2235,4	139,7
из них связь	+83,9	115,5	83,9	115,5	-	-
финансовая деятельность	... ²⁾	97,2	... ²⁾	97,2	-	-
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-2653,7	-	643,6	70,7	3297,3	115,1
образование	-21,6	-	5,9	в 2,1р.	27,5	108,9
здравоохранение и предоставление социальных услуг	+36,1	101,1	... ²⁾	86,2	... ²⁾	23,9
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	-35,1	-	33,6	57,8	68,7	в 1,9р.

¹⁾ Темпы изменения сальдированного финансового результата отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитаны по сопоставимому кругу организаций, с учетом корректировки данных соответствующего периода предыдущего года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов и др. в соответствии с методологией бухгалтерского учета. Прочерк означает, что в одном или обоих сопоставляемых периодах был получен отрицательный сальдированный финансовый результат.

²⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

III

СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

1. УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

	2015г.	В % к 2014г.	Декабрь 2015г. в % к		Справочно 2014г. в % к 2013г.
			декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ¹⁾ , руб.	31940,4	108,5	104,2	146,7	112,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		94,5	92,2	141,6	102,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :					
номинальная, руб.	37363,0	107,4	103,5	97,7	110,1
реальная		92,2	89,9	96,7	101,8

¹⁾ Предварительные данные.²⁾ Январь-ноябрь 2015 года, в % к январю-ноябрю 2014 года, ноябрь 2015 года в % к ноябрю 2014 года, в % к октябрю 2015 года, январь-ноябрь 2014 года в % к январю-ноябрю 2013 года.

1.1. ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ

Динамика реальных располагаемых денежных доходов¹⁾

в процентах

	К соответствующему периоду предыдущего года	К предыдущему периоду
2014г.		
январь	101,0	45,8
февраль	102,0	145,9
март	99,1	97,2
I квартал	100,7	76,5
апрель	104,8	113,7
май	116,8	104,0
июнь	100,4	97,3
II квартал	107,0	126,9
I полугодие	104,2	
июль	114,1	97,8
август	101,9	97,1
сентябрь	99,3	91,0
III квартал	104,9	92,7
Январь-сентябрь	104,5	
октябрь	108,7	110,5
ноябрь	95,1	88,7
декабрь	91,9	144,9
IV квартал	97,9	108,9
Январь-декабрь	102,6	
2015г.		
январь	98,6	49,1
февраль	105,5	в 1,6р.
март	104,9	97,2
I квартал	103,4	80,8
апрель	97,4	105,5
май	85,5	91,4
июнь	91,7	104,4
II квартал	91,5	112,2
I полугодие	96,7	
июль	97,1	103,6
август	85,6	85,7
сентябрь	96,4	102,6
III квартал	92,9	94,2
Январь-сентябрь	95,4	
октябрь	90,6	104,0
ноябрь	94,4	92,3
декабрь	92,2	141,6
IV квартал	92,2	108,0
Январь-декабрь	94,5	

¹⁾ Предварительные данные.**Выводы:**

Архангельская область – один из наименее промышленно-развитых регионов России. Экономика специализируется на лесодобыче и лесопереработке. Машиностроение представлено судостроением. Важную роль играют обслуживание транзитных транспортных потоков и сфера социальных услуг (медицина, образование и государственное управление). Агропромышленный сектор (животноводство, растениеводство и рыболовство) находятся в состоянии перманентного

кризиса. Вследствие длительного отсутствия инвестиций в основные средства, суровых климатических условий, отсутствия системы специализированной сельскохозяйственной и рыбопромышленной сбытовой и кредитной кооперации, высокого уровня конкуренции со стороны российских и зарубежных производителей, говорить об существенных изменениях в сфере сельскохозяйственного и промышленного производства в Архангельской области в среднесрочной перспективе нельзя. (Данные интернет-источника: <http://arhangelskstat.ru/>).

3.5 Обзор рынка коммерческой недвижимости

Рынок недвижимости г. Каргополь не развит, данных для анализа рынка недостаточно, для рассмотрения тенденций рынка недвижимости и ценообразующих факторов, в качестве примера, использован рынок областного центра – г. Архангельска.

Анализ проведен по данным объявлений в открытой продаже по данным периодического издания «Губерния» за 9 месяцев 2015г., а также Интернет ресурсов www.dom29.ru и www.rk-region.ru.

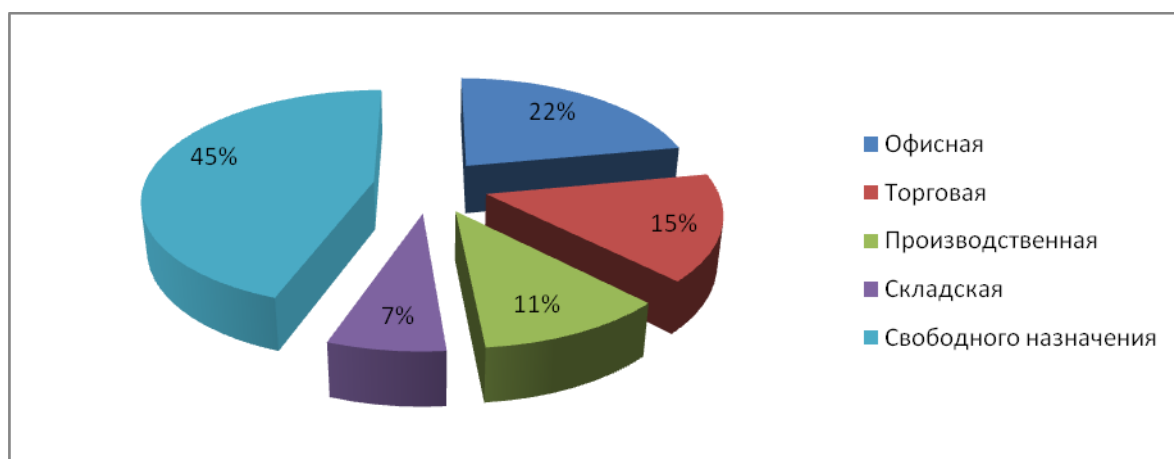
Анализируемая база объектов коммерческой недвижимости представлена 599 объектами различного объема и предложения для анализа рынка продажи коммерческой недвижимости и 80 объектами для анализа рынка аренды.

Анализируемые объекты в сфере коммерческой недвижимости классифицированы по следующим принципам: торговые площади и офисные помещения, производственные, складские помещения и свободного назначения.

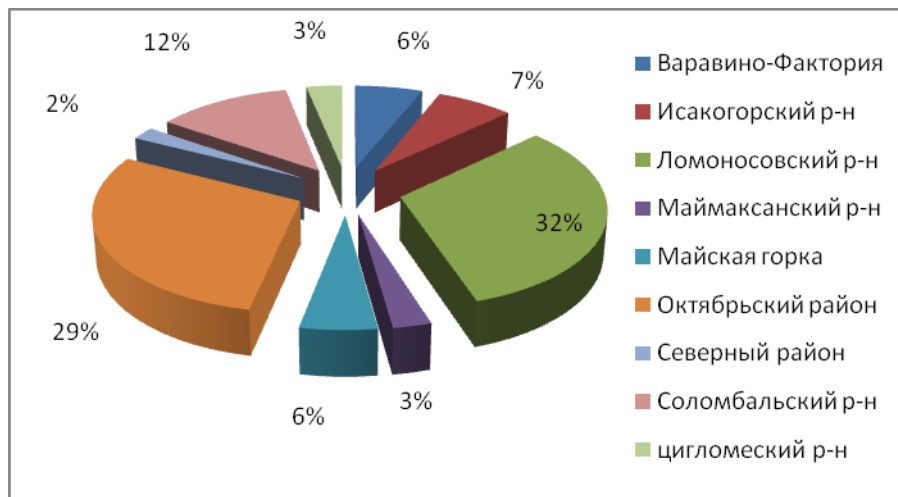
Достаточное количество объектов позволило осуществить анализ, как рынка продажи коммерческой недвижимости, так и рынка аренды коммерческой недвижимости.

Продажа коммерческой недвижимости

Структура предложений по выделенным типам примерно одинаковая.



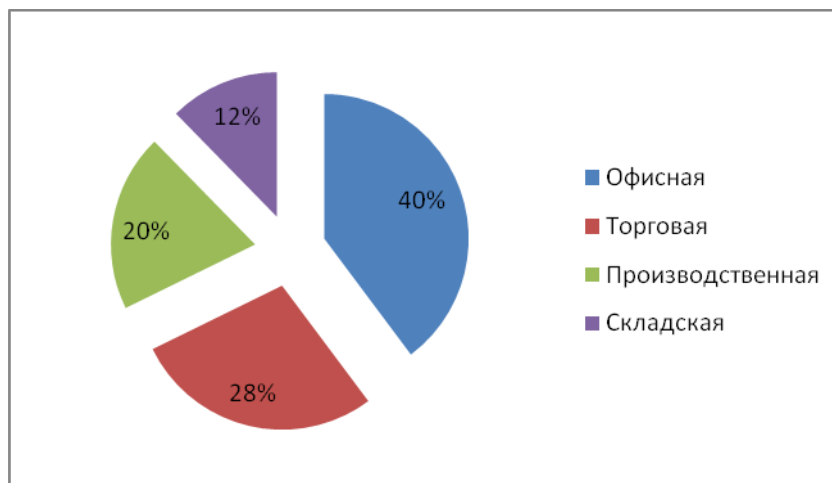
Наибольшее количество объектов коммерческой недвижимости, представленных к продаже, находятся в центральных округах города Архангельска: Ломоносовском и Октябрьском. Производственные базы, складские помещения, представлены в промышленных зонах г. Архангельска: в Октябрьском округе, район Окружного и Талажского шоссе, а также удаленные от центра округа – Исакогорский, Варавино-Фактория.



Одним из важнейших факторов, влияющих на формирование стоимости объектов коммерческой недвижимости, является местонахождение объекта выставленного к продаже.

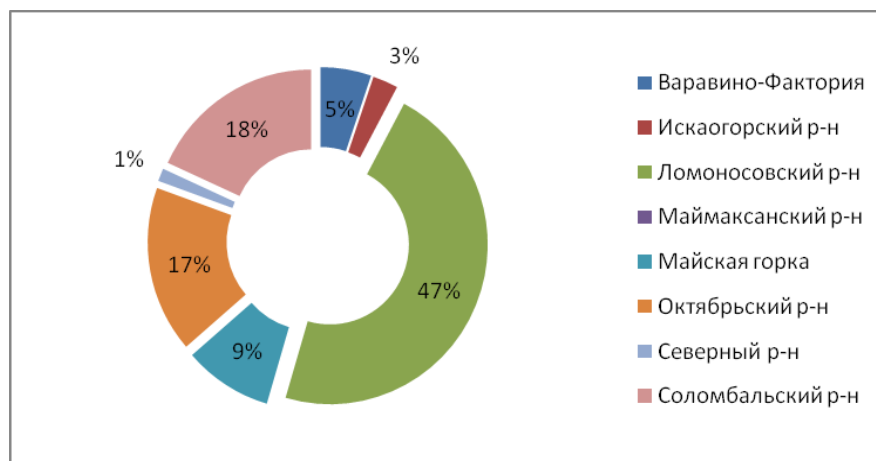
АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В аренде и продаже коммерческой недвижимости наблюдаются схожие тенденции.



Наибольшее количество объектов, представленных к аренде, - офисные (40%) и торговые помещения (28%).

Также, как и при продаже коммерческой недвижимости, для аренды наибольшее количество объектов представлено в центральных округах.

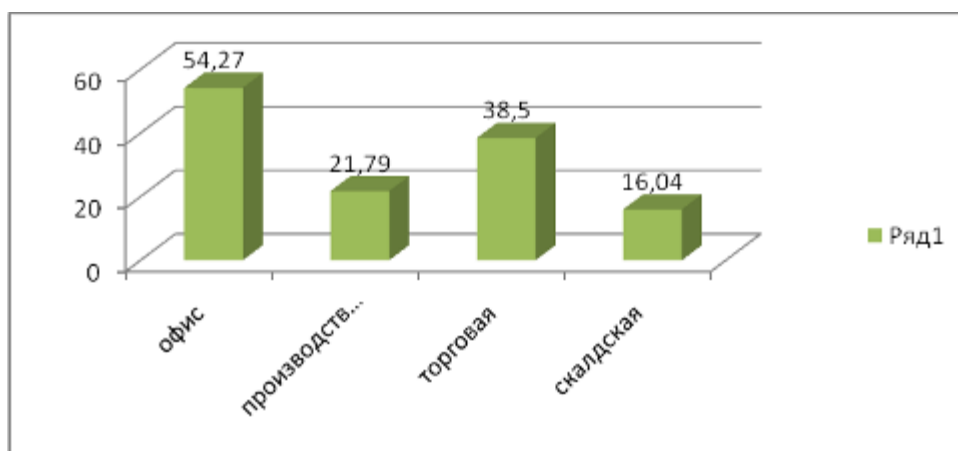


Наиболее высокая стоимость наблюдается в центральных районах. В округах Майская Горка и Соломбальском – стоимость аренды за 1 кв.м. примерно одинаковы. Стоимость аренды в округах Варавина-Фактория и Исакогорском значительно меньше.

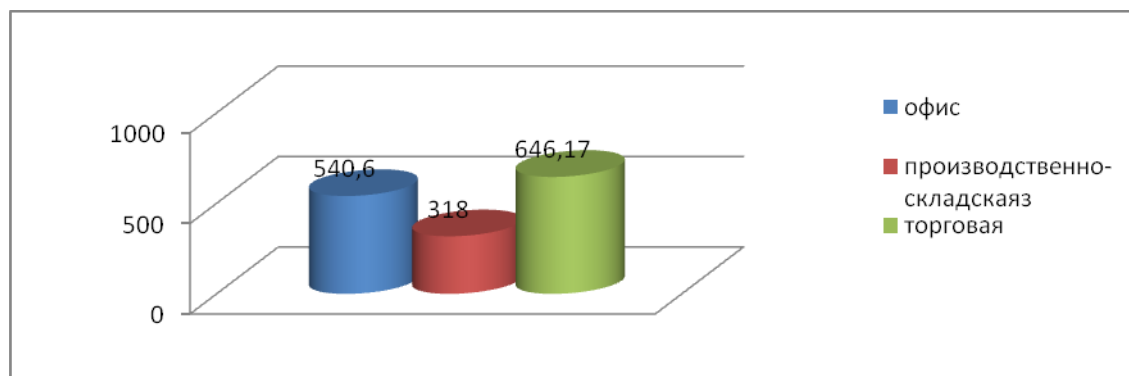
Анализ ценообразующих факторов

Первый фактор - назначение объекта. На рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Архангельск есть помещения офисного, торгового и производственно-складского. Помещения для организации общественного питания на рынке продажи и аренды не выделены в отдельный сектор.

Стоимость продажи по назначению за 1 кв.м в тыс.руб.(продажа)

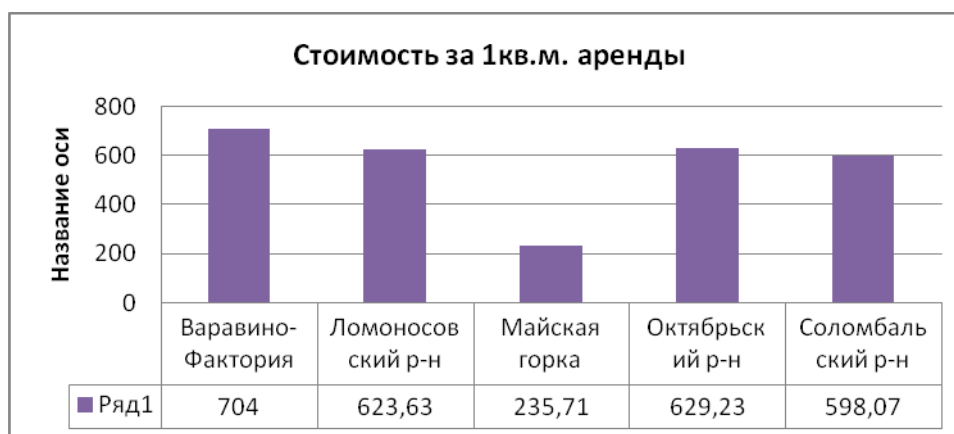
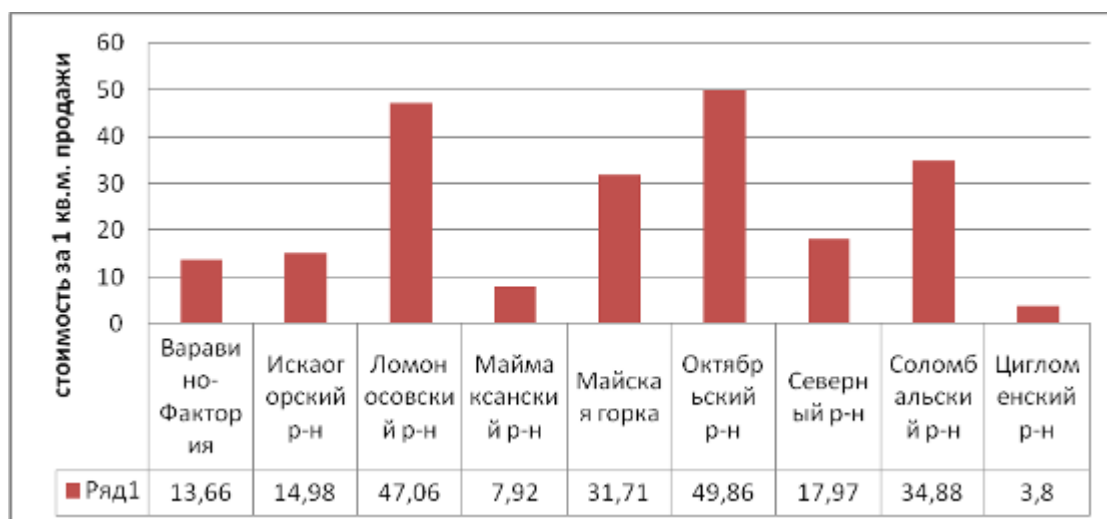


Стоимость месячной арендной платы за 1 кв.м. с учетом назначения объекта.



Второй фактор - это географическое расположение объекта. Чем ближе к центру, тем, естественно, выше цена. Наиболее высокая цена в Ломоносовском и Октябрьском округах. Это объясняется тем, что людские и транспортные потоки в данных округах очень высокие, по сравнению с отдаленными округами. Все большую популярность приобретает коммерческая недвижимость в Соломбальском округе и округе Майская горка, в связи с развитием инфраструктуры, массовым строительством. Наименьшую привлекательность для покупателей имеют объекты коммерческой недвижимости в отдаленных округах города.

Для помещений расположенных в центре выявлена следующая зависимость:



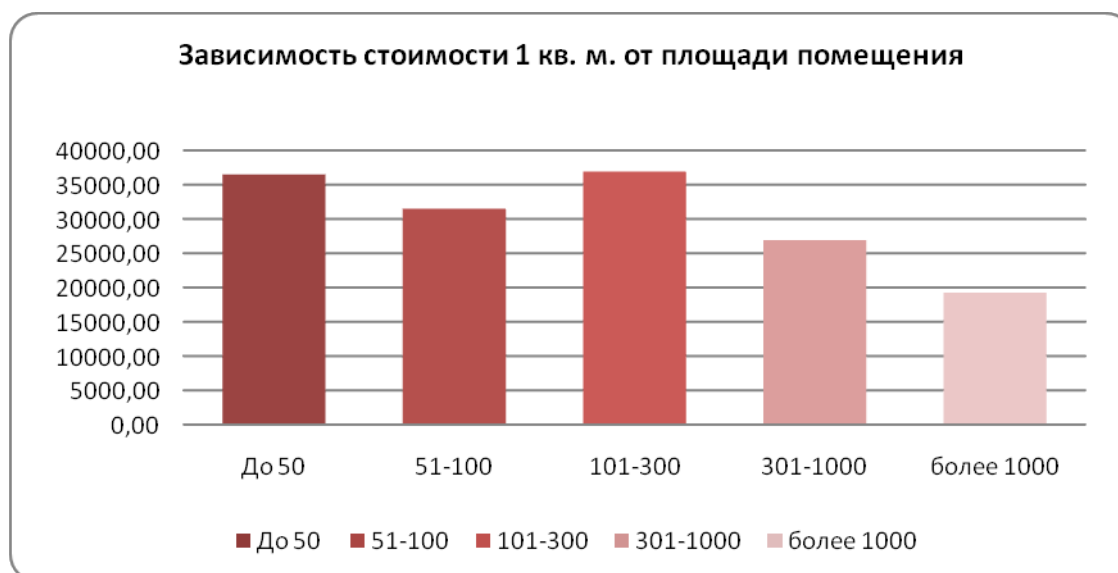
Третий фактор – наличие коммуникаций. Для помещений, у которых отсутствуют те или иные коммуникации стоимость арендной платы ниже, в связи с дополнительными расходами которые несет арендатор по коммунальным платежам.

Четвертый фактор – людские и транспортные потоки. В результате анализа рынка выявлено, что в проходимых местах (ул. Поморская, пр.Троицкий) стоимость объектов и размер арендной платы выше от средних показателей от 20% до 80%.

Пятый фактор - это состояние коммерческих площадей. Состояние помещений классифицировано на три группы: чистовая отделка с ремонтом с использованием современных материалов, удовлетворительное состояние, требуется проведение ремонта, черновая отделка. Помещения находящиеся в состоянии требуется ремонт и в черновой отделке находятся примерно в одной ценовой категории, стоимость помещений в состоянии чистовой отделки и удовлетворительном состоянии отличаются в среднем на 20%.

Помещения, представленные на рынке аренды, как правило, находятся в хорошем состоянии, позволяющем осуществлять уставную деятельность, без проведения ремонтных работ. На рынке аренды представлены единичные предложения о помещениях находящихся в черновой отделке и в состоянии требуется ремонта. Арендодатели, как правило, учитывают данный фактор, и включают расходы по проведению ремонтных работ в зачет арендной платы.

Шестой фактор – общая площадь. По анализу рынка отмечается тенденция с увеличением площади объекта стоимость объекта уменьшается.



Седьмое – дата предложения. В результате анализа рынка продажи и аренды прослеживается динамика стоимости, в настоящее время выявлены тенденции, отражены в диаграммах указанных ниже.

Восьмое – материал стен. На рынке продаж деревянные здания имеют стоимость меньше чем в кирпичных и панельных домах. Изучив предложения по аренде помещений коммерческого назначения, оценщик пришел к выводу, что стоимость арендной платы не зависит от материала стен здания в котором расположены нежилые помещения. Например: для нежилых помещений деревянного здания. Расположенного в г. Архангельск, Ломоносовский округ, ул. Урицкого, д.28 (данные ПК «Регион-С», http://www.rk-region.ru/cre/database/info.php?ELEMENT_ID=1121). стоимость арендной платы составляет 500 рублей, аналогичные предложения по аренде офисных помещений в кирпичных домах составляет в среднем по Ломоносовскому округу, 450-500 рублей за 1 кв.м., данные предложения находятся в одной ценовой категории.

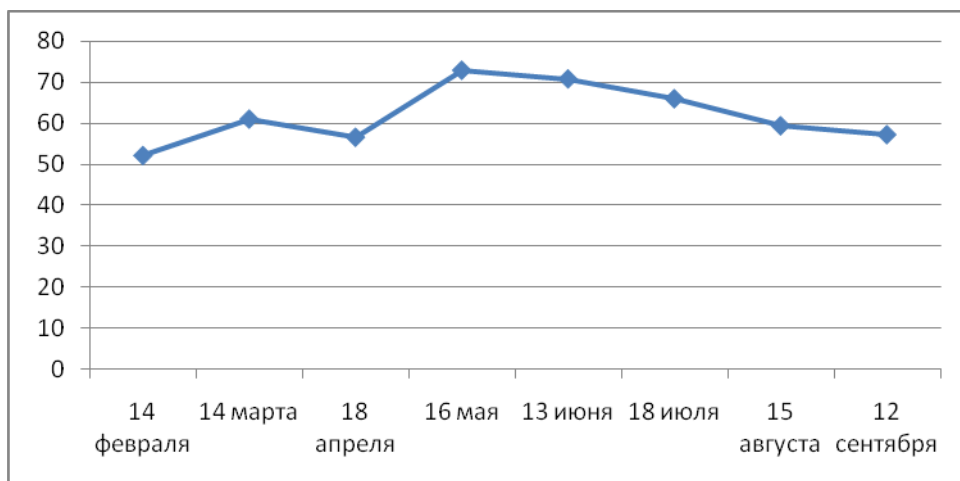
Девятое – этаж расположения. Для нежилых помещений по данным анализа рынка продаж и аренды ставки различаются в зависимости от размещения объекта, наибольшая стоимость у объектов первого этажа. Разница в ценах в среднем на 20%. Например:



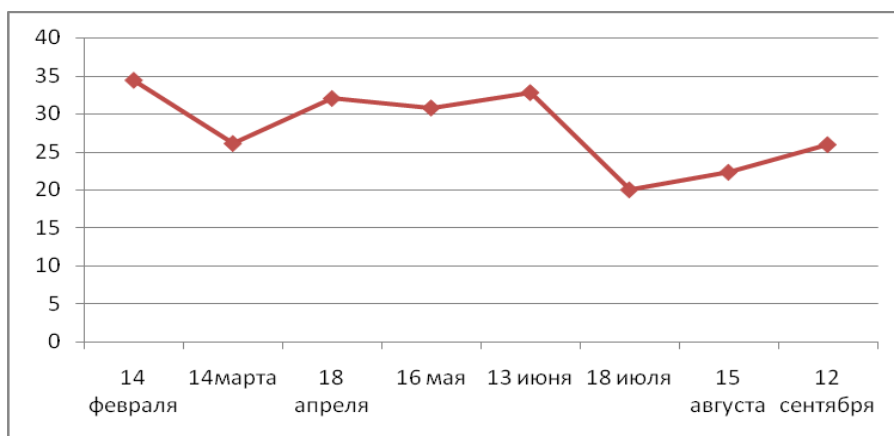
По данным справки от риэлтерского агентства ООО «Регион-С» срок экспозиции при продаже коммерческой недвижимости составляет 2-4 месяца, при аренде 1-3 месяца.

ДИНАМИКА

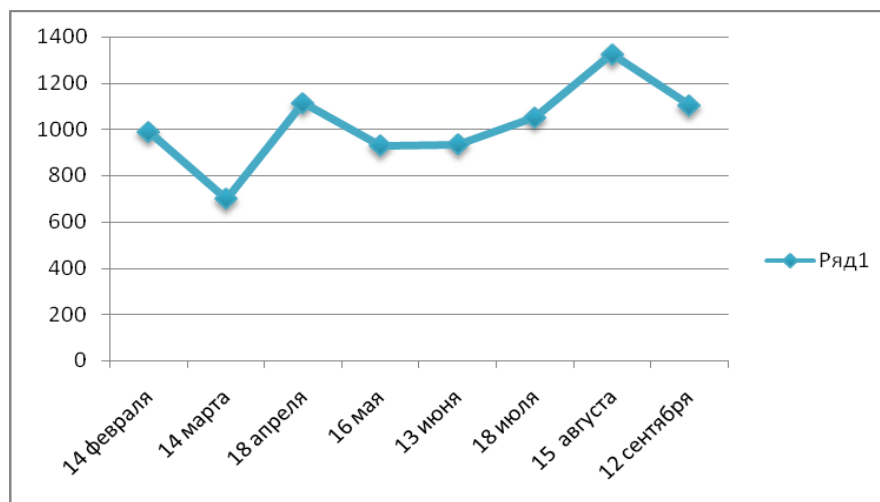
Динамика продаж коммерческой недвижимости за 1 кв.м. Центр.



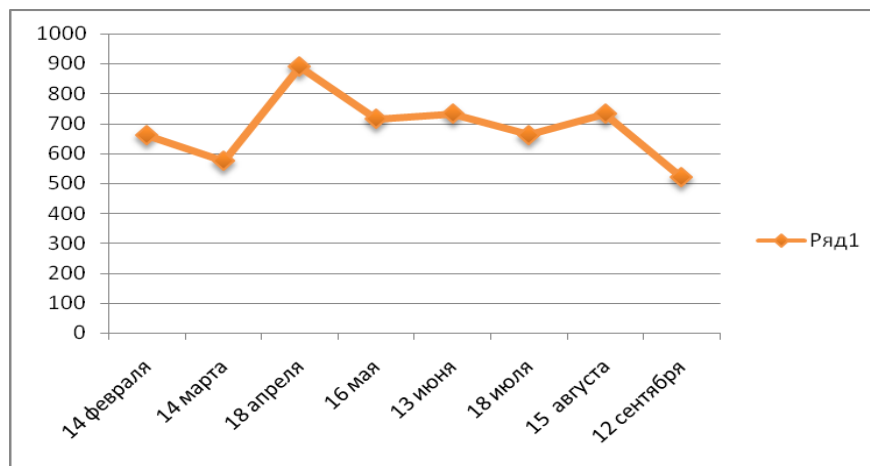
Динамика продаж коммерческой недвижимости за 1 кв.м. в среднем в остальных районах.



Динамика аренды коммерческой недвижимости средняя за 1 кв.м. Центр



Динамика аренды коммерческой недвижимости средняя за 1 кв.м. в остальных районах.



По данным справки от риэлтерского агентства ООО «Регион-С» срок экспозиции при продаже коммерческой недвижимости составляет 6-12 месяцев, при аренде 1-3 месяца.

На дату оценки предложения на продажу либо аренду недвижимого имущества в г. Каргополь, близких к объекту оценки, в открытых источниках информации, найти не удалось.

Типичные предложения на дату оценки земельных участков в г. Каргополь:

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено сегодня в 09:51. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **350 000 руб.** ~~370 000 руб.~~ [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Андрей**
 ☎ 8 965 818-32-76 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Архангельская область, Каргополь
 Адрес каргополь ул. молодежная 14

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
 Продам участок 10 соток. На участке водопровод. Так что с водой проблем нет. Так же подведено электричество. Торг уместен.

Номер объявления: 756025311

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

Промобуксировщики с доставкой по всей РФ от лидера-производителя с 2008

1 · Входящие — Яндекс.Поиск 29 Архангельск: новости, пого клуб лужай ру программа Участок 1.05 га (промн... X +

www.avito.ru Участок 1.05 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявлен...

Визуальные закладки Рекомендуемые сайты: Бесплатная почта Но Коллекция веб-фрагм Котировки Новости Федеральное агентст Шины BFGoodrich All T >> Другие закладки

Объявления Магазины Помощь Ввод и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... **Подать объявление**

Земельные участки Поиск по объявлениям Каргополь Найти

11 мая - 11 июня 2016 СПОРТБАР CHERY

Все объявления в Каргополе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 1.05 га (промназначения)

Размещено 14 мая в 11:37. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 270, сегодня 3

Цена **1 900 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **Оксана**
8 900 914-23-71
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Архангельская область, Каргополь

Продам участок 1.05 га, земли промназначения, 3 км до города
земельный участок в Архангельской обл. г.Каргополь S-1га. участок частично асфальтирован в 3-х км от города (промзона), есть трансформатор на 250 кВт, удобные подъездные пути, в 50 метрах от дороги на Спб, в собственности.

Номер объявления: 719663797

★ В избранное ▲ Пожаловаться

Похожие объявления:

Участок 45 сот. 3 200 000 р.	Участок 38 сот. (ИЖС) 12 км до города 1 100 000 р.	Участок 18 сот. (ИЖС) 36 км до города 550 000 р.	Участок 13 сот. (ИЖС) 450 000 р.	Участок 40 га 50 км до города 950 000 р.

Тинькофф Банк
Кредитная карта Тинькофф Платинум
✓ До 300 000 Р
✓ 0% до 55 дней
✓ Решение за 2 минуты
Оформить карту

пуск аналогии Участок 1.05 га (пр... Справка Windows RL 17:04

1 · Входящие — Яндекс.Поиск 29 Архангельск: новости, пого клуб лужай ру программа Участок 9.5 сот. (ИЖС) X +

www.avito.ru Участок 9.5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявления на сайт...

Визуальные закладки Рекомендуемые сайты: Бесплатная почта Но Коллекция веб-фрагм Котировки Новости Федеральное агентст Шины BFGoodrich All T >> Другие закладки

Все объявления в Каргополе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 9.5 сот. (ИЖС)

Размещено 8 мая в 19:07. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 89, сегодня 3

Цена **600 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **Алексей**
на Avito с сентября 2012
8 900 505-34-72 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Архангельская область, Каргополь

Адрес Гагарина 35

Продам участок 9.5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Продам отличный земельный участок с отличными соседями для постройки дома и ведения хозяйства в центре города!! Возможен торг!!

Номер объявления: 777566772

Написать продавцу ★ В избранное ▲ Пожаловаться

Похожие объявления:

Выгодные условия для интернет-магазина
Avito 16+

Не покупайте Baellery!
Новая модель Baellery + часы Tissot в подарок за 1970 руб! Оригинал!

пуск аналогии Участок 9.5 сот. (И... Справка Windows RL 17:05

4 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное

использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, эксперты определили, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является их текущее использование.

4.2 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Подход состоит из следующих этапов:

1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта.
2. Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического).
3. Определение стоимости земельного участка.
4. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, рассчитывается, как сумма затрат на замещение, за вычетом суммарной величины износа, и стоимости земельного участка.

Существует 4 способа определения затрат на замещение объекта недвижимости:

✓ метод сравнительной единицы; единицами измерения могут быть 1 кв. м, 1 куб. м, 1 место и пр.

✓ поэлементный способ расчета стоимости объекта недвижимости заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат (затраты на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.).

✓ сметный способ расчета стоимости объекта недвижимости заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь. Это наиболее трудоемкий метод определения стоимости объекта, хотя он может быть значительно облегчен, если для оцениваемого объекта сохранились старые сметы, по которым этот объект строился.

✓ индексный способ оценки объекта недвижимости заключается в определении затрат на замещение оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

При определении затрат на замещение объекта оценщиками был использован метод сравнительной единицы, при котором скорректированная стоимость выбранной для расчета недвижимости единицы умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Примененная методика расчета затрат на замещение.

- 1) Определение удельной стоимости конструктивных элементов на основании описания оцениваемого объекта и укрупненных показателей стоимости строительства.

2) Определение затрат на замещение объекта на дату оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.

3) Определение затрат на замещение объекта оценки с учетом действующих налогов и сборов, а также прибыли застройщика.

Расчет затрат на замещение.

Расчет по сборникам УПВС:

Согласно методике расчета затрат на замещение/воспроизводство объекта при помощи сборников УПВС, разработанных и утвержденных Госстроем СССР, необходимо оценочную стоимость единицы укрупненного измерителя объекта-аналога из соответствующего сборника УПВС умножить на общее количество единиц измерения (строительный объем/площадь) оцениваемого здания. Объект-аналог подбирается с учетом конструктивных особенностей оцениваемого объекта. Полученную таким образом стоимость здания в ценах 1969 года необходимо умножить на ряд поправочных коэффициентов (территориальных, ценовых и проч.) с целью приведения к ценам на дату оценки, и вычесть износ. Таким образом будут получены затраты на воспроизводство оцениваемого объекта.

Поправка на климатический район K_1 (г. Архангельск - IV климатический район) определяется по технической части каждого сборника.

Поправка K_2 на наличие/отсутствие конструктивных элементов здания, санитарных, электротехнических и пр. устройств определяется по соответствующим сборникам Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, и в зависимости от удельного веса каждого конструктивного элемента в общей стоимости здания рассчитывается поправка на отсутствующий элемент.

Для пересчета сметных цен из уровня 1969 г. в уровень 1984 г. используются *индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей $K_{1969-1984}$* (приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94) (для объекта оценки - 1,18).

Территориальный коэффициент для Архангельской области $K_{тер}$ = 1,01 (приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г., № 94)

Таким образом, затраты на замещение/воспроизводство 1 м^3 (либо 1 м^2 , в зависимости от измерителя, приведенного в таблице сборника) в ценах 1984 г. определяется как:

$$C_{C1984} = C_{C1969} \times K_1 \times K_2 \times K_{тер} \times K_{1969-1984} \times V(S)$$

где: V – строительный объем здания (объем оцениваемого здания по наружному периметру, просчитанный согласно "Общей части к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов", утвержденных Госстроем СССР 14.07.1970 г.)

C_c – затраты на строительство объекта в ценах соответствующего года.

Для пересчета сметных цен из уровня 1984 г. к уровню 2016 г. используется индекс изменения сметных цен на строительно-монтажные работы по данным приложения к письму КЦСС от 12.05.2016 года № КЦ/2016–05ти, «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве», № 5» который составляет: 195,47 без НДС

Кроме указанных поправочных коэффициентов могут применяться и некоторые другие, указанные в технической части соответствующего сборника УПВС.

Таким образом, затраты на замещение/воспроизводство 1 м³ (либо 1 м²) г. без учета износа определяется по формуле:

$$C_{c2014} = C_{c1984} \times I_{1984-2016}$$

Затраты на строительство объекта оценки определяется как:

$$C_{зз} = C_{c2016} \times P_n ,$$

где: P_n – прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск инвестирования в объект недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Прибыль предпринимателя, в случае данного расчёта, не рассчитывается, так как объект оценки обладает внешним износом.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими, недавно проданными объектами недвижимости, о которых оценщик располагает достоверными данными. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряды показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты не связанные с недвижимостью.

Для определения возможных аналогов объекта оценки и выбора из их числа аналогов объекта оценки оценщик осуществил сбор и обработку информации о свободных земельных участках сельскохозяйственного назначения (согласно наилучшему и наиболее эффективному использованию), ценах сделок с аналогами объекта оценки, экономической, социальной и политической ситуации в Архангельской области, а также другой необходимой для проведения оценки информации. При выборе аналогов объекта оценки оценщик учел степень достаточности и достоверности информации об аналогах объекта оценки.

Критериями сходства объекта оценки и выбранных аналогов объекта оценки также являются:

- принадлежность их к одному сектору рынка недвижимости, который учитывает единое влияние экономической, социальной и политической ситуации для всех объектов одного сектора, поэтому данные поправки не использовались;

- сходство аналогов объекта оценки с объектом оценки по местоположению;

- сопоставимость предполагаемой сделки с объектом оценки и сделки с аналогом объекта оценки, путем внесения корректировки на спрос и предложение.

Отличия между объектом оценки и аналогами объекта оценки, указанные в настоящем пункте, учтены оценщиком, путем внесения соответствующих корректировок в цены сделок с аналогами объекта оценки.

Расчет стоимости земельных участков

Оценка рыночной стоимости продаж земельного участка производится методом сравнения продаж, по данным представленным на сайтах занимающихся продажей земельных участков.

Объекты аналоги представлены в следующей таблице:

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	-	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Назначение	нежилое	нежилое	жилое	жилое
Площадь земельного участка, кв.м	33030,0	10500	1 000	950
Местоположение	г. Каргополь, ул. Больничная, 2-а	г. Каргополь, 3 км по трассе на С-Пб	г. Каргополь, ул. Молодёжная, 14	г. Каргополь, ул. Гагарина, 35
Наличие коммуникаций	есть	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Цена предложения, рублей	-	1 900 000	350 000	600 000
Цена предложения, рублей за 1 м1	-	181	350	632
Источник информации	-	Частное объявление	Частное объявление	Частное объявление

Примечание: Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. В качестве подтверждения данного факта в приложениях к Отчету приведены копии экрана интернет-страниц.

Расчёт весовых коэффициентов для результатов стоимости объектов-аналогов:

«Общая чистая коррекция» — величина, на которую изменена стоимость объекта-аналога после проведенных корректировок.

Общая валовая коррекция — сумма всех проведенных корректировок в денежном и процентном выражении.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем средневзвешенный весовой коэффициент стоимости единицы сравнения.

Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{ec} = \sum (CC_{ан} \times BK_{ан})^n$$

где: C_{ec} — стоимость единицы сравнения;

$CC_{ан}$ — скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$BK_{ан}$ — весовой коэффициент аналога.

Рассчитанная средневзвешенная величина стоимости единицы сравнения позволяет сделать выводы о стоимости оцениваемого объекта в целом.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right)$$

D – удельный вес, %, Q – всего корректировок, q – количество корректировок по данному аналогу, n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right)$$

D – удельный вес, %, Q – суммарное отклонение, q – отклонение по данному аналогу.
n – количество аналогов.

Согласование результатов:

В связи с тем, что объекты-аналоги выставленные на рынке находятся в одинаковых условиях при продаже, после внесения корректировок получились приведенные стоимости объектов-аналогов, оценщик предполагает, что они равнозначно отражают рыночную стоимость объекта оценки, поэтому для всех были присвоены равные коэффициенты доверительной вероятности и найдено средневзвешенное значение.

Земельный участок, общей площадью 33030 кв.м.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м.	10 500,0	1 000,0	950,0
Стоимость, руб.	1 900 000	350 000	600 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	181	350	632
Корректировка на торг, %	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./м2	139	270	486
Корректировка на дату продажи, %	0,00	0,00	0
Скорректированная цена, руб./м2	139	270	486
Корректировка на особенности местоположения, %	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м2	139	270	486
Корректировка на площадь земельного участка, %	-9,30	-25,77	-26,09
Скорректированная цена, руб./м2	126	200	359
Корректировка на разрешённое использование, %	0	-50,67	-50,67
Скорректированная цена, руб./м2	126	99	177
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	126	99	177

Итоговая процентная корректировка	30,2	71,8	71,9
Скорректированная цена, руб./м2	126	99	177
Коэффициент вариации	29,73%		
Количество корректировок	2	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	37,5%	31,3%	31,3%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	134		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	30,2%	71,8%	71,9%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	41,3%	29,4%	29,3%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	133		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	133,41		
Общая площадь ЗУ, м2		33030,0	
Рыночная стоимость, рублей		4 406 444	

Ввод корректировок:

Корректировка на объем передаваемых прав:

Объект оценки и аналоги предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.

Корректировка на торг:

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге. В условиях кризисных явлений в экономике и снижения цен на недвижимое имущество, корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере - 23% от всех аналогов.

Корректировка на условия продажи. Так как объекты аналоги предлагаются на основе рыночных ставок, поправка на условия продажи не вводилась и составила 0%.

Корректировка на особенности местоположения.

Объекты оценки расположены в соразмерных ценовых зонах, корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи (дату оценки):

Земельные участки, выставлены на продажу в тот же период, что и срок ликвидности, корректировка не требуется.

Корректировка на размер участка:

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка³.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

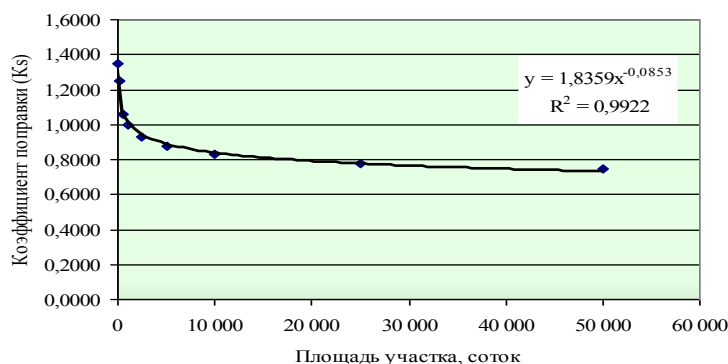
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88

³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение: $K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$, где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	33030,0	10500	1 000	950
Коэффициент корректировки (K _s)	1,12005155	1,234933846	1,508860265	1,515468699
Корректировка, %		-9,302708517	-25,76837128	-26,09206968

Корректировка на инженерные коммуникации:

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается.

Таким образом, в случае наличия возможности подключения коммуникаций без создания сетей (коммуникации пролегают по границе участка) корректировка на наличие таких коммуникаций не производится. Т.к. в законном порядке имеется возможность заведения коммуникаций на участок при его застройке.

Корректировка на назначение и разрешенное использование участка:

Объекты-аналоги 2-3 предназначены для ИЖС. Объект оценки предназначен для нежилого использования.

Корректировка рассчитана на основании усреднённых данных по справочнику СРК (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 14, 2014) / ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – М., 2014, - 44 с.), стр. 6:



1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Литературные источники – {13}.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Провз.-складск.	Отдых (рекреац.)
1	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,687	-	0,291	-*
2	Краснодар	Собств.	1,000	0,982**	0,735	0,621	0,477	0,296
3	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,909	-	0,137	-
4	Москва	Собств.	1,000	1,008**	0,863	0,429	0,223	0,186
5	Новосибирск	Собств.	1,000	0,991**	0,852	0,703	0,475	0,386
6	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,871	-	0,120	-
7	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	-	0,897	-	0,183	-
8	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,904	0,621	0,442	-
	Среднее	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289

Таблица 1. Легенда:

* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

**Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения

Корректировка не может быть значительной (т.е. сильно превышающей 30 – 50%), поэтому для подбора аналогов из соседних классов целесообразно использовать:

Объект – ЗУ торгового назначения. Аналоги – ЗУ гостиничного и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ гостиничного назначения. Аналоги – ЗУ торгового и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ офисно-административного назначения. Аналоги – ЗУ торгового, гостиничного и жилого назначения.

Объект – ЗУ жилого назначения. Аналоги – ЗУ офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ производственно-складского назначения. Аналоги – ЗУ рекреационного назначения.

Объект – ЗУ рекреационного назначения. Аналоги – ЗУ производственно-складского назначения.

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ офисного назначения в Красноярске.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: ЗУ торгового назначения, РС1=А. Корректировка: $A \cdot (0,909 / 1,000)$

Аналог №2: ЗУ гостиничного назначения, РС2=В. Корректировка: $B \cdot (0,909/0,994)$, где 0,994 – среднее по ЗУ для гостиниц, поскольку в Красноярске не определено данное соотношение.

Как видно из табличных данных, наибольшая стоимость ЗУ в городах РФ соотносится с торговым, сервисным и гостиничным назначением, а наименьшая – с производственно-складским и рекреационным (отдых).

Следует отметить, что существенных различий между стоимостью ЗУ для торгового-сервисного и гостиничного назначения не установлено.

Таким образом, корректировка для аналогов - 50,67%

Прочие корректировки не вводятся.

Определение величины накопленного износа.

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью применения затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

Физический износ – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональный (моральный) износ – есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, избытке переменных производственных затрат.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Величина общего накопленного износа рассчитана по формуле:

$$I_{\text{общ}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

где: $I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{функц}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{внеш}}$ – внешний износ.

Расчет физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в результате 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 устранен в

результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Оценка физического износа проводится с использованием специально разработанных методик на основании осмотра Оценщиком с использованием укрупненных показателей технического состояния объектов.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0...10	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Дефекты и повреждения отсутствуют. Капитальный ремонт и текущий ремонт не требуется
10...30	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
30...50	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
50...70	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
70...90	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
90...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Расчёт физического износа:

Оценщик экспертно определил размер физического износа на основании предоставленных документов, фотографий и вышеуказанной таблицы.

№ п/п	Наименование объекта	Коэффициент физического износа
1	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	0,50
2	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	0,50
3	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	0,50
4	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	0,50
5	Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	0,50
6	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	0,50
7	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	0,50
8	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	0,50
9	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	0,50
10	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта:	0,50

	Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	
11	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	0,50

Расчет функционального износа

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный (моральный) износ – есть потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Объекты оценки не соответствуют современным строительным нормам и правилам по ряду показателей, наиболее значимым из которых Оценщик полагает энергоэффективность.

Ранее действовавший СНиП II-3-79 предусматривает сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций не менее $1,0 R_{0\text{т.р.}}, \text{ м}^2 \cdot \text{С} / \text{Вт}$, современный СНиП 23-02-2003 предусматривает сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций не менее $1,8 R_{0\text{т.р.}}, \text{ м}^2 \cdot \text{С} / \text{Вт}$.

Таким образом, здания старой постройки требуют значительно больше тепловой энергии для обогрева. Функциональный износ, по мнению Оценщика, составляет разницу в затратах на тепловую энергию. Так как практически такую разницу можно рассчитать только опытным путём, для целей данного расчёта Оценщик использовал разницу в теплопередаче по требованиям СНиП.

Функциональный износ здания старой постройки = $(1,0 / 1,8) - 1 = 0,44$ или 44%.

Таким образом, функциональный износ зданий старой постройки определен в размере 44%.

Расчет внешнего износа.

Износ внешнего воздействия (экономический износ) определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные...).

Объект оценки расположен в отдалённом районе Архангельской области, в г. Каргополь. Низкая удельная стоимость недвижимости, низкие заработные платы населения, неразвитость промышленности характеризуют местоположение объекта оценки, как признаки внешнего износа. Для расчёта размера внешнего износа использованы данные «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, том 3, стр. 61, 2014 г., как соотношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру, в среднем размере - 43%.

Внешний износ равен 43%.

Расчет стоимости замещения объектов оценки

Затраты на замещение оцениваемого объекта определяется путем вычитания из стоимости затрат на замещение общего накопленного износа.

№ п/п	Наименование объекта	Строительный объем, куб. м.	№ сборника УПВС	№ таблицы	измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Восстановительная стоимость в текущих ценах, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего износа	Накопленный износ	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость здания затратным подходом, руб.
							удельный вес	на климатический район	на группу капитальности										
1	Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м.	2 342	28	88а	м ³	27,8	0,98	1	1	27,24	63 805	17 539 745	475 172	0,50	0,44	0,43	0,840	2 799 343	3 274 515
2	Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м.	51	26(2)	51а	м3	27,3	0,99	1	1	27,0	1 378	378 908	7 137	0,50	0,44	0,43	0,840	60 474	67 611
3	Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м.	9599,3	26	93а	м3	15,7	1	1	1	15,7	150 709	41 429 026	1 005 930	0,50	0,44	0,43	0,840	6 612 072	7 618 002
4	Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м.	4549	26	101а	м3	15,8	1	1	1	15,8	71 874	19 757 797	926 329	0,50	0,44	0,43	0,840	3 153 344	4 079 673
5	Здание РБУ (растворобетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м.	1321	26	107а	м3	15	1	1	1	15,0	19 815	5 447 028	270 543	0,50	0,44	0,43	0,840	869 346	1 139 889

6	Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м.	2997	26	114в	м3	2,73	1	1	1	2,7	8 182	2 249 132	394 479	0,50	0,44	0,43	0,840	358 961	753 440
7	Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м.	3632	26	105д	м3	12	1	1	1	12,0	43 584	11 980 987	630 008	0,50	0,44	0,43	0,840	1 912 165	2 542 173
8	Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м.	467	26	105д	м3	12	1	1	1	12,00	5 604	1 540 507	139 302	0,50	0,44	0,43	0,840	245 865	385 167
9	Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м.	387	26	105д	м3	12	1	1	1	12,00	4 644	1 276 608	91 021	0,50	0,44	0,43	0,840	203 747	294 767
10	Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м.	1662,6	26	101а	м3	15,8	1	1	1	15,80	26 269	7 221 216	388 265	0,50	0,44	0,43	0,840	1 152 506	1 540 772
11	Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м.	355	1	30б	м3	22,6	0,97	1	1	21,9	7 782	2 139 312	78 258	0,50	0,44	0,43	0,840	341 434	419 692
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 33030 кв.м.												4 406 444						4 406 444
	ИТОГО																	17 709 258	22 115 702

4.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода по следующим причинам:

1) применимость сравнительного подхода обуславливается наличием развитого рынка аналогичных объектов, в нашем случае, вследствие неразвитости рынка недвижимости Каргопольского района, сравнительный подход для строений неприменим.

Возможно применить сравнительный подход для земельного участка.

4.4 Доходный подход

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости - ожидаемые будущие доходы. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.
- Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.

Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода по следующим причинам:

Применение доходного подхода в рамках данного отчета возможно в следующих случаях:

- 4) оцениваемое движимое имущество - комплекс основных средств, реализующих полный производственный цикл без вовлечения в процесс производства объектов недвижимого имущества и иных активов;
- 5) наличие развитого рынка аренды идентичных или аналогичных объектов;
- 6) в общедоступных источниках имеется информация о среднерыночных потоках доходов, постоянных и переменных расходах, типичном сроке окупаемости, среднерыночных ставках капитализации;

Поскольку ни 2, ни 3 из перечисленных условий не выполняется, вследствие неразвитости рынка недвижимости Каргопольского района, применение доходного подхода не возможно.

4) оценщик отказался от использования доходного подхода, так как основным параметром использования его является нахождение месячной арендной платы за объект оценки, что соответствует цели и задачи оценки.

5 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход не отражает полезность объекта для его владельца в конкретной сложившейся ситуации на рынке недвижимости, но позволяет рассчитать стоимость каждого объекта более детально и учитывает в большей степени, чем другие методы физическое состояние объектов. Поэтому оценщиками было принято решение придать затратному подходу вес равный 100%.

Сравнительный подход наиболее объективно отражает стоимость объектов оценки и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию.

Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 0% (**100% для земельного участка**).

Доходный подход позволяет учесть перспективы развития объекта оценки с точки зрения прогнозируемых денежных потоков от владения объектом. Недостаток этого подхода состоит в субъективности прогнозируемых величин. Таким образом, оценка данным подходом не дает полного представления о реальной стоимости оцениваемого объекта. Доходному подходу был придан вес равный 0%.

Расчет итогового значения рыночной стоимости недвижимого имущества:

Таблица 13. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость объектов оценки с учётом НДС, округления, рублей
Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	3 274 515 в том числе ЗУ 475 172	Не использовался	Не использовался	3 274 515 в том числе ЗУ 475 172
Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	67 611 в том числе ЗУ 7 137	Не использовался	Не использовался	67 611 в том числе ЗУ 7 137
Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	7 618 002 в том числе ЗУ 1 005 930	Не использовался	Не использовался	7 618 002 в том числе ЗУ 1 005 930

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость объектов оценки с учётом НДС, округления, рублей
Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	4 079 673 в том числе ЗУ 926 329	Не использовался	Не использовался	4 079 673 в том числе ЗУ 926 329
Здание РБУ (растворобетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	1 139 889 в том числе ЗУ 270 543	Не использовался	Не использовался	1 139 889 в том числе ЗУ 270 543
Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	753 440 в том числе ЗУ 394 479	Не использовался	Не использовался	753 440 в том числе ЗУ 394 479
Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	2 542 173 в том числе ЗУ 630 008	Не использовался	Не использовался	2 542 173 в том числе ЗУ 630 008
Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	385 167 в том числе ЗУ 139 302	Не использовался	Не использовался	385 167 в том числе ЗУ 139 302
Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	294 767 в том числе ЗУ 91 021	Не использовался	Не использовался	294 767 в том числе ЗУ 91 021
Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	1 540 772 в том числе ЗУ 388 265	Не использовался	Не использовался	1 540 772 в том числе ЗУ 388 265
Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	419 692 в том числе ЗУ 78 258	Не использовался	Не использовался	419 692 в том числе ЗУ 78 258

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость объектов оценки с учётом НДС, округления, рублей
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	4 406 444 (в составе стоимости строений)	4 406 444	Не использовался	4 406 444 (в составе стоимости строений)
	22 115 702			22 115 702

6 Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 30 мая 2016 года составила:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей.
Административное здание, общая площадь 565,9 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а	3 274 515 в том числе ЗУ 475 172
Здание для сторожевой охраны, общая площадь 8,5 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-б	67 611 в том числе ЗУ 7 137
Здание ремонтной мастерской с бытовкой, общая площадь 1198 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-в	7 618 002 в том числе ЗУ 1 005 930
Здание столярного цеха и сушилки с котельной, общая площадь 1103,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-г	4 079 673 в том числе ЗУ 926 329
Здание РБУ (растворо-бетонный узел), общая площадь 322,2 кв.м., этажность 2, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-д	1 139 889 в том числе ЗУ 270 543
Лесопильный цех, общая площадь 469,8 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-ж	753 440 в том числе ЗУ 394 479
Здание материального склада, общая площадь 750,3, кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	2 542 173 в том числе ЗУ 630 008
Здание противорадиационного укрытия, общая площадь 165,9 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-и	385 167 в том числе ЗУ 139 302
Здание склада для запчастей, общая площадь 108,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-к	294 767 в том числе ЗУ 91 021
Здание лесопильного цеха, общая площадь 462,4 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-л	1 540 772 в том числе ЗУ 388 265
Склад для ГСМ, общая площадь 93,2 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Архангельская область, г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-м	419 692 в том числе ЗУ 78 258
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности (производственная база), общая площадь 33030 кв.м., адрес объекта: г. Каргополь, ул. Больничная, д. 2-а, кадастровый (или условный) номер: 29:05:130120:0002	4 406 444 (в составе стоимости строений)
ИТОГО	22 115 702

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Финансовая Экспертиза»

Коптева О.А.

Оценщик

Галахов И.В.

21 июня 2016 года

7 Подтверждение качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года((в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);

- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;

- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;

- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8 Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ((в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;

Книги и периодические издания

1. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. - 2003 г.
2. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
3. Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». - Москва. - 1997 г.
4. Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». - Москва. - 1998 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. - 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. - 1998 г.
7. Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. - 1998 г.
8. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
9. Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации». – Москва: «Финансы и статистика», 2008. – 384 с.

Приложения

1 · Входящие — Яндекс.Поиск · 29 Архангельск: новости, пого... · клуб лужай ру программа · Участок 10 сот. (ИЖС) × +

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявления на сайте...

Визуальные закладки · Рекомендуемые сайты: Бесплатная почта No... Коллекция веб-фраг... Котировки · Новости · Федеральное агентст... Шины VGoodrich All T... » Другие закладки ▾

Все объявления в Каргополе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

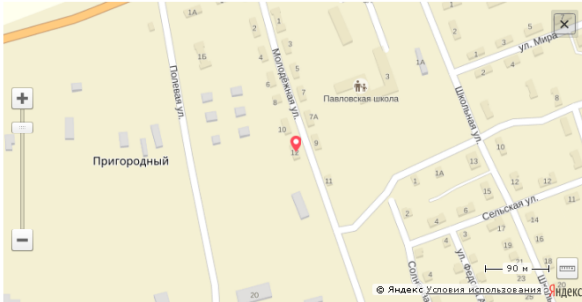
Размещено сегодня в 09:51. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 264, сегодня 11

Цена **350 000 руб.** ~~370 000 руб.~~ [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Андрей**
 8 965 818-32-76 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Архангельская область, Каргополь
 Адрес каргополь ул. молодежная 14



Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

От 1 копейки за переход на сайт


Avito

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
 Продам участок 10 соток. На участке водопровод. Так что с водой проблем нет. Так же подведено электричество. Торг уместен.

Номер объявления: 756025311

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



МотоБуксировщики
 МотоБуксировщики с доставкой по всей РФ от лидера-производителя с 2008

1 · Входящие — Яндекс.Поиск · 29 Архангельск: новости, пого... · клуб лужай ру программа · Участок 1.05 га (промн... × +

www.avito.ru Участок 1.05 га (промн... - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объяв...

Визуальные закладки · Рекомендуемые сайты: Бесплатная почта No... Коллекция веб-фраг... Котировки · Новости · Федеральное агентст... Шины VGoodrich All T... » Другие закладки ▾

Объявления Магазины Помощь [Вход и регистрация](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги всё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Каргополь

11 мая - 11 июня 2016 СПОРТБАР CHERY

Все объявления в Каргополе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 1.05 га (промназначения)

Размещено 14 мая в 11:37. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 270, сегодня 3

Цена **1 900 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Оксана**
 8 900 914-23-71
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Архангельская область, Каргополь

Продам участок 1.05 га, земли промназначения, 3 км до города
 земельный участок в Архангельской обл. г.Каргополь S-1га. участок частично асфальтирован в 3-х км от города (промзона), есть трансформатор на 250 кВт, удобные подъездные пути, в 50 метрах от дороги на Спб, в собственности.

Номер объявления: 719663797

[★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#)

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?






- Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф Банк
 Кредитная карта Тинькофф Платинум

- ✓ до 300 000 Р
- ✓ 0% до 55 дней
- ✓ Решение за 2 минуты

[Оформить карту](#)

Похожие объявления:

 Участок 45 сот. 3 200 000 р.	 Участок 38 сот. (ИЖС) 12 км до города 1 100 000 р.	 Участок 18 сот. (ИЖС) 36 км до города 550 000 р.	 Участок 13 сот. (ИЖС) 450 000 р.	 Участок 40 га 50 км до города 950 000 р.
--	---	---	--	--

1 · Входящие — Яндекс.Поиск · Архангельск: новости, пого... клуб лужойл ру программа · Участок 9.5 сот. (ИЖС) × +

www.avito.ru Участок 9.5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявления на сайт...

Визуальные закладки · Рекомендуемые сайты · Бесплатная почта No... Коллекция веб-фраг... Котирунки · Новости · Федеральное агентст... Шины BFGoodrich All T... » Другие закладки ▾

Все объявления в Каргополе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее >

Участок 9.5 сот. (ИЖС)

Размещено 8 мая в 19:07. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 89, сегодня 3

Цена **600 000 руб.** [Купите в кредит >>](#)

Агентство **Алексей**
на Avito с сентября 2012
[8 900 505-34-72](tel:89005053472) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Архангельская область, Каргополь
Адрес Гагарина 35



Продам участок 9.5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Продам отличный земельный участок с отличными соседями для постройки дома и ведения хозяйства в центре города! Возможен торг!

Номер объявления: 777566772

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [t](#) [f](#) [v](#) [p](#) [m](#)

Похожие объявления:

Продайте участок быстрее!

- 1 **Премиум-размещение** ВСЕГДА
- 2 **Сделать VIP-объявлением**
- 3 **Выделить объявление**
- 4 **Поднять объявление в поиске**

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#) NEW

Выгодные условия для интернет-магазина

Avito 16+

Не покупайте Baellerry!
Новая модель Baellerry + часы Tissot в подарок за 1970 руб!
Оригинал!

пуск | аналоги | Участок 9.5 сот. (И... | Справка Windows | RL | 17:05