



ОТЧЕТ № 158

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «КАРГОПОЛЬЕ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ФИНАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:
02 НОЯБРЯ 2015 ГОДА**

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:
ДОГОВОР № 158-2 ОТ 02 НОЯБРЯ 2015 ГОДА**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:
07 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА**

АРХАНГЕЛЬСК-2015

Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Финансовая Экспертиза», на основании договора № 158-2 от 02 ноября 2015 года, произвели оценку рыночной стоимости объектов, принадлежащих ООО «Каргополье» по адресу: Архангельская область, Каргопольский муниципальный район.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов. Результаты оценки будут использованы для целей купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 02 ноября 2015 года составила:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	1 244 837
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	322 755
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	961 472
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	390 828
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	439 476
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	436 348
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	337 780
8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	323 696
9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	291 964
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	518 737
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	442 974
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	487 571
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	280 125
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	107 841
15	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	736 373
16	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	149 850

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
17	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	353 400
18	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	234 850
19	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	445 780
20	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	71 900
21	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	360 100
22	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	149 129
	ИТОГО	9 087 786

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.

07 декабря 2015 года

Содержание

1 Общие сведения	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	9
1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	12
1.4 Допущения и ограничительные условия	13
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	22
3.1 Анализ прав на оцениваемые объекты	22
3.2 Анализ местоположения	24
3.3 Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов	26
Анализ рынка	40
3.4 Макроэкономический обзор	40
3.5 Обзор рынка коммерческой недвижимости	51
4 Процесс оценки	61
4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	61
4.2 Затратный подход	65
4.3 Сравнительный подход	86
4.4 Доходный подход	98
5 Согласование результатов	101
6 Итоговое заключение о стоимости	101
7 Подтверждение качества оценки	105
8 Список используемой литературы	106

Приложения

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объекты оценки	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	
	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	
	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	
	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	
	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	
	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	
	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	
	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	
	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): Х8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	
	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	
Результаты оценки, полученные различными подходами		
Затратный подход, руб.	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	Не использовался
	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	322 755

район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	
Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	961 472
Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	390 828
Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	439 476
ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	436 348
ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	337 780
Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	323 696
Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	291 964
Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	518 737
Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	442 974
Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	487 571
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	280 125
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	107 841
Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Не использовался
Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	149 850
Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40К3. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	353 400
Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	234 850
Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	445 780
Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	71 900
462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067,	360 100

	гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	
	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	Не использовался
Сравнительный подход, руб.	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	1 244 837
	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	Не использовался
	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	Не использовался
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	Не использовался
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	Не использовался
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	Не использовался
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	Не использовался
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	Не использовался
	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	Не использовался
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	Не использовался
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	Не использовался
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	Не использовался
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	Не использовался
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	Не использовался
	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	736 373
Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR	Не использовался	

	(цвет: зеленый)	
	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Не использовался
	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Не использовался
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	Не использовался
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	Не использовался
	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	Не использовался
	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	149 129
Доходный подход, руб.	Объекты, принадлежащие ООО «Каргополье» по адресу: Архангельская область, Каргопольский муниципальный район.	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС, рублей	<i>9 087 786 рублей</i>	
Основание для проведения оценки	Договор № 158-2 от 02 ноября 2015	
Дата составления отчёта	07 декабря 2015 года	
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 158	
Ограничения и пределы применения полученного результата	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно цели оценки – для целей купли-продажи.	

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 158-2 от 02 ноября 2015
Объект оценки	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)
	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)
	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)
	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)
	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)
	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)
	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113
	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»
Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	
Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ.	

	Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»
	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3
	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3
	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)
	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право собственности ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Ограничения - в рамках действующего законодательства РФ, пределы применения согласно цели оценки – для целей купли-продажи
Виды стоимостей	Рыночная ² стоимость
Дата оценки	02 ноября 2015 ³
Дата осмотра	02 ноября 2015
Срок проведения оценки	с 02 ноября 2015 по 07 декабря 2015 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 158
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 июля 2007 года N 256, «**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».

⁴ - 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 июля 2007 года N 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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».

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

Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Каргополье»
ОГРН	1062918007470
Дата присвоения ОГРН	3 марта 2006 года
ИНН, КПП	ИНН 2911005159; КПП 291101001
Юридический адрес	164110, Архангельская область, Каргопольский район, пос. Пригородный, ул. Труда, д.12
Руководящий орган	Конкурсный управляющий Губанов А. С., действующий на основании определения Арбитражного суда Архангельской области от 02.07.2015 по делу № А05-12354/2014

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 ПП № 468070 Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, выдан 03 апреля 2003 года. Свидетельство о повышении квалификации от 28 мая 2012 г. регистрационный номер 000756 ФГБОУ ВПО Всероссийский заочный финансово-экономический институт г. Москва.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 433-707-075344/14. Страховщик – ОСаО «ИНГОССТРАХ». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 11.10.2014 года по 10.10.2015 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Галахов Игорь Валерьевич – 12 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/776/00051/4 от 26.12.2014 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 100.000.000 рублей. Период страхования: с 01.01.2015 г. по 29.02.2016 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.

<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<p>При расчёте рыночной стоимости земельных участков Оценщик принял во внимание следующие особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на ЗУ расположено несколько объектов оценки (Коровники, ПТО и пристройка), земельные участки под ними не разграничены и не выделены, в связи с тем, что объекты оценки представляют собой единый комплекс имущества, приспособленный для ведения откорма животных, и соответственно раздельная реализация строений не предусматривается, оценщик отдельно рассчитывает стоимость всего ЗУ и отдельно стоимость строений. - под остальными объектами данных о земельных участках нет никаких, однако, т.к. строения построены правомерно, оценщик не полагает возможным законное оформление данных ЗУ, но на дату оценки их стоимость, в связи с отсутствием документов, не учитывается. <p>Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <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>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ul style="list-style-type: none"> Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 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>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его</p>

	<p>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>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<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>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<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>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<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>

	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.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<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> <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.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>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.</p>

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
3. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) утверждён приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611
5. Федеральный стандарт оценки № 10 (ФСО № 10 – «Оценка машин и оборудования»), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328
6. В данном отчете Оценщики также применили стандарты и правила оценочной деятельности Партнерства НП СРО «АРМО», т.к. состоят в НП СРО «АРМО».

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 отчуждению имущества;

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

- **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:

Доходный подход к оценке недвижимости основан на *принципе ожидания*, согласно которому типичный покупатель (инвестор) приобретает имущество (имущественные права) в ожидании получения будущих доходов или выгод; т.е. стоимость объекта определяется его потенциальной способностью обеспечить будущие доходы. В соответствии со ст.13 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Ст. 21 ФСО 1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – *метод дисконтирования будущих доходов*.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Установить период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. 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;
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оцениваемый в данном отчете объект недвижимости сложно отнести к объекту доходной недвижимости по следующим причинам:

1. Местоположение объектов – удаленный район Архангельской области - Каргопольский. Рынок продаж и аренды коммерческой недвижимости в районах местонахождения объектов оценки и близлежащих населенных пунктах не развит в связи с депрессивным состоянием районов;
2. Бесперспективность районов в связи с уменьшением количества населённых пунктов и действующих предприятий;
3. Рост социальной напряженности, связанный с ростом цен, безработицей и неудовлетворительными жилищными условиями; отсутствие инвесторов, располагающих достаточными средствами для вложения их в развитие производства и услуг в районах;
4. Низкое качество объектов недвижимости в связи с длительными сроками эксплуатации, несоответствием современным требованиям к объектам коммерческой недвижимости;
5. Отсутствие спроса на аренду существующих объектов недвижимости.

Проведя анализ местоположения, технического состояния и коммерческой привлекательности оцениваемых объектов, оценщик принял решение об **отказе от использования доходного подхода** к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

1. В соответствии с п.21 ФСО 1 «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».

Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. местоположение оцениваемого объекта не позволяет использовать его для получения стабильного дохода, в виду долгого поиска потенциального арендатора;

2. Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. В переходной экономике, в условиях финансового кризиса ситуация усложняется в связи с ростом цен на товары, услуги и, соответственно, арендные ставки. При этом темпы роста цен на отдельные товары и услуги могут существенно отличаться друг от друга и от темпа общей инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно. Таким образом, после финансового кризиса, повлиявшего на рынок недвижимости в наибольшей степени, прогнозирование доходов от недвижимости и темпов роста доходов даже на ближайший период имеет очень низкую достоверность и приведет к снижению достоверности расчетов рыночной стоимости;

3. В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают.

Учитывая все выше сказанное, оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

Исходя из этих условий, Оценщиками было принято решение об оценке объектов недвижимости (производственно-сельскохозяйственного назначения) затратным и офисного назначения сравнительным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объектов оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

Исходя из этих условий, Оценщиками было принято решение об оценке части объектов автотранспорта-спецтехники (производственно-сельскохозяйственного назначения – техническое

состояние которых либо редкая модификация не позволяют найти рыночные аналоги) затратным и части объектов автотранспорта сравнительным подходом (как приоритетного подхода для объектов с широким рынком бывших в употреблении объектов), 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 на объекты недвижимости подтверждаются:

Таблица 1. Анализ прав на объекты оценки

№ п/п	Наименование	Документ, подтверждающий право
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001498 от 26 июля 2006 года
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001495 от 26 июля 2006 года
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001489 от 25 июля 2006 года
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001486 от 25 июля 2006 года
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001490 от 25 июля 2006 года
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001488 от 25 июля 2006 года
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001494 от 25 июля 2006 года
8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001493 от 25 июля 2006 года
9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001497 от 25 июля 2006 года
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001487 от 25 июля 2006 года
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001496 от 25 июля 2006 года
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	СГРП серия 29 АKN № 001491 от 25 июля 2006 года
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	СГРП серия 29 АК № 809304 от 21 декабря 2012 года
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	СГРП серия 29 АК № 809088 от 10 декабря 2012 года
15	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	ПСМ ВЕ 815185 от 31.01.2012 года
16	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	ПСМ утрачен, документы инвентаризации
17	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40К3. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	ПСМ утрачен, документы инвентаризации, договор купли-продажи № 050 от 30 марта 2012 года.
18	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	ПСМ ВЕ 687237 от 31.11.2011 года
19	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	Документы инвентаризации
20	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	Документы инвентаризации

№ п/п	Наименование	Документ, подтверждающий право
21	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	ПТС 35 МС 498020 от 08.07.2008 года
22	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	ПТС 73 МН 814980 от 21.03.2008 года

Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы.

Также Заказчиком были представлены копии следующих документов:

- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001498 от 26 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001495 от 26 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001489 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001486 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001490 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001488 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001494 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001493 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001497 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001487 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001496 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АKN № 001491 от 25 июля 2006 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АК № 809304 от 21 декабря 2012 года;
- Свидетельство регистрации права собственности серия 29 АК № 809088 от 10 декабря 2012 года;
- Технические паспорта на строения в количестве 12 шт.;
- Паспорт самоходной машины ВЕ 815185 от 31.01.2012 года;
- Паспорт самоходной машины ВЕ 687237 от 31.11.2011 года;
- Паспорт транспортного средства 35 МС 498020 от 08.07.2008 года;
- Паспорт транспортного средства 73 МН 814980 от 21.03.2008 года;
- Договор купли-продажи № 050 от 30 марта 2012 года;
- Акт инвентаризации имущества ООО «Каргополье» от 12.10.2015 г.;
- Справки и прочие документы;

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

3.2 Анализ местоположения

Рисунок 1. Схема расположения относительно г. Каргополь



Рисунок 2. Расположение на публичной кадастровой карте

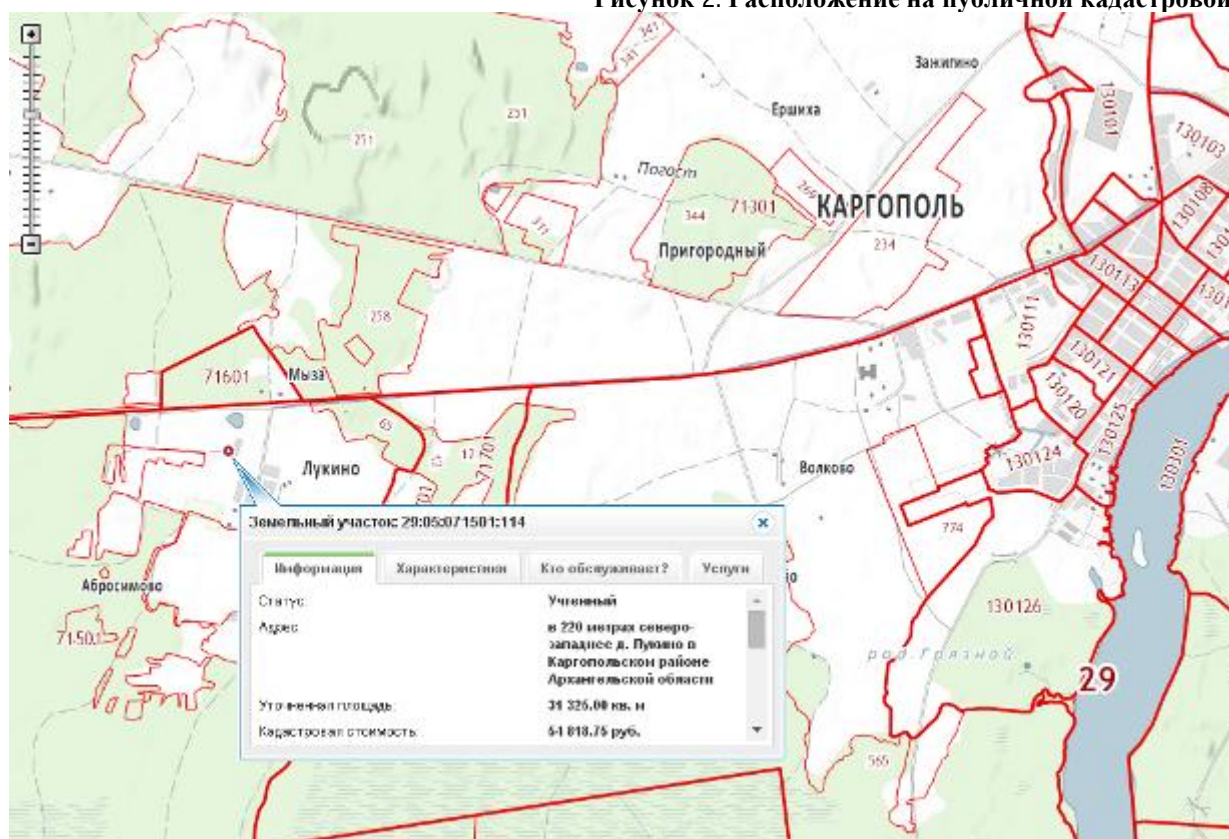


Рисунок 3. Расположение на публичной кадастровой карте

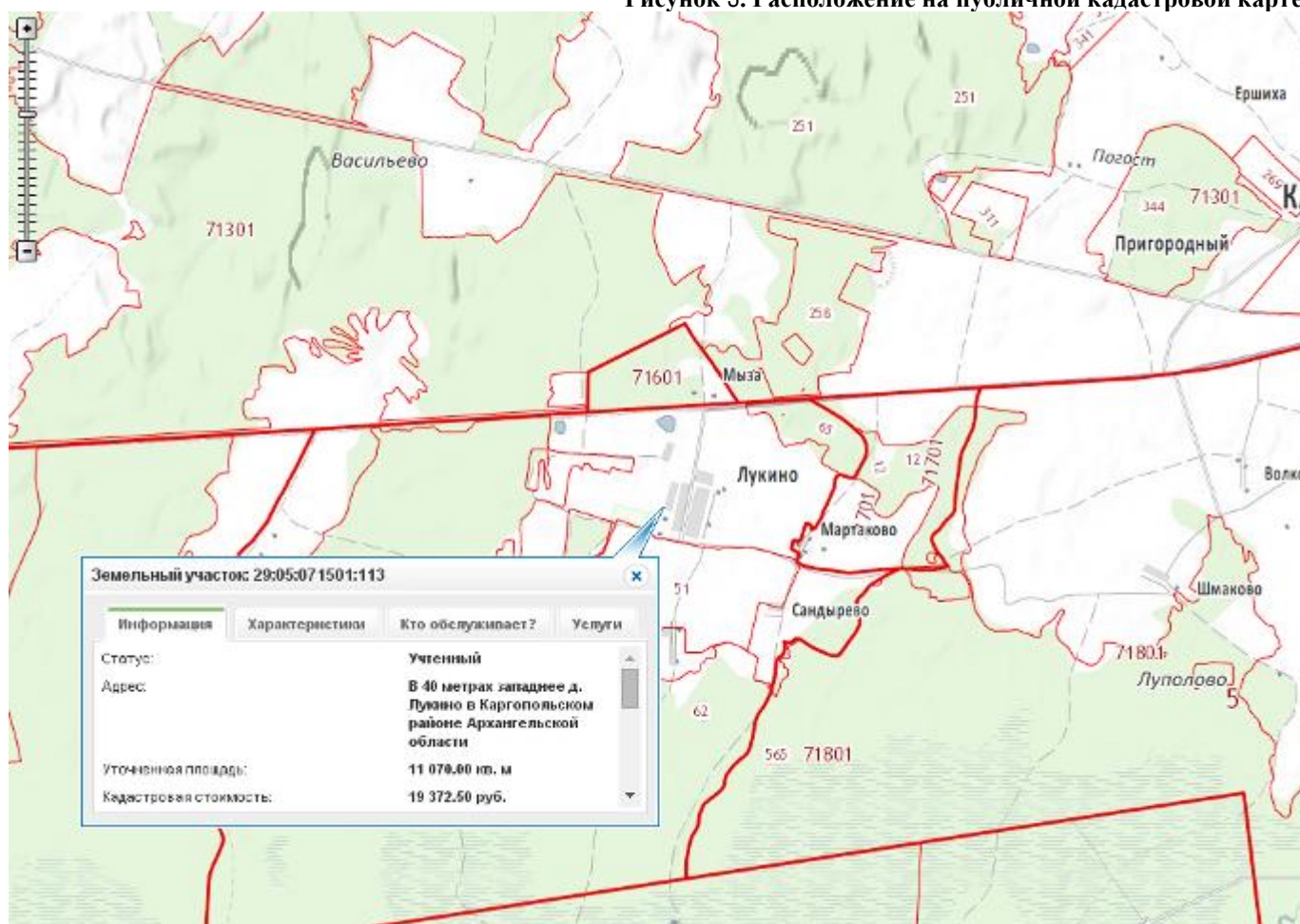


Таблица 2. Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объекты оценки располагается на расстоянии 5-15 км от районного центра – г. Каргополь, вблизи а/дорог местного значения с твёрдым покрытием. Таким образом, транспортная доступность признаётся удовлетворительной.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное, прилегающая территория имеет грунтовое покрытие.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (мед. учреждения, школы, детские сады, торговые центры, рынки и т.д.)	Плотность застройки низкая, близлежащее окружение составляют здания промышленного и складского назначения.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих или повышающих привлекательность объекта оценки и района в целом	Нет явных влияющих объектов, окружение составляют здания и сооружения промышленно-складского назначения.

3.3 Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя																		
Объект	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)																		
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 21.04.2005 года																		
Текущее использование объекта	Офис																		
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.																		
Инвентарный номер	3774																		
Балансовая (остаточная) стоимость	91 650,12 рублей																		
Площадь общая / объекта оценки / строительный объём	1237 м ² / 152,7 м ² / 6410 м ³																		
Высота потолков	6,55 м																		
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1988 / 1 / 1 / 20%																		
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич / деревянные оштукатуренные, перекрытия ж/б, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы дощатые/линолеум/плитка, проёмы оконные двойные створные, дверные филёнчатые, внутренняя отделка – декоративная штукатурка, окраска, частично керамическая плитка. Инженерные сети централизованные – отопление, водоснабжение, канализация, электричество.																		
	Состояние конструктивных элементов																		
	<table border="1"> <tr> <td>Фундаменты</td> <td>Трещины между блоками, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Стены, перегородки</td> <td>Волосяные трещины, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия и покрытия</td> <td>Волосяные трещины между плитами</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>Ослабление отдельных листов, трещины</td> </tr> <tr> <td>Полы</td> <td>Трещины, сношенность в ходовых местах</td> </tr> <tr> <td>Проемы</td> <td>Трещины</td> </tr> <tr> <td>Отделочные работы</td> <td>Загрязнённая окраска, трещины</td> </tr> <tr> <td>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</td> <td>Коррозия, капельные течи, местное растрескивание изоляции проводов</td> </tr> <tr> <td>Прочие работы</td> <td>Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах</td> </tr> </table>	Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов	Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах	Проемы	Трещины	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Коррозия, капельные течи, местное растрескивание изоляции проводов	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов																		
Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов																		
Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами																		
Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины																		
Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах																		
Проемы	Трещины																		
Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины																		
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Коррозия, капельные течи, местное растрескивание изоляции проводов																		
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах																		
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.																		

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114
Документ, на основании которого определены характеристики	Кадастровый паспорт земельного участка от 16.05.2013 года

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113
Документ, на основании которого определены характеристики	Кадастровый паспорт земельного участка от 04.07.2012 года

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя										
Объект	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)										
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 22.04.2005 года										
Текущее использование объекта	Пустует										
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.										
Инвентарный номер	3773										
Балансовая (остаточная) стоимость	6 721,04 рублей										
Площадь общая / застроенная / строительный объём	114,6 м ² / 146,8 м ² / 528 м ³										
Высота потолков	3,6 м										
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1988 / 2 / 1 / 30%										
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля рулонная по кровельному железу. Полы бетонные, проёмы оконные одинарные, дверные филёнчатые, ворота деревянные, внутренняя отделка –окраска. Инженерные сети – нет, электричество.										
	Состояние конструктивных элементов										
	<table border="1"> <tr> <td>Фундаменты</td> <td>Трещины между блоками, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Стены, перегородки</td> <td>Волосяные трещины, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия и покрытия</td> <td>Волосяные трещины между плитами</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>Ослабление отдельных листов, трещины</td> </tr> <tr> <td>Полы</td> <td>Трещины, сношенность в ходовых местах</td> </tr> </table>	Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов	Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов										
Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов										
Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами										
Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины										
Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах										

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	Проемы	Трещины
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах	
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объект	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года	
Текущее использование объекта	Пустует	
Результаты визуального осмотра	Состояние неудовлетворительное.	
Инвентарный номер	20004048	
Балансовая (остаточная) стоимость	19 643,92 рублей	
Площадь общая / застроенная / строительный объём	742,2 м2 / 877,1 м2 / 4692 м3	
Высота потолков	5,35 м	
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1978 / 2 / 1 / 45%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля рулонная по кровельному железу. Полы бетонные, проёмы оконные одинарные, дверные филёнчатые, внутренняя отделка – окраска проёмов. Инженерные сети – нет, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Массовые сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов
	Перекрытия и покрытия	Волосьяные трещины между плитами, прогиб отдельных плит перекрытия
	Кровля	Массовое разрушение покрытия
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проемы	Трещины, гниль, коррозия и частичное разрушение металлических частей
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Демонтированы
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя																		
Объект	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)																		
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года																		
Текущее использование объекта	Пустует																		
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.																		
Инвентарный номер	20004051																		
Балансовая (остаточная) стоимость	7 393,0 рублей																		
Площадь общая / застроенная / строительный объём	223,1 м ² / 266,9 м ² / 1187 м ³																		
Высота потолков	4,1 м																		
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1979 / 3 / 1 / 40%																		
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.																		
	Состояние конструктивных элементов																		
	<table border="1"> <tr> <td>Фундаменты</td> <td>Трещины между блоками, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Стены, перегородки</td> <td>Волосяные трещины, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия и покрытия</td> <td>Волосяные трещины между плитами</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>Ослабление отдельных листов, трещины</td> </tr> <tr> <td>Полы</td> <td>Трещины, сношенность в ходовых местах</td> </tr> <tr> <td>Проёмы</td> <td>Трещины</td> </tr> <tr> <td>Отделочные работы</td> <td>Загрязнённая окраска, трещины</td> </tr> <tr> <td>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</td> <td>Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов</td> </tr> <tr> <td>Прочие работы</td> <td>Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах</td> </tr> </table>	Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов	Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах	Проёмы	Трещины	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов																		
Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов																		
Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами																		
Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины																		
Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах																		
Проёмы	Трещины																		
Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины																		
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов																		
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах																		
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.																		

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 23.05.2006 года
Текущее использование объекта	Пустует
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.
Инвентарный номер	20004049
Балансовая (остаточная) стоимость	19 560,12 рублей

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Площадь общая / застроенная / строительный объём	313,9 м2 / 342,7 м2 / 1405 м3	
Высота потолков	4,1 м	
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1991 / 3 / 1 / 31%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия деревянные фермы и балки, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов
	Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов
	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами
	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проёмы	Трещины
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года
Текущее использование объекта	Пустует
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.
Инвентарный номер	20004042
Балансовая (остаточная) стоимость	16 822,16 рублей
Площадь общая / застроенная / строительный объём	253,5 м2 / 307,9 м2 / 1395 м3
Высота потолков	4,0 – 6,0 м
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1980 / 3 / 1 / 40%

Показатель	Описание или характеристика показателя																		
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.																		
	Состояние конструктивных элементов																		
	<table border="1"> <tr> <td>Фундаменты</td> <td>Трещины между блоками, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Стены, перегородки</td> <td>Волосяные трещины, выветривание швов</td> </tr> <tr> <td>Перекрытия и покрытия</td> <td>Волосяные трещины между плитами</td> </tr> <tr> <td>Кровля</td> <td>Ослабление отдельных листов, трещины</td> </tr> <tr> <td>Полы</td> <td>Трещины, сношенность в ходовых местах</td> </tr> <tr> <td>Проемы</td> <td>Трещины</td> </tr> <tr> <td>Отделочные работы</td> <td>Загрязнённая окраска, трещины</td> </tr> <tr> <td>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</td> <td>Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов</td> </tr> <tr> <td>Прочие работы</td> <td>Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах</td> </tr> </table>	Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов	Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах	Проемы	Трещины	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Фундаменты	Трещины между блоками, выветривание швов																		
Стены, перегородки	Волосяные трещины, выветривание швов																		
Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами																		
Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины																		
Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах																		
Проемы	Трещины																		
Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины																		
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов																		
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах																		
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.																		

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя				
Объект	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)				
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года				
Текущее использование объекта	Пустует				
Результаты визуального осмотра	Состояние удовлетворительное.				
Инвентарный номер	20004044				
Балансовая (остаточная) стоимость	13 268,12 рублей				
Площадь общая / застроенная / строительный объём	310,3 м ² / 335,6 м ² / 1342 м ³				
Высота потолков	4,0 м				
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1991 / 3 / 1 / 28%				
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.				
	Состояние конструктивных элементов				
	<table border="1"> <tr> <td>Фундаменты</td> <td>Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя</td> </tr> <tr> <td>Стены, перегородки</td> <td>Массовые трещины, выветривание швов</td> </tr> </table>	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов
Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя				
Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов				

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами
	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проемы	Трещины
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объект	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года	
Текущее использование объекта	Пустует	
Результаты визуального осмотра	Состояние не удовлетворительное.	
Инвентарный номер	20004062	
Балансовая (остаточная) стоимость	9814,5 рублей	
Площадь общая / застроенная / строительный объём	218,1 м ² / 268,8 м ² / 1264 м ³	
Высота потолков	4,0 – 6,3 м	
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1982 / 3 / 1 / 40%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия ж/б, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов
	Перекрытия и покрытия	Волосяные трещины между плитами
	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проемы	Трещины
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов	

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объект	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года	
Текущее использование объекта	Пустует	
Результаты визуального осмотра	Состояние не удовлетворительное.	
Инвентарный номер	20004063	
Балансовая (остаточная) стоимость	21 351,0 рублей	
Площадь общая / застроенная / строительный объём	270,9 м2 / 312,5 м2 / 1281 м3	
Высота потолков	4,1 м	
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1991 / 3 / 1 / 24%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич, перекрытия деревянные, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка. Инженерные сети – нет, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов
	Перекрытия и покрытия	Прогиб деревянных балок, гниль.
	Кровля	Ослабление отдельных листов, трещины
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проёмы	Трещины
	Отделочные работы	Загрязнённая окраска, трещины
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Объект	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года	
Текущее использование объекта	Пустует	
Результаты визуального осмотра	Состояние не удовлетворительное.	
Инвентарный номер	20004050	
Балансовая (остаточная) стоимость	16 200,0 рублей	
Площадь общая / застроенная / строительный объём	1 767,2 м ² / 1 991,3 м ² / 7 067 м ³	
Высота потолков	2,85 – 2,95 – 3,7 м	
Год постройки / группа капитальности /этажность / износ по техническому паспорту	1987 / 5 / 1 / 42%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич/дерево, перекрытия деревянные, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – побелка. Инженерные сети – вода, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов, частичное разрушение
	Перекрытия и покрытия	Прогиб деревянных балок, гниль.
	Кровля	Массовое отдельных листов, частичное разрушение стропил
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проёмы	Трещины, гниль, частично демонтированы
	Отделочные работы	Загрязнённая побелка
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах	
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года
Текущее использование объекта	Пустует
Результаты визуального осмотра	Состояние не удовлетворительное.
Инвентарный номер	20004043
Балансовая (остаточная) стоимость	18 682,4 рублей
Площадь общая / застроенная / строительный объём	1 825,9 м ² / 2 050,1 м ² / 5 960,1 м ³
Высота потолков	2,75 – 3,0 м

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Год постройки / группа капитальности / этажность / износ по техническому паспорту	1985 / 5 / 1 / 47%	
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич/дерево, перекрытия деревянные, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – побелка. Инженерные сети – вода, электричество.	
	Состояние конструктивных элементов	
	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов, частичное разрушение
	Перекрытия и покрытия	Прогиб деревянных балок, гниль.
	Кровля	Массовое отдельных листов, частичное разрушение стропил
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проёмы	Трещины, гниль, частично демонтированы
	Отделочные работы	Загрязнённая побелка
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах	
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

Технические характеристики

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)
Документ, на основании которого определены характеристики	Технический паспорт от 06.03.2006 года
Текущее использование объекта	Пустует
Результаты визуального осмотра	Состояние не удовлетворительное.
Инвентарный номер	20004046
Балансовая (остаточная) стоимость	4 574,08 рублей
Площадь общая / застроенная / строительный объём	1 573,3 м ² / 1 823,2 м ² / 6 381 м ³
Высота потолков	3,5 м
Год постройки / группа капитальности / этажность / износ по техническому паспорту	1979 / 5 / 1 / 42%
Строительные конструкции	Фундамент ж/б бетонный ленточный, стены/перегородки силикатный кирпич/дерево, перекрытия деревянные, кровля шифер по деревянным стропилам. Полы бетонные, проёмы оконные двойные глухие, дверные филёнчатые, ворота деревянные внутренняя отделка – побелка. Инженерные сети – вода, электричество.
	Состояние конструктивных элементов

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	Фундаменты	Сквозные трещины между блоками, искривление линии цоколя
	Стены, перегородки	Массовые трещины, выветривание швов, частичное разрушение
	Перекрытия и покрытия	Прогиб деревянных балок, гниль.
	Кровля	Массовое отдельных листов, частичное разрушение стропил
	Полы	Трещины, сношенность в ходовых местах
	Проемы	Трещины, гниль, частично демонтированы
	Отделочные работы	Загрязнённая побелка
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Следы ремонта, местное растрескивание изоляции проводов
	Прочие работы	Выбоины, сколы на ступенях, потертость в ходовых местах
Осмотр оценщиком	02 ноября 2015 года в 11-00 оценщиком Галаховым И.В., в присутствии представителей Заказчика.	

№ п/п	Наименование	Характеристики
15	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находится в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	<p>Масса конструкционная, кг 5080 Масса эксплуатационная, кг 5570 Масса максимально допустимая (полная), кг 8000 База, мм 2760 Габаритные размеры: длина/ ширина/ высота мм 4500/2300/2850 Коля по передним колесам, min/ max, мм 1540/2090 Коля по задним колесам, min/ max, мм 1530/2150 Наименьший радиус поворота, м 5,4 Дорожный просвет, мм 480 Удельное давление на грунт, кПа 140 Емкость топливного бака, л 140 Скорость движения: транспортная, км/ч max 35 Скорость движения: рабочая, км/ч max 15</p> <p>Двигатель Марка ММЗ Модель Д-260.2С Тип 4-х тактный, дизельный с турбонадувом Число цилиндров 6 Рабочий объем, л 7,12 Номинальная частота вращения, об/мин 2100 Мощность номинальная, кВт (л. с.) 98(132) Максимальный крутящий момент, Н.м 446 Удельный расход топлива при эксплуатационной мощности, г/кВт.ч 235</p> <p>Трансмиссия Коробка передач Механическая, ступенчатая, диапазонная</p> <p>Гидросистема Тип насоса Шестеренный Рабочий объем насоса, см³/об 32 Максимальное давление, МПа 20 Производительность насоса, л/мин 51 Емкость гидросистемы, л 25</p> <p>Ходовая система Колесная формула 4×4 Год выпуска 2012 Производитель Беларусь Техническое состояние удовлетворительное</p>

16	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIK (цвет: зеленый)	Производительность, т/ч до 20 Пр-сть, га/час До 0,5 Ширина захвата, м 1,4 Ширина междурядий, см 70 - 90 Вместимость бункера для картофеля, кг 1000 Масса комбайна с полным комплектом рабочих органов, кг 4650 Габаритные размеры в рабочем положении, мм 8600 x 6000 x 3660 Требуемая мощность трактора, л.с. 80 Год выпуска 1991 Производитель Германия Техническое состояние не удовлетворительное, лом
17	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Оснащен полувинтовыми корпусами, углоснимками, рессорной защитой рабочих органов Производительность, га/ч 1,4-1,8 Рабочая скорость движения, км/ч 7-10 Рабочая ширина захвата плуга, м 2,0 Глубина пахоты, см до 27 Масса, кг 3150 Габаритные размеры в рабочем положении, мм 8300 x 2900 x 2200 Полнота заделки растительных и пожнивных остатков не менее 98% Агрегатирование, л.с. от 150 Год выпуска 2011 Производитель Беларусь Техническое состояние удовлетворительное
18	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Грузоподъемность, кг 4500 Объем кузова, м ³ 9,34 Максимальная скорость движения, км/ч 35 Скорость движения при раздаче кормов, км/ч 2 Габаритные размеры, мм 6490 x 2350 x 2510 Внутренний размеры кузова, мм 3990 x 2000 x 1170 Масса, кг 2230 Погрузочная высота платформы, мм 1300 Ширина колеи, мм 1600 Дорожный просвет, мм 350 Разгрузка прицепа транспортер Тип измельчающего механизма два поперечных бitera перед выгрузным транспортером Привод от ВОМ трактора 540 об/мин Рабочая тормозная система пневматическая с однопроводным приводом Стояночная тормозная система механическая с ручным приводом Электрооборудование однопроводная система постоянного тока напряжением 12В с питанием от трактора Шины 9,00-16 модели Я-324А или НКФ-8 Год выпуска 2011 Производитель Мордовия, Саранск Техническое состояние хорошее

19	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	<p>Марка резервуара-охладителя молока Г6-ОРМ-3500 Вместимость номинальная, л 3500 Время охлаждения молока от +35 до +4 С, мин не более 180 Питание 3x380 В, 50 Гц Теплоизоляция Имеется Установленная мощность, кВт, не более 12,5 Количество холодильных агрегатов, шт 2 Габаритные размеры, мм · резервуара · хладоагрегата · высота 3860x1425x2060 1040x6400x1250 1570x489x489 Способ охлаждения Непосредственный Хладагент R22 Количество моющих головок, шт. 2 Количество мешалок, шт. 1 Масса , кг · резервуара · блока агрегатов · водоподогреватель+вода 730 169 60+200 Материал нержавеющей сталь. Год выпуска 2012 Производитель Россия Техническое состояние хорошее</p>
20	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	<p>Марка резервуара-охладителя молока Г6-ОРМ-3500 Вместимость номинальная, л 3500 Теплоизоляция Имеется Масса , кг · резервуара · 730 Материал нержавеющей сталь. Год выпуска 2011 Производитель Россия Техническое состояние не удовлетворительное, система охлаждения демонтирована, осталось только ёмкость</p>
21	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	<p>Цистерна 3,9 м3, материал нержавеющей сталь, теплоизолятор пенопласт ФПП-1, 40 мм. Габаритные размеры,мм длина 6435/6330 ширина 2380 высота 2350 Дорожный просвет, мм 265 Колесная база, мм 3770 Колесная формула 4*2 Грузоподъемность, кг 4350/4500 Снаряженная масса, кг 3530/3680 Полная масса, кг 8180/7850 Коробка передач механическая пятиступенчатая синхронизированная Двигатель ММЗ Д-245.7 Тип двигателя Рядный, 4-х цилиндровый, 4-х тактный дизельный двигатель с жидкостным охлаждением, с турбонаддувом и охладителем наддувочного воздуха, с непосредственным впрыском топлива. Рабочий объём, л 4,75 Мощность,л.с.(кВт)/об/мин 117,2 (86,2) / 2400 Максимальный крутящий момент,кГс*м (Н*м) / об/мин 42,1 (413) / 1500 Экологический класс Евро-3 Максимальная скорость, км/ч 95 Шины, размерность 8,25R-20 Год выпуска 2008 Производитель Россия Техническое состояние не удовлетворительное, требуется капитальный ремонт двигателя, замена аккумулятора. рти.</p>

22	<p>УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)</p>	<p>Колесная формула 4 х 4 Количество мест в кабине 2 Дорожный просвет, мм 220 Глубина преодолеваемого брода, м 0,7 Наибольший уровень преодолеваемого подъема при полной массе, град 30 Масса груза, перевозимого в грузовом отсеке, не более, кг 475 Полная масса, кг 2820 Масса снаряженного автомобиля, кг 1820 Полная масса буксируемого прицепа, не более, кг: - с тормозами 1500 - без тормозов 750 Габаритные размеры: -длина 4440 –высота 2101 –ширина 1940 Максимальная скорость, км/ч 127 Двигатель Модель УМЗ 4213 Тип 4-тактный, инжекторный с впрыском топлива Число цилиндров 4 Рабочий объем, л 2,89 Номинальная мощность при частоте вращения коленчатого вала 4000 мин⁻¹, кВт(л.с) 72,8(99) Максимальный крутящий моментнетто по ГОСТ 14846,Н м(кгсм) 201,0(20,5) в интервале частот от 3000-3500 мин⁻¹ 1 Коробка передач механическая, четырехступенчатая Раздаточная коробка двухходовая, двухступенчатая Тормозная система двухконтурная, с вакуумным усилителем, барабанная Шины 215/90-15С, 215/90R15С, 225/75R16, 225R16С Год выпуска 2008 Производитель Россия Техническое состояние удовлетворительное, требуется замена рти.</p>
----	---	--

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 возрастать 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.

Источником информации для проведения анализа социально-экономической ситуации в Архангельской области являлся Доклад о социально-экономическом положении Архангельской области.

(http://arhangelskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/arhangelskstat/resources/85cf8580471fb3d8ba13ba87789c42f5/Doc112.pdf).

Социально-экономическое положение Архангельской области за январь – август 2015 года

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/>).

Архангельскстат подвел предварительные итоги работы организаций Архангельской области за январь-август 2015 года. 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					
	Январь-август 2015г.	В % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к		Справочно январь-август 2014г. в % к январю-августу 2013г.
			августу 2014г.	июлю 2015г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		97,2	85,7	100,0	93,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	143015,3	91,9	90,9	99,4	104,3
Объем платных услуг населению, млн. руб.	41610,3	96,1	79,8	95,3	98,8 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	188,9	112,6	84,4	88,7	в 1,5р.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млн. руб.	15465,3	56,5	71,9	...	77,7
Индекс потребительских цен		116,9	116,3	100,7	107,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,9	120,8	100,9	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾		94,8	83,6	84,5	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, руб.	35246,9	107,8	106,5	89,7	112,2
реальная		92,2	91,9	89,3	104,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек	10,3		112,1	95,7	

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⁾ Данные приведены по организациям без субъектов малого и среднего предпринимательства.

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Январь-июль 2015 года, в % к январю-июлю 2014 года, июль 2015 года в % к июлю 2014 года, в % к июню 2015 года, январь-июль 2014 года в % к январю-июлю 2013 года.

⁶⁾ На конец августа 2015 года, в % к концу августа 2014 года, в % к концу июля 2015 года.

II.

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
БЕЗ НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**
1. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ
1.1. ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

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

	Январь-август 2015г.			Справочно январь-август 2014г., в % к итогу
	млн. рублей	В % к		
		январю-августу 2014г. ²⁾	итогу	
Всего	350918,9	111,1	100	100
из него:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	9052,6	99,2	2,6	2,4
рыболовство, рыбоводство	6691,1	142,3	1,9	1,4
добыча полезных ископаемых	3914,2	148,0	1,1	0,8
из неё добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	...	147,8	...	0,8
обрабатывающие производства	88586,2	120,4	25,2	24,7
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	6302,0	108,3	1,8	2,4
текстильное и швейное производство	80,5	85,2	0,0	0,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	13136,9	127,5	3,7	3,3
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	43262,9	134,5	12,3	10,9
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	42604,5	135,4	12,1	10,7
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	42035,1	135,6	12,0	10,1
производство изделий из бумаги и картона	569,4	122,3	0,2	0,6
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	658,3	92,6	0,2	0,2
химическое производство	2414,6	118,2	0,7	0,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	1347,3	62,8	0,4	0,7
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	265,6	81,2	0,1	0,1
производство машин и оборудования	1294,1	123,6	0,4	0,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	1042,8	138,4	0,3	0,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	26711,4	97,7	7,6	8,9
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	25903,8	97,8	7,4	8,6
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	21142,3	96,9	6,0	7,5
производство и распределение газообразного топлива	853,6	122,4	0,2	0,2
строительство	14746,1	87,1	4,2	5,1
оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	113389,9	106,7	32,3	33,8
гостиницы и рестораны	3697,5	105,2	1,1	1,1
транспорт и связь	48213,2	108,0	13,7	13,5
из них:				
деятельность сухопутного транспорта	17921,3	107,0	5,1	5,3
деятельность водного транспорта	3072,4	122,8	0,9	0,8
деятельность воздушного и космического транспорта	2563,1	116,4	0,7	0,6
связь	7985,0	102,6	2,3	2,2
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	20963,9	144,6	6,0	4,5
из них научные исследования и разработки	...	113,9	...	0,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	424,4	89,4	0,1	0,2
образование	1904,1	102,7	0,5	0,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	10377,6	127,4	3,0	2,4
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	2246,5	101,7	0,6	0,7

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.

1.2. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индексы промышленного производства¹⁾

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.		
январь	92,7	23,8
февраль	124,9	115,9
март	75,6	88,2
I квартал	98,0	39,5
апрель	102,7	89,2
май	79,6	89,6
июнь	80,6	102,2
I полугодие	94,2	
июль	78,2	107,5
август	102,5	101,8
сентябрь	83,2	72,0
Январь-сентябрь	94,2	
октябрь	79,2	107,5
ноябрь	31,3	106,3
декабрь	42,0	142,9
Январь-декабрь	70,8	
2015г.		
январь	97,9	50,4
февраль	73,9	63,9
март	92,5	115,7
I квартал	100,5	77,5
апрель	101,8	105,2
май	98,3	83,0
июнь	87,6	89,0
I полугодие	99,8	
июль	91,3	105,8
август	85,7	100,0
Январь-август	97,2	

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

	Январь-август 2015г. в % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к	
		августу 2014г.	июлю 2015г.
Добыча полезных ископаемых	в 1,7р.	в 4,6р.	114,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	в 1,7р.	в 4,6р.	114,1
Обрабатывающие производства	93,3	75,5	98,1
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	86,1	79,4	95,9
текстильное и швейное производство	80,0	74,6	125,6
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	46,2	-	-
обработка древесины и производство изделий из дерева	103,7	98,6	94,4
целлюлозно-бумажное производство; изда- тельская и полиграфическая деятельность	99,3	99,4	94,5
производство целлюлозы, древесной мас- сы, бумаги, картона и изделий из них	99,2	98,3	94,2
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	100,6	101,6	94,6
производство изделий из бумаги и картона	68,4	27,8	73,6
издательская и полиграфическая деятель- ность, тиражирование записанных носите- лей информации	99,7	147,4	102,1
химическое производство	107,6	109,2	79,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	105,3	98,1	114,3
производство прочих неметаллических ми- неральных продуктов	72,7	56,9	86,7
металлургическое производство и произ- водство готовых металлических изделий	93,6	99,1	в 1,8р.
производство машин и оборудования	85,2	86,1	120,4
производство транспортных средств и оборудования	50,9	29,0	130,0
прочие производства	103,1	89,1	107,1
Производство и распределение электро- энергии, газа и воды	99,1	101,3	101,9
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	98,9	102,1	101,5
производство, передача и распределение электроэнергии	96,1	98,6	100,9
производство и распределение газообразного топлива	в 1,9р.	в 2,5р.	114,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды	101,3	104,6	101,4
сбор, очистка и распределение воды	101,9	92,8	107,1

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

млн. рублей

	Август 2015г.	Январь- август 2015г.
Добыча полезных ископаемых
Обрабатывающие производства	13013,4	83789,5
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	839,4	6921,5
текстильное и швейное производство	27,6	134,8
обработка древесины и производство изделий из дерева	1808,5	12579,8
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	5602,3	41586,6
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	5527,1	40973,7
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	75,1	612,9
химическое производство	198,4	1745,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	163,3	1087,5

	Август 2015г.	Январь- август 2015г.
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1524,5	18531,7
производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	1366,1	17277,8
производство, передача и распределение электроэнергии	1048,2	9717,3
производство и распределение газообразного топлива	40,2	344,2
производство, передача и распределение пара и горячей воды	277,7	7216,4
сбор, очистка и распределение воды	158,4	1253,9

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

	Январь- август 2015г.	В % к январю- августу 2014г.	Август 2015г. в % к августу 2014г.
Электроэнергия, млрд. кВт.ч	4,2	97,4	97,6
Тепловая энергия, млн. Гкал	12,8	99,1	102,8
Материалы лакокрасочные и аналогичные для нанесения покрытий, краски и мастики полиграфические, тыс. т	... ¹⁾	116,0	в 2,2р.
Пиломатериалы (кроме шпал железнодорожных и трамвайных деревянных непропитанных), тыс. м ³	1094,1	110,2	112,4
Щепа технологическая для производства целлюлозы и древесной массы, тыс. плотн. м ³	404,1	103,8	92,8
Гранулы топливные (пеллеты), тыс.т	117,1	137,0	104,0
Фанера клееная, состоящая только из листов древесины, тыс. м ³	... ¹⁾	101,4	96,9
Блоки оконные в сборе (комплектно), тыс. м ²	... ¹⁾	124,4	52,9
Блоки дверные в сборе (комплектно), тыс. м ²	3,2	в 4,2р.	50,0
Барабаны деревянные кабельные, тыс. м ³	4,1	67,7	56,1
Шкафы кухонные, для спальни, столовой и гостиной, тыс. шт.	2,6	37,3	58,0
Кровати деревянные, тыс. шт.	4,0	90,9	129,1
Стулья, тыс. шт.	2,4	85,2	61,8
Целлюлоза (товарная), тыс. т	... ¹⁾	99,8	102,5
Бумага, тыс. т	... ¹⁾	105,5	99,6
Картон, тыс. т	... ¹⁾	97,3	103,4
Тетради школьные, млн. шт.	... ¹⁾	100,7	-
Материалы строительные нерудные, тыс. м ³	1874,0	77,8	70,5
Конструкции и детали сборные железобетонные, тыс. м ³	57,5	69,8	46,0
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млн. усл. кирпичей	... ¹⁾	82,9	29,2
Трикотажные изделия, тыс. шт.	39,5	82,8	90,2
Спецодежда, тыс. шт.	283,6	86,7	84,0
Белье постельное, тыс. шт.	35,8	80,0	104,7
Обувь – всего, тыс. пар	0,1	46,2	-
Хлеб и хлебобулочные изделия, тыс. т	34,1	95,8	96,7
Кондитерские изделия, т	2338,8	99,7	107,2
Водка, тыс. дкл	... ¹⁾	96,7	67,1
Пиво, кроме отходов пивоварения, тыс. дкл	184,0	101,1	88,5
Мясо и субпродукты пищевые убойных животных, т	45,6	53,0	34,1
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, тыс. т	... ¹⁾	30,7	10,8
Изделия колбасные, тыс. т	9,1	85,7	85,5
Полуфабрикаты мясные (мясосодержащие) охлажденные, тыс. т	4,2	92,1	80,2
Полуфабрикаты мясные (мясосодержащие) замороженные и замороженные, тыс. т	2,0	80,4	85,6
Цельномолочная продукция (в пересчете на молоко), тыс. т	40,2	104,0	102,4
Масло сливочное и пасты масляные, т	1251,9	113,2	101,3
Сыр и творог, т	2635,8	113,9	125,2
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные, тыс. т	74,7	105,3	99,5
из них:			
рыба (кроме сельди) мороженая, тыс. т	64,3	113,1	95,1
сельдь всех видов обработки, тыс. т	2,3	139,3	в 101,7р.
филе рыбное мороженое, тыс. т	5,1	59,9	18,5
рыба (кроме сельди) копченая, тыс.т	0,3	105,2	97,0
консервы рыбные всех видов, туб	432,8	81,3	23,1
пресервы рыбные, туб	1165,5	82,0	93,2
Мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смеси из них, т	... ¹⁾	в 1,6р.	в 1,9р.

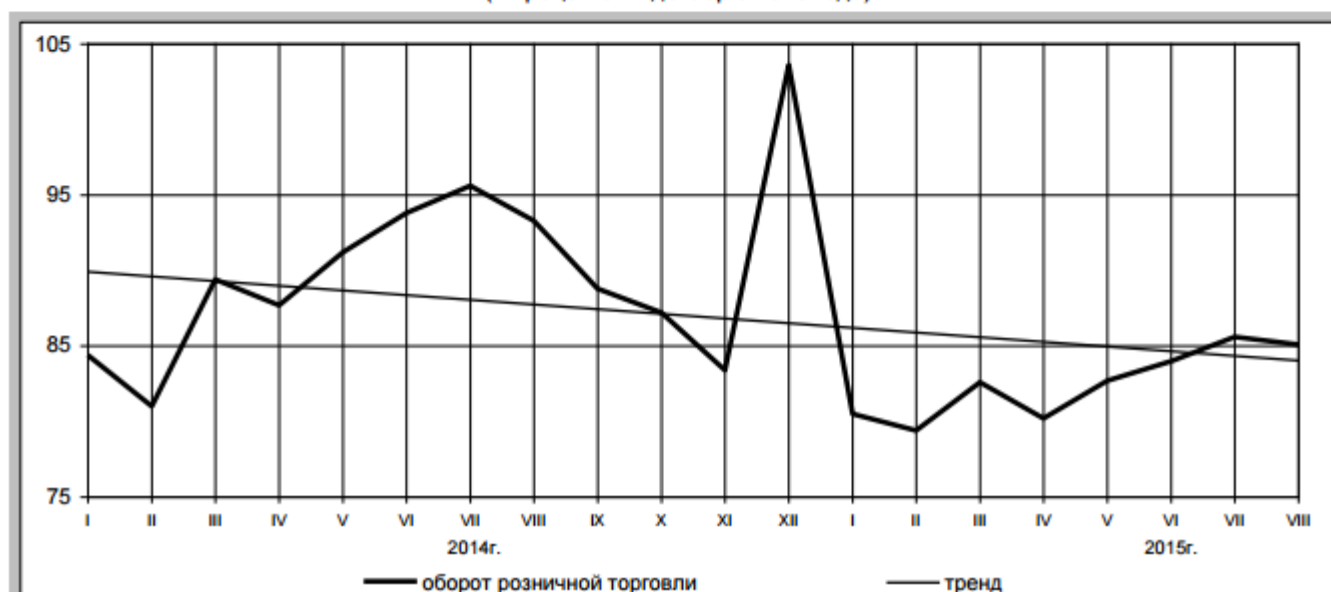
2.1. Розничная торговля

Динамика оборота розничной торговли

	Млн. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014г.			
январь	15056,7	106,3	84,4
февраль	14530,7	105,7	96,0
март	16209,9	104,2	110,4
I квартал	45797,3	105,4	95,3
апрель	16085,1	102,0	98,0
май	16795,0	102,5	104,0
июнь	17364,7	108,3	102,9
II квартал	50244,9	104,9	107,1
I полугодие	96042,2	104,8	
июль	17806,2	102,9	102,0
август	17448,4	103,1	97,6
сентябрь	16786,2	105,2	95,2
III квартал	52040,9	104,2	101,8
Январь-сентябрь	148083,1	104,4	
октябрь	16696,8	101,8	98,2
ноябрь	16218,4	101,6	95,7
декабрь	20889,1	103,9	124,2
IV квартал	53804,2	103,1	99,2
Январь-декабрь	201887,3	103,9	
2015г.			
январь	16963,2	95,3	77,7
февраль	17096,9	98,0	98,7
март	17986,8	92,3	104,0
I квартал	52046,9	95,1	88,5
апрель ¹⁾	17460,5	91,3	97,0
май ¹⁾	18035,0	90,5	103,2
июнь ¹⁾	18282,1	89,3	101,5
II квартал¹⁾	53777,6	90,7	101,5
I полугодие¹⁾	105824,5	92,6	
июль ¹⁾	18642,5	89,3	102,0
август	18548,3	90,9	99,4
Январь-август¹⁾	143015,3	91,9	

¹⁾ Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований субъектов малого предпринимательства и за счет изменения предварительных ежемесячных данных, полученных от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

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



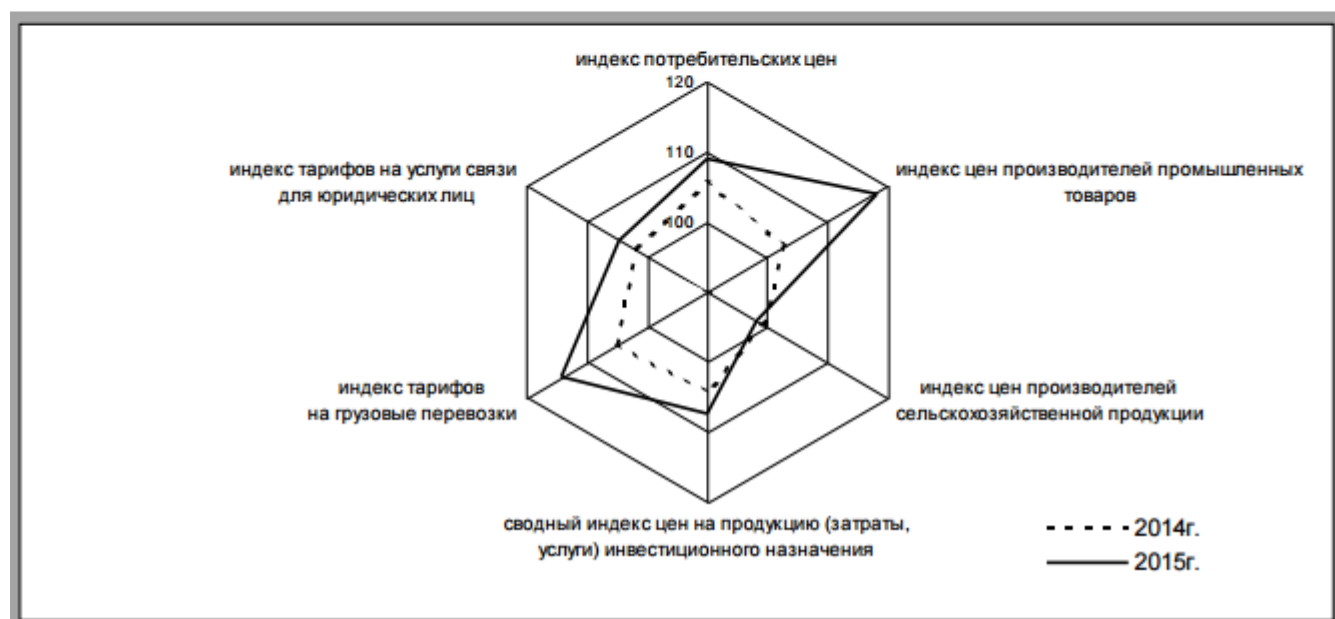
4. ЦЕНЫ

Индексы цен и тарифов по секторам экономики

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу		Август 2015г. к		Справочно август 2014г. к декабрю 2013г.
	июль	август	августу 2014г.	декабрю 2014г.	
Индекс потребительских цен	100,5	100,7	116,3	108,9	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	99,9	100,9	120,8	118,0	102,9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,0	99,8	104,1	98,2	99,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	98,6	105,5	110,6	107,5	104,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	112,4	113,4	141,0	114,0	104,8
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,4	101,1	104,6	104,6	101,7

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



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-июле 2015 года

	Сальдо прибылей (+) и убытков (-)		Прибыль		Убыток	
	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾	млн. рублей	в % к январю-июлю 2014г. ¹⁾
Всего	+9822,5	в 5,6р.	17730,7	в 2,1р.	7908,2	115,2
из него:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-745,9	-	422,1	137,5	1167,9	в 6,9р.
из них лесозаготовки	-125,0	-	121,2	в 2,0р.	246,2	в 1,9р.
рыболовство, рыбоводство	+2395,4	в 3,8р.	2395,4	в 3,8р.	-	-
добыча полезных ископаемых	-259,8	-	... ²⁾	37,7	... ²⁾	43,7
обрабатывающие производства	+11216,6	в 3,7р.	12572,5	в 2,3р.	1355,9	58,0
из них:						
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	+174,0	111,4	... ²⁾	106,8	... ²⁾	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	+1093,8	в 1,6р.	1482,3	123,4	388,5	76,9
целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность	+3728,6	в 4,0р.	3866,0	в 3,2р.	137,4	52,0
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	+3727,2	в 4,0р.	... ²⁾	в 3,2р.	... ²⁾	51,8
в том числе:						
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона	... ²⁾	в 3,9р.	... ²⁾	в 3,2р.	... ²⁾	55,1
производство изделий из бумаги и картона	... ²⁾	в 34,8р.	... ²⁾	в 7,4р.	-	-
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	+1,4	117,5	... ²⁾	97,8	... ²⁾	82,1
химическое производство	+177,6	-	... ²⁾	в 6,1р.	... ²⁾	3,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-38,4	-	... ²⁾	105,8	... ²⁾	41,3
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	... ²⁾	-	-	-	... ²⁾	7,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	+83,8	в 1,7р.	323,9	109,5	240,2	97,0
строительство	-205,5	-	100,1	56,8	305,5	117,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	+431,2	57,8	486,5	61,9	55,4	139,2
гостиницы и рестораны	+3,7	41,6	10,5	44,6	6,7	46,5
транспорт и связь	+343,8	в 3,4р.	1170,9	в 1,6р.	827,1	126,7
из них связь	+39,2	95,7	... ²⁾	95,8	... ²⁾	115,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-3404,2	-	203,2	101,1	3607,5	146,0
образование	-23,2	-	0,7	20,0	23,8	115,4
здравоохранение и предоставление социальных услуг	-9,1	-	5,7	32,6	14,8	в 26,3р.
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	-4,4	-	28,4	75,7	32,8	122,9

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

	Январь-август 2015г.	В % к январю-августу 2014г.	Август 2015г. в % к		Справочно январь-август 2014г. в % к январю-августу 2013г.
			августу 2014г.	июлю 2015г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения) ¹⁾ , руб.	29502,4	110,2	98,1	85,2	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		94,8	83,6	84,5	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :					
номинальная, руб.	35246,9	107,8	106,5	89,7	112,2
реальная		92,2	91,9	89,3	104,2

¹⁾ Предварительные данные.²⁾ Январь-июль 2015 года, в % к январю-июлю 2014 года, июль 2015 года в % к июлю 2014 года, в % к июню 2015 года, январь-июль 2014 года в % к январю-июлю 2013 года.

1.1. ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ

Динамика реальных располагаемых денежных доходов¹⁾

в процентах

	К соответствующему периоду предыдущего года	К предыдущему периоду
2014г.		
январь	101,7	47,3
февраль	105,4	138,5
март	99,6	96,8
I квартал	101,8	76,3
апрель	105,8	117,3
май	119,0	104,8
июнь	103,8	99,3
II квартал	109,2	130,5
I полугодие	105,9	
июль	115,4	94,7
август	104,2	99,0
сентябрь	101,6	90,7
III квартал	106,9	92,1
октябрь	110,5	110,3
ноябрь	98,9	89,0
декабрь	94,8	146,0
IV квартал	100,6	109,6
Январь-декабрь	104,7	
2015г.	105,4	138,5
январь	99,4	49,6
февраль	105,5	147,8
март	105,5	96,9
I квартал	104,0	78,9
апрель	97,0	108,0
май	85,2	91,9
июнь	89,9	104,7
II квартал	90,6	104,7
I полугодие	96,3	
июль	98,0	103,3
август	83,6	84,5
Январь-август	94,8	

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) находится 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 - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Каргопольском районе в частности зависит от экономического развития Архангельской области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости Архангельской области.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они предлагаются во всех частях города, часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов.

Продажа муниципальных объектов осуществляется на аукционах.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати: информация из Интернет-ресурсов: <https://portal.rosreestr.ru/>, <https://torgi.gov.ru>, <https://www.avito.ru/>, а также информация представленная судом и устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Рамки цен предложений и арендных ставок зависят от известных условий. Ими являются местоположение объекта, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое состояние района, криминогенная обстановка, а также период и уровень эксплуатации недвижимости, состояние объекта недвижимости (требуется ли ему капитальный или текущий ремонт) и конструктивные характеристики. Кроме того, на стоимость нежилых помещений влияют и такие факторы, как наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. Следует учесть, включен ли в стоимость аренды или цены продажи нежилого помещения налог на добавленную стоимость. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора (прямая аренда, субаренда, договор о совместной деятельности).

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Архангельской области.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

Для коммерческой недвижимости, находящейся в одном районе города существует понятие «красная линия». Корректировка на красную линию по сути - это поправка на местоположение, которая локально характеризует уровень трафика на помещениях разной удаленности от ближайшей дороги. "Красная линия" относится к МАГИСТРАЛЯМ и крупным улицам населенного пункта.

Определяется она фасадами домов, выходящими на магистрали/улицы. В оценочной деятельности красная линия характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходно-транспортного потока, престижностью месторасположения, минимальной шаговой доступностью от остановок транспорта.

2. Площадь объекта. На рынке коммерческой недвижимости Архангельской области прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций

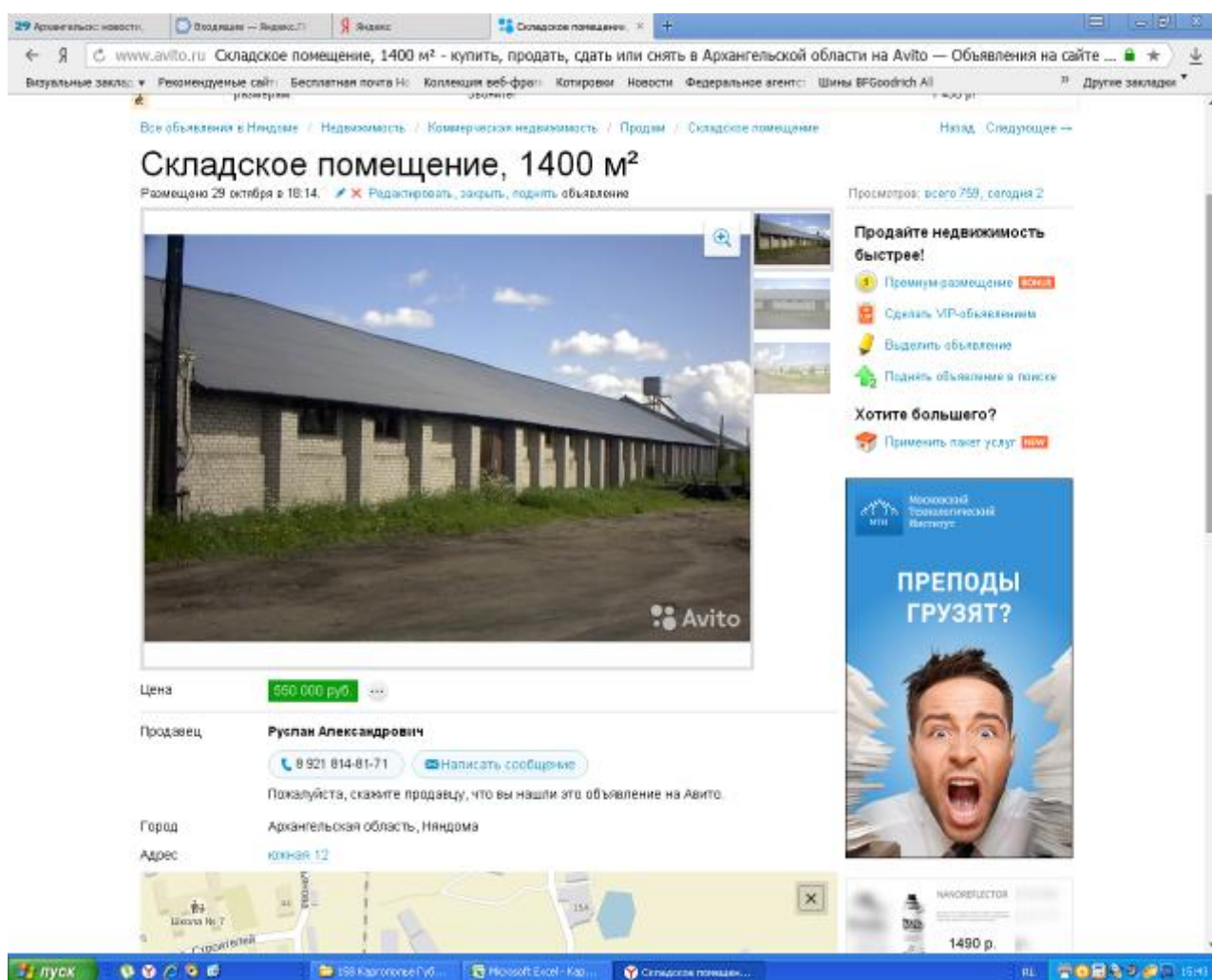
11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Имеются следующие типовые предложения по продаже объектов коммерческого назначения:



Архангельск новости | Поиск — Яндекс | Яндекс | Люкхранилище, 144.3 м² | Люкхранилище, 144.3 м²


www.avito.ru Люкхранилище, 144.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Визуальные закладки: Рекоменданные сайты: Бесплатная почта: Коллекция веб-форм: Каталоги: Новости: Федеральные агентства: Шины BF Goodrich All: Другие закладки

Люкхранилище, 144.3 м²

Размещено 2 ноября в 12:39. Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 254, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!


- Прямую размещением **сэкономит**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять пакет услуг **сэкономит**


Министерство Экономического Института

КОГДА ГОСДИПЛОМ В РУКАХ



У вас есть 375 объявлений

Перейти на страницу агентства ООО «Железнодорожная торговая компания»



ООО «Железнодорожная торговая компания»
Предоставлена площадь в аренду и продажа объектов

Допуск СРО от 35 000 руб

Цена **195 110 руб.**

Агентство **ООО «Железнодорожная торговая компания»**
на Avito с марта 2015


Контактное лицо **Мидин Антон Дмитриевич**

☎ 8 485 349-54-07 [Написать сообщение](#)

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

Город **Архангельская область, Нюндом**

Адрес **ул. Ленина, д. 53а**



Архангельск новости | Поиск — Яндекс | Яндекс | Помещение свободного назначения, 182.7 м² | Помещение свободного назначения, 182.7 м²

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 182.7 м² - купить, продать, сдать или снять в Архангельской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Визуальные закладки: Рекоменданные сайты: Бесплатная почта: Коллекция веб-форм: Каталоги: Новости: Федеральные агентства: Шины BF Goodrich All: Другие закладки


подробнее: [подробнее](#) / [создать](#) / [создать объявление](#) / [адрес и телефон](#)

Все объявления в Каргополе | Недвижимость | Жилищная недвижимость | Прямая | Помещение свободного назначения | Назад | Следующее

Помещение свободного назначения, 182.7 м²

Размещено 27 ноября в 11:40. Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 457, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

- Прямую размещением **сэкономит**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять пакет услуг **сэкономит**

Начните первую кампанию прямо сейчас

[НАЧАТЬ](#)

Avito ПРОМО
Быстро, просто, эффективно

Цена **2 600 000 руб.**


Продавец **Евгений**

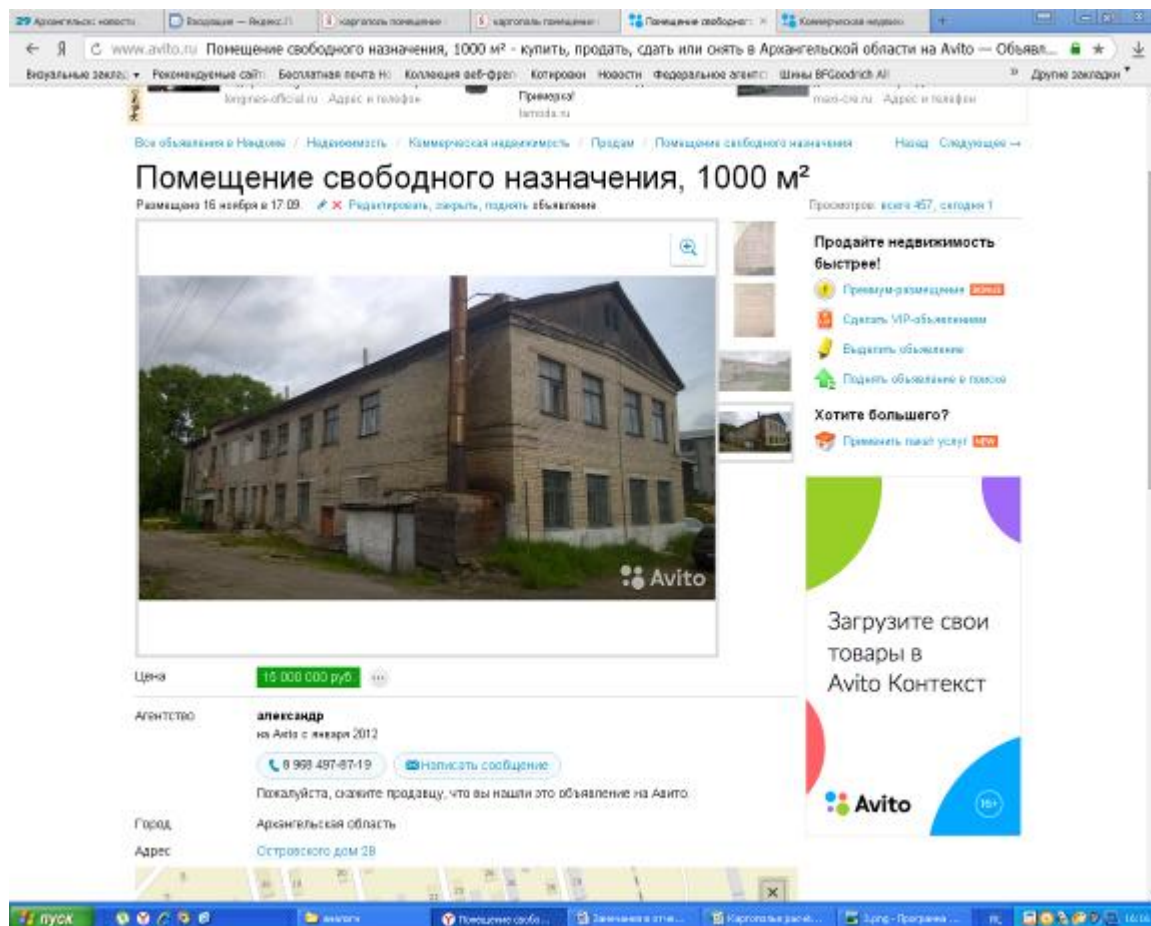
☎ 8 921 819-57-08 [Написать сообщение](#)

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

Город **Архангельская область**

Адрес **ул. Архангельская, д. 85**





Земельные участки:

Земельных участков сельскохозяйственного назначения, на дату оценки, к продаже не предлагается.

Вывод:

Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Каргопольском районе Архангельской области провести невозможно, т.к. предложения отсутствуют.

Анализ рынка нежилых зданий/помещений сельскохозяйственного назначения в Каргопольском районе Архангельской области провести невозможно, т.к. предложения отсутствуют.

Диапазон цен на нежилые помещения административного/коммерческого назначения в Каргопольском районе Архангельской области составляет от 10 000 до 15 000 рублей за 1 м2.

Обзор рынка легковых автомобилей на первое полугодие 2015 года

Резкое падение интереса к сделкам купли-продажи транспортных средств в России хорошо прослеживается в динамике с января по июнь 2015 года в сравнении с тем же периодом 2014 года. Реализация транспортных средств в России упала за этот период на 447 тысяч единиц, что существенно отразилось на соотношении спроса и цены в их равновесном значении. Автомобили

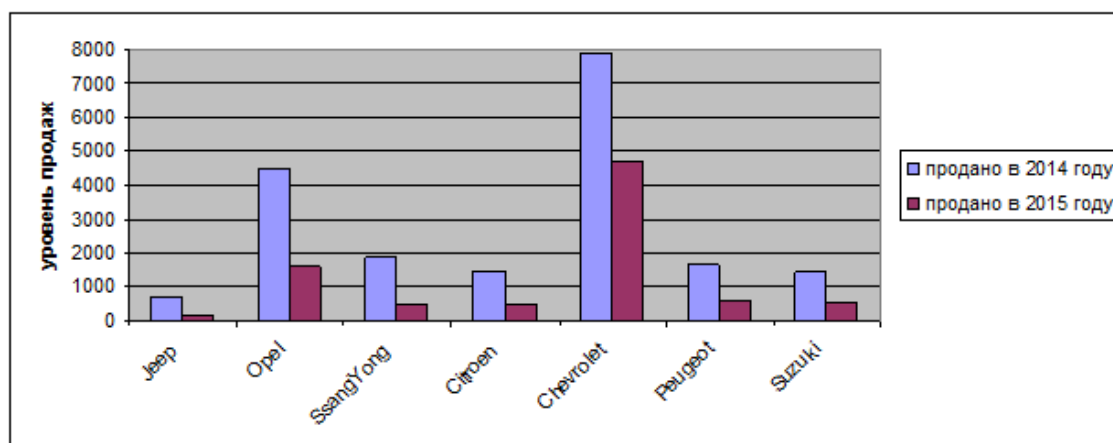
стали дорожать. Для сравнения, в этот период 2014 года было продано всего 782 тысячи транспортных средств, что на 36,5% меньше продаж 2014 года за тот же период.

Падение продаж наблюдалось среди премиальных брендов: Porsche в июне в России купили около 480-ти автомобилей, на 8% меньше, чем за тот же период прошлого года; у Land Rover – продажи упали на 54%; Mercedes – до 18%. Всего в июне в премиальном сегменте, продажи снизились на 29%, тогда как на рынке в целом на 29,7%.

Ряд автомобильных производителей приняли решение свернуть свое производство на Российском рынке; так Американский автопроизводитель General Motors отзывает бренды Opel и Chevrolet в связи с финансовым кризисом (в январе 2015 года Chevrolet потерял 68%, а Opel - 75%, в феврале потери Opel составили более 80%, Chevrolet более 70%), как было заявлено представителями концерна, однако учитывая, что досрочно прекратив свои договорные обязательства со своими официальными дилерами (могут закрыться около 150-160 дилерских центра) в одностороннем порядке, бизнес понес огромные, необъяснимые здравым смыслом и целесообразностью убытки. Больше чем пол миллиарда долларов придется затратить на оптимизацию производства и продаж автомобилей в России, средства пойдут, на улучшение дилерской сети, а также на покрытие расходов, связанных с уменьшением числа сотрудников (более 1100 человек увольняют), на кампании по стимулированию продаж, и отмену контрактов. Абсолютно ангажированное решение руководства концерна имеет политическую подоплеку – беспрецедентное давление американского конгресса на свой бизнес.

Другим автопроизводителям тоже пришлось не сладко, но они решили прибегнуть к менее радикальным мерам, в том числе: улучшение логистики поставок, уменьшение отгружаемой продукции на реализацию в автосалоны, сокращение модельного ряда дорогих автомобилей, поставляемых в Россию, сокращению инвестиций и т.п.

В феврале 2015 года французским автоконцерном PSA, Peugeot и Citroen было продано 757 автомобилей, что на 84 и 83% меньше чем в прошлом году. Следует заметить, что Opel в том же месяце продал на 155 машин больше.



Производитель автомобилей марки SsangYong (-75% продаж), объявил о приостановке поставок автомобилей в Россию, ссылаясь на ослабление валюты и резкое падение платежеспособного спроса.

Объем продаж Suzuki сократился до 393 штук, однако они не планируют уходить с рынка даже не смотря на то, что не имеют производства в России. В августе этого года выходит новая Vitara именно на нее рассчитывает компания.

Спрос на автомобили марки Honda упал в 11 раз до 220 автомобилей, они также как и Suzuki делают ставку на новые модели. Падение продаж затронуло и такие автобренды как: Ford – на 33%, Daewoo (-45%), Mitsubishi (-50%).

У Российских производителей дела обстоят лучше, спрос за 2015 год на автомобили Lada упал на 12% по сравнению с 2014 годом, в июне 26 416 машин удалось продать АвтоВАЗу.

Продажи новых легковых и легких коммерческих автомобилей в России за июнь 2014/2015г.

марка а/м	июнь		
	2014 год	2015 год	снижение продаж (%)
<u>Lada</u>	30,114	26,416	12
<u>Kia</u>	17,023	13,928	18
<u>Hyundai</u>	16,754	12,289	27
<u>Ford</u>	4,520	3,023	33
<u>Jeep</u>	685	147	79
<u>Daewoo</u>	3,131	1,735	45
<u>Mitsubishi</u>	5,503	2,748	50
<u>Honda</u>	1,105	702	36
<u>Suzuki</u>	1,417	538	62
<u>Volkswagen</u>	10,850	6,769	38

Тут следует обратить внимание на катастрофическое снижение спроса на автомобили марки Jeep. Предлагаемые этим автопроизводителем автомобили имеют множество более дешевых аналогов, и, как следствие, легендарный бренд остается в аутсайдерах российского автомобильного рынка.

<u>Peugeot</u>	1,653	584	65
<u>Citroen</u>	1,420	479	66
<u>Porsche</u>	523	479	8
<u>Land Rover</u>	1,894	877	54
<u>Mercedes-Benz</u>	4,630	3,816	18
<u>Opel</u>	4,489	1,583	65
<u>Chevrolet</u>	7,891	4,712	40
<u>SsangYong</u>	1,875	476	75

Доходы населения падают, соответственно покупательская способность снижается, в результате чего спрос на автомобили практически отсутствует, поддержание рынка

осуществляется за счет государственных программ, таких как льготный лизинг, льготные автокредиты, промо акции автопроизводителей, снижение цен на автомобили, в июне закончился первый этап государственной программы утилизации и trade-in.

Учитывая объективные и субъективные политические и экономические показатели РФ, можно предположить, что среднесрочные перспективы восстановления данного сегмента рынка остаются весьма туманны.

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.

Рассмотрим анализ наилучшего использования.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводится. Исходя из целей оценки существующих зданий, оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки

Физически возможные варианты использования:

При оптимальном использовании нежилых помещений:

1. Конструктивные решения здания не накладывают ограничений на использование помещений.
2. Физические характеристики такие как:
 - размер помещений;
 - планировка помещений;

не накладывают ограничений на возможное использование помещений в качестве автосалона, не требует дополнительного вложения капитала, которые компенсировали бы физические недостатки исследуемых объектов.

Законодательно разрешенное использование:

По данным Свидетельств о государственной регистрации права собственности на оцениваемые объекты законодательно разрешенным является эксплуатация здания автосалона, которое накладывает юридические ограничения на эксплуатацию помещения в качестве жилой недвижимости.

Финансово возможные варианты использования:

Оцениваемый объект расположен в Каргопольском районе Архангельской области, в промышленной зоне, со зданиями преимущественно производственного и складского назначения.

Варианты использования:

- Торговые помещения

Положительные факторы:

- объектом оценки являются нежилые здания;
- не требуется перепланировка.
- близость транспортных потоков;
- высокие арендные ставки

Отрицательные факторы:

- отсутствие оплаченного спроса на крупные и средние торговые площади;

– малонаселённость, удаленность от крупных населённых пунктов, промышленно-складское окружение.

- Административные (офисные) помещения

Положительные факторы:

- объектом оценки являются нежилые здания;
- высокие арендные ставки

Отрицательные факторы:

- требуется перепланировка для расположения административных помещений;
- отсутствие оплаченного спроса на крупные и средние административно-офисные площади;
- малонаселённость, удаленность от крупных населённых пунктов, промышленно-складское окружение.

- Помещения для общественного питания

Положительные факторы:

- объектом оценки являются нежилые помещения.

Отрицательные факторы:

- требуется перепланировка для расположения помещений общественного питания;
- отсутствие оплаченного спроса на крупные и средние площади общепита;
- малонаселённость, удаленность от крупных населённых пунктов, промышленно-складское окружение.

- Производственно-складские помещения:

Положительные факторы:

- объектом оценки являются нежилые помещения;
- нет ограничений для возможности проезда большегрузного транспорта;
- не требуется перепланировка.

Отрицательные факторы:

- низкие арендные ставки для производственно-складской недвижимости по сравнению с торговыми и административными объектами;

Полученные результаты сведем в таблицу:

Для административных зданий (помещение конторы):

Факторы:	Торговое назначение	Административное назначение	Помещения для общественного питания	Производственно - складское назначение
Физическая возможность	+	+	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	+	+
Финансовая возможность:				
возможность размещения	-	+	-	-

без дополнительных капиталовложений				
достаточность наличия коммуникаций	+	+	+	+
близость людских потоков	-	+	-	+
близость транспортных потоков	+	+	+	+
Ставки аренды Высокие + Низкие -	+	+	+	-
Итого:	5	7	5	5

Вывод: Исходя из сведенных результатов физической возможности, законодательной разрешенности и финансовой возможности максимально эффективным является текущее использование объекта для осуществления административной деятельности конторы-офиса предприятия.

Для производственных зданий (п.то. коровники):

Факторы:	Торговое назначение	Административное назначение	Помещения для общественного питания	Производственно (сельхоз)
Физическая возможность	-	-	-	+
Законодательная разрешенность	-	-	-	+
Финансовая возможность:				
возможность размещения без дополнительных капиталовложений	-	-	-	-
достаточность наличия коммуникаций	+	+	+	+
близость людских потоков	-	+	-	+
близость транспортных потоков	+	+	+	+
Ставки аренды Высокие + Низкие -	+	+	+	-
Итого:	2	4	3	5

Вывод: Исходя из сведенных результатов физической возможности, законодательной разрешенности и финансовой возможности максимально эффективным является текущее использование объекта для осуществления производственной деятельности (сельхоз. производство).

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 - определяется по технической части каждого сборника.

Поправка K_2 на наличие/отсутствии 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 м³ (либо 1 м², в зависимости от измерителя, приведенного в таблице сборника) в ценах 1984 г. определяется как:

$$C_{C1984} = C_{C1969} \times K_1 \times K_2 \times K_{тер} \times K_{1969-1984} \times V(S) \times (1+H)$$

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 2015 г. используется индекс изменения сметных цен на строительно-монтажные работы по данным приложения к письму КЦСС от 12.10.2015 года № КЦ/2015–10ти, «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве», № 10» который составляет: 190,68 без НДС

H – НДС (18%);

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

Таким образом, затраты на замещение/воспроизводство 1 м^3 (либо 1 м^2) г. без учета износа определяется по формуле:

$$C_{c2014} = C_{c1984} \times I_{1984-2015}$$

Затраты на строительство объекта оценки определяется как:

$$C_{зз} = C_{c2015} \times P_n ,$$

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.

В настоящем расчёте прибыль предпринимателя не рассчитывается, так как объекты оценки обладают внешним износом.

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, устранимые 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

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
50...70	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
70...90	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении 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 экспертного осмотра объектов оценки и вышеуказанной таблицы.

№ п/п	Наименование объекта	Коэффициент физического износа
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	0,68
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	0,45
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	0,75
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	0,55
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	0,55
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	0,55
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	0,60
8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	0,65
9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	0,65
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	0,90
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	0,90
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	0,90

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. В связи с ориентацией на энергоэффективность, оценщик использовал положения стандарта Стандарт EnEV 2009.

Стандарт EnEV 2009 регламентирует *Максимальные потери при теплопередаче H'_T* , Вт/(м²·°C), через ограждающие конструкции здания. Величина H'_T представляет собой средневзвешенное значение коэффициентов теплопередачи стен, крыш, окон, а иногда и других поверхностей. По заданным нормативам для стандартных типов зданий можно вычислить предельное значение H'_T .

Расчёт потерь при теплопередаче объекта оценки, выполненные на сайте «теплорасчет.рф» показывают теплотеперь в размере 1,29 Вт/м² при норме 0,24 Вт/м².

The screenshot shows the 'ТеплоРасчет.рф' website interface. The main calculation area is titled 'Точка росы. расчет, определение'. It shows input parameters: 'Вид: Стена', 'Влажность: 30%', 'Температура: 23 °C', 'Внутри: 76%', 'Снаружи: -12 °C'. The calculated result is 'Теплопотери = 1.29 Вт/м²/К' (EnEV2009* U<0,24 Вт/м²/К). Below this is a graph showing temperature and dew point profiles across a brick wall. The graph has two lines: a black line for 'Температура' and a blue line for 'Точка росы'. The x-axis is labeled 'Внутри' (0) and 'Снаружи [см]' (40). The y-axis is labeled '[°C]' and ranges from -10 to 20. A legend indicates '1 Кирпичная кладка 40 см'. The website also features a sidebar with articles and advertisements, including one for 'Новый Nissan Tiida' and another for 'Солнечные батареи'.

Предварительные расчёты показывают необходимость наружного утепления минеральной ватой толщиной минимум 14 см, для достижения нормативных теплопотерь.



Таким образом, здания без дополнительного утепления 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 нормативов.

Функциональный износ зданий без дополнительного утепления = $1 - (0,24 / 1,29) = 0,8139$ или 81%. Так как оценивается комплекс строений, которые проектировались и строились как целое предприятие, данный размер износа распространён на все здания и сооружения оцениваемого комплекса имущества.

Расчет внешнего износа.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание.

Износ внешнего воздействия - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

В связи с местонахождением оцениваемых объектов в удалении от основных транспортных магистралей и кризисным состоянием экономики, износ внешнего воздействия имеется.

Внешний износ – методика расчёта:

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ. МЕТОДЫ РАСЧЕТА.

Карцев П.В.

Износ как потеря стоимости имущества

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. Основных метода два: метод разбивки и метод оставшегося срока экономической жизни.

Метод разбивки предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где $I_{\%}$ • накопленный износ, %;

$I_{\text{физ}\%}$ • физический износ, %;

$I_{\text{фун}\%}$ • функциональный износ, %;

$I_{\text{вн}\%}$ • внешний износ, %.

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижения производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многим другим.

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.

Метод оставшегося срока экономической жизни предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$I_{\%} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{эф}} + T_{\text{ост}}}$$

где $I_{\%}$ • накопленный износ, %;

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Вариант 1. Разбивка на микро и макро-экономические составляющие.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро-факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднероссийским показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевым составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

где $I_{\text{Вн.Макро}\%}$ • макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{\text{Страна}}$ • средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{\text{Регион}}$ • средняя заработная плата в регионе, руб.;

$ЗП_{\text{Отрасль}}$ • средняя заработная плата в отрасли, руб.

Здесь сразу возникает вопрос какой будет внешний износ, если заработная плата в регионе или отрасли выше среднероссийского показателя. По определению износ – уменьшение стоимости, поэтому значение износа (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. Если объект востребован на рынке, спрос на товары, производимые с помощью оцениваемого имущественного комплекса высок, то положительное значение внешнего износа будет учтено в увеличении предпринимательской прибыли на стадии строительства (создания) комплекса. В данной же формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) со среднероссийской большим единицы, необходимо принять значение равное 1.

Макроэкономическая составляющая внешнего износа при таком методе расчета должна учитывать меньшую отдачу от имущества на конкретном предприятии по сравнению со средней отдачей на предприятиях рассматриваемой отрасли в конкретном регионе. В качестве показателя можно взять фондотдачу. Фондоотдача на оцениваемом предприятии (имущественном комплексе) сравнивается со средней по региону в соответствующей отрасли. Для этого можно использовать статистические сборники,

В связи с тем, что предприятие находится в процедуре банкротства, микроэкономические составляющие формулы не учитываются.

Данные по средним заработным платам (рублей): Росстат, см. приложение

зп регион	34007
зп страна	32911
зп отрасль	28479

Соотношение по вышеуказанной формуле составит: 0,105848931 или 10%. Внешний износ оцениваемого комплекса имущества – 10%.

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 (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. В связи с отсутствием необходимого количества предложений о продаже в Каргопольском районе, оценщик использовал предложения ЗУ аналогичного назначения и близкой площади из других районов области.

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	-	28 ноября 2015 г.	15 ноября 2015 г.	14 ноября 2015 г.
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	сельхоз	сельхоз	сельхоз	сельхоз
Площадь земельного участка, кв.м	31325	48000	21800	40000
Местоположение	Каргопольский р/н	Котласский р/н	Приморский р/н	Холмогорский р/н
Наличие коммуникаций	есть	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения

Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Цена предложения, рублей	–	470 000	299 000	400 000
Цена предложения, рублей за 1 м ¹	–	9,79	13,72	10,00
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.

Ввод корректировок:

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. Рынок недвижимости Каргопольского района неразвит, нет возможности анализом рынка выявить средний размер скидки, поэтому оценщик применил итоги анализа рынка недвижимости областного центра - г. Архангельска, обобщённого в «Справочнике оценщика». Согласно исследования, средний размер скидки, для подобных объектов, составляет - 20%. Источник: «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г.

Корректировка на объем передаваемых прав:

Не требуется.

Корректировка на особенности местоположения:

В связи с неразвитостью рынка недвижимости Каргопольского района, в качестве аналогов приняты предложения по рынку аналогичных участков сельскохозяйственного назначения, т.е. по мнению оценщика, корректировка не требуется.

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

Корректировка на назначение:

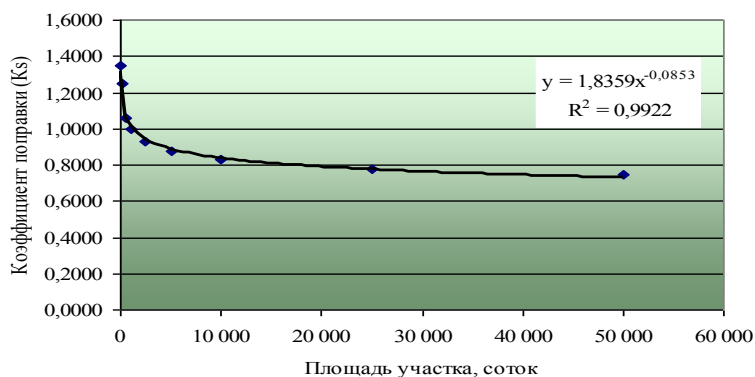
Не требуется.

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 от размера участка³.

График Зависимость цены на земельные участки 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 величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	31325	48 000,0	21 800,0	40 000,0
Коэффициент корректировки (K_S)	1,125120666	1,084943865	1,160412848	1,101928741
Корректировка, %		3,703122559	-3,041347034	2,10466653

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.

Прочие корректировки не вводятся.

Земельный участок, общей площадью 31325 кв.м.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м.	48 000,0	21 800,0	40 000,0
Стоимость, руб.	470 000	299 000	400 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	10	14	10
Корректировка на торг, %	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на дату продажи, %	0,00	0,00	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на правовой статус, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на особенности местоположения, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на площадь земельного участка, %	3,70	-3,04	2,10
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на назначение, %	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на красную линию %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Итоговая процентная корректировка	17,0	22,4	18,3
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Коэффициент вариации	16,03%		
Количество корректировок	2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	9		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	17,0%	22,4%	18,3%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	35,3%	30,6%	34,2%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от	9		

первоначальной цены, руб.			
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		8,94	
Общая площадь ЗУ, м2		31325	
Рыночная стоимость, рублей		280 125	

Земельный участок, общей площадью 11070 кв.м.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м.	48 000,0	21 800,0	40 000,0
Стоимость, руб.	470 000	299 000	400 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	10	14	10
Корректировка на торг, %	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на дату продажи, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на правовой статус, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на особенности местоположения, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	8	11	8
Корректировка на площадь земельного участка, %	13,31	5,94	11,57
Скорректированная цена, руб./м2	9	12	9
Корректировка на назначение, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	9	12	9
Корректировка на красную линию, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	9	12	9
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	9	12	9
Итоговая процентная корректировка	9,3	15,2	10,7
Скорректированная цена, руб./м2	9	12	9
Коэффициент вариации	16,03%		
Количество корректировок	2	2	2
Удельный вес по количеству корректировок	33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	10		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	9,3%	15,2%	10,7%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	36,8%	28,4%	34,8%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	10		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	9,74		
Общая площадь ЗУ, м2	11070		
Рыночная стоимость, рублей	107 841		

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	11070	48 000,0	21 800,0	40 000,0
Коэффициент корректировки (K_s)	1,229384249	1,084943865	1,160412848	1,101928741
Корректировка, %		13,31316655	5,943695048	11,56658352

Прочие корректировки аналогично вышеизложенному.

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	Площадь, м2	Строительный объем, куб. м.	№ сборника УПВС	№ таблицы	измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Восстановительная стоимость в текущих ценах, руб.	Полная восстановительная стоимость, руб.	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего износа	Накопленный износ	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	152,7								0					
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	114,6	528	19	66	м3	24	12 672	3 431 741	3 431 741	0,45	0,81	0,1	0,906	322 755
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	742,2	4 692	2	1886	м3	17,7	83 048	22 490 577	22 490 577	0,75	0,81	0,1	0,957	961 472
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	223,1	1 187	19	67в	м3	15,8	18 755	5 078 987	5 078 987	0,55	0,81	0,1	0,923	390 828
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	313,9	1 405	19	67в	м3	15,8	21 089	5 711 187	5 711 187	0,55	0,81	0,1	0,923	439 476
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	253,5	1 395	19	67в	м3	15,8	20 939	5 670 538	5 670 538	0,55	0,81	0,1	0,923	436 348
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	310,3	1 342	19	67в	м3	15,8	18 235	4 938 299	4 938 299	0,60	0,81	0,1	0,932	337 780
8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	218,1	1 264	19	67в	м3	15,8	19 971	5 408 458	5 408 458	0,65	0,81	0,1	0,940	323 696

9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	270,9	1 281	19	67в	м3	15,8	18 013	4 878 267	4 878 267	0,65	0,81	0,1	0,940	291 964
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	1 767,2	5 985	2	2а	м3	14,3	84 730	22 945 880	30 335 515	0,90	0,81	0,1	0,983	518 737
	A1		592	2	10а	м3	26,7	14 858	4 023 742						
	а		490	2	10а	м3	26,7	12 429	3 365 893						
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	1 825,9	5 070	2	2а	м3	14,3	71 776	19 437 863	25 904 902	0,90	0,81	0,1	0,983	442 974
	A1		833	2	10а	м3	26,7	22 241	6 023 177						
	а		57	26 (ч2)	144 (вг)	м3	29,9	1 639	443 862						
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	1 573,3	6 381	2	2а	м3	16,5	105 287	28 512 941	28 512 941	0,90	0,81	0,1	0,983	487 571
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	31 325,0													280 125
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	11 070,0													107 841

Оценка прочего имущества

Определение затрат на воспроизводство

Под затратами на воспроизводство понимается затраты на создание точной копии объекта в современных условиях и текущих ценах, либо стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Затраты на воспроизводство определены методом прямых аналогов (аналоги см. приложение).

Величина полной восстановительной стоимости:

Наименование объекта	ПВС, рублей с НДС
Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	2 997 000
Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	570 000
Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	385 000
Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	719 000
Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	719 000
462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	1 385 000

Определение величины накопленного износа

Износ – это уменьшение стоимости объекта, 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 объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

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

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

Внешний (экономический) износ – 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. А также ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; кроме того, 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.

Определение совокупного физического и функционального устаревания

Определение износа объектов исследуемого имущества за время их эксплуатации осуществлялось исходя из типичного срока экономической жизни исследуемых объектов с учетом фактического возраста при допущении, что они эксплуатируются в нормальном режиме, и их потребительские характеристики соответствуют текущим потребностям рынка.

Для определения типичного срока экономической жизни, а также совокупного износа объектов в условиях их нормальной эксплуатации, использовалась методика расчета, приведенная в справочнике «Marshall Valuation Service». В соответствии с этой методикой, накопленный износ включает естественное физическое и функциональное устаревание объектов.

Последовательность определения совокупного физического и функционального износа исследуемых объектов состояла в следующем:

1. определение типичного нормативного срока экономической жизни;
2. определение фактического возраста объекта;
3. определение значений совокупного физического и функционального износа на основании первых двух пунктов.

Типичные нормативные сроки экономической жизни, принятые оценщиком, приведены в таблице.

Типичные сроки экономической жизни движимого имущества

Группа	Типичный срок службы, лет	Группа	Типичный срок службы, лет
Машины и оборудование		Транспортные средства	
Вентиляционное оборудование	8	Грузовые автомобили	9
Газовое оборудование	10	Легковые автомобили	5
Грузоподъемное оборудование	12	Прицепы	9
Двигатели и генераторы	8	Спецтехника	9
Котельное оборудование	20	Прочие основные средства	
Лабораторное и КИП	6	Бытовые кондиционеры	7
Металлоконструкции	15	Видео, аудио аппаратура	5
Насосы и компрессоры	8	Инвентарь	5
Оборудование АЗС	15	Инструменты	5
Прочее оборудование	8	Компьютеры и периферия	3
Сварочное оборудование	8	Мебель	5
Силовое оборудование	10	Офисная техника	7
Специализированное оборудование	10	Пищевое, торговое, коммунальное оборудование	7

Станки и прессы	10	Прочее	5
Тали, тельферы, кран-балки	8		
Тележки и погрузчики	9		

Источник: справочник «Marshall Valuation Service», «Life expectancy guidelines», section 97, page 5-15, «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Министерства транспорта.

Определение совокупного износа объектов оценки проводилось с использованием таблицы:

Значения совокупного износа объектов движимого имущества.

Фактический возраст, лет.	Типичный срок экономической жизни, лет									
	20	15	12	10	9	8	7	6	5	3
	Значение совокупного износа, %									
0	2	3	3	4	5	5	6	7	8	10
1	3	5	6	8	9	10	11	13	15	19
2	7	10	13	16	18	21	24	27	31	38
3	10	15	20	24	28	33	38	43	48	58
4	14	21	27	33	39	46	52	59	66	80
5	18	27	34	42	49	57	63	70	77	82
6	22	32	42	51	59	67	72	77	82	82
7	26	38	50	61	67	74	77	81	82	82
8	30	45	57	70	74	78	80	82	82	82
9	35	51	64	76	78	80	80	82	82	82
10	40	57	71	79	80	80	80	82	82	82
11	45	63	76	80	80	80	80	82	82	82
12	50	69	78	80	80	80	80	82	82	82
13	55	76	80	80	80	80	80	82	82	82
14	60	77	80	80	80	80	80	82	82	82
15	65	79	80	80	80	80	80	82	82	82

Источник: справочник «Marshall Valuation Service», «Depreciation-fixtures and equipment», section 97, page 18

Если хронологический возраст объектов превышает срок их экономической жизни, и объекты находятся в эксплуатации, накопленный износ принимается равным максимальному значению, по справочнику «Marshall Valuation Service», максимально значение износа составляет 82%. Для объектов, использование которых невозможно (лом) – до 95%.

Расчёт физического и функционального износа:

№ п/п	Наименование	Физический / функциональный износ
1	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	95%
2	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	38%
3	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	39%
4	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	38%
5	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	90%
6	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	74%

Признаков внешнего износа не установлено.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	ПВС с НДС	Физический / функциональный износ	Износ накопленный	Рыночная, рублей с НДС
1	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	2 997 000	95%	95%	149 850
2	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	570 000	38%	38%	353 400
3	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	385 000	39%	39%	234 850
4	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	719 000	38%	38%	445 780
5	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	719 000	90%	90%	71 900
6	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): X8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	1 385 000	74%	74%	360 100

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.

Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения. На дату оценки, в связи с отсутствием необходимого количества предложений о продаже в г. Карпогорах, оценщик использовал предложения из близлежащего районного центра – г. Няндомы.

В результате анализа рынка, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Таблица. Описание аналогов для объекта оценки (контора)

Объекты	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Время продажи	-	01 ноября 2015 г.	02 ноября 2015 г.	01 ноября 2015 г.
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Этаж	1 этаж	1	1	1
Площадь, кв.м	152,7	182,7	300,0	1 000,0
Местоположение	Каргопольский р/н	г. Каргополь	г. Каргополь	г. Няндома
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Цена предложения, рублей	-	2 000 000	4 000 000	15 000 000
Добавить ЗУ аренда у всех	не выделен	не выделен	не выделен	не выделен
Цена предложения за кв.м., рублей	-	10 947	13 333	15 000
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. Пользователь отчета может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. 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 по указанным ссылкам в Приложении к Отчету.

Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объектов сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

1. **Поправка 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. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., принята по среднему значению в размере - 12% ко всем аналогам.
2. **Поправка на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и срок ликвидности, то данная корректировка не вносилась.
3. **Поправка на особенности местоположения.** В связи с неразвитостью рынка недвижимости Каргопольского района, в качестве аналогов приняты предложения по близлежащему г. Каргополю и г. Нандома, необходима корректировка. Корректировка принята по данным

результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г. (том 3, стр. 61), рассчитана как соотношение $1-0,49/0,71 = -31\%$ от всех аналогов.

4. Поправка на материал стен. Объект оценки и аналог 3 каменные здания, аналоги 1-2 деревянные здания, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., принята по среднему значению в размере + 25% к аналогам 1-2.

5. Поправка на этаж. Объект оценки и аналоги расположены на 1 этаже, корректировка не требуется.

6. Поправка на состояние. Не требуется.

7. Поправка на площадь. Необходима, так как площади объекта оценки и объектов-аналогов 1,2 несоразмерны с аналогом 3. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2014 г., в размере + 8% к аналогу 3.

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.

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (контора)

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь аналога, кв.м.	182,7	300,0	1 000,0
Стоимость, руб.	2 000 000	4 000 000	15 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	10 947	13 333	15 000

Корректировка на торг, %	-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб./м2	9 633	11 733	13 200
Корректировка на тип строения, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	9 633	11 733	13 200
Корректировка на правовой статус, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	9 633	11 733	13 200
Корректировка на местоположение, %	-31	-31	-31
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 108
Корректировка на площадь, %	0	0	8
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 837
Корректировка на этаж, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 837
Корректировка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 837
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 837
Итоговая процентная корректировка	-39,3	-39,3	-34,4
Скорректированная цена, руб./м2	6 647	8 096	9 837
Коэффициент вариации	19,49%		
Количество корректировок	2	2	3
Удельный вес по количеству корректировок	35,7%	35,7%	28,6%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	8 076		
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	39,3%	39,3%	34,4%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	32,6%	32,6%	34,8%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	8 229		
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 152		
Общая площадь помещения, м2		152,7	
Рыночная стоимость, рублей		1 244 837	

Оценка транспортных средств

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

В данном Отчете в качестве единицы сравнения аналогов был выбран показатель величины стоимости за 1 единицу техники. Данные по аналогичным объектам, сходным с объектом оценки, стоимость предложения которых известна, получены с интернет сайтов организаций занимающихся продажей б/у техники.

Так как в качестве аналогов использованы цены предложений, то на основании анализа рынка и интервью с продавцами подержанного коммерческого автотранспорта, к ценам предложений была применена скидка «на торг».

Процесс корректировки цен аналогов приведен ниже.

Корректировка стоимости аналогов производилась техникой качественного сравнения цен («Экономика и менеджмент» Озеров Е.С. «МКС» г. Санкт-Петербург, 2003г. стр.254).

Для использования данного метода необходимо ввести бальную оценку превышения качества объекта оценки и аналога по какому-либо ценообразующему фактору (например: 2,3-удовлетворительно; 4-хорошо; 5-отлично.) После расстановки баллов производится расчет рыночной стоимости для объекта оценки регрессионным анализом (один из методов статистической обработки данных).

Регрессионный анализ производится с помощью функции «Анализ данных» (инструмент анализа - регрессия) в программе MS Excel. В качестве входного интервала Y-берется стоимость объектов аналогов, входной интервал X-сумма баллов по объектам аналогам. На основании полученных данных строится график подбора. В графике подбора строится линия тренда с показом уравнения регрессии на диаграмме.

Наиболее объективным способом проверки качества полученной модели служит анализ коэффициента детерминации. Коэффициент детерминации представляет собой коэффициент корреляции, возведенный в квадрат – R^2 . Он отражает долю вариации результивной переменной, находящейся под воздействием изучаемого показателя, т.е. определяет какая доля вариации оцениваемой переменной учтена в модели и обусловлена влиянием выбранных показателей. Чем ближе величина R^2 к единице, тем более значима модель. Пограничной является величина равная 0,7. Если она меньше, то модель не может быть использована для оценки. Расчет данного коэффициента производится при помощи EXCEL автоматически в ходе моделирования регрессионного уравнения.

Описание объектов аналогов

Выбор аналогов основывался на соответствии марки и модели приближенном годе выпуска

В качестве элементов сравнения приняты следующие единицы сравнения:

- марка, модель; - цена предложения с учетом НДС; - тип кузова; год выпуска; право на объект оценки; условия продажи; пробег/наработка автомобиля; техническое состояние; тип и объём двигателя;

Остальные единицы сравнения не использовались, поскольку потребитель при выборе поддержанного автотранспортного средства обращает внимание в первую очередь на показатели, перечисленные выше.

Поправка на доставку – покупка объектов производится на условиях самовывоза, корректировка не вводится.

Поправка на торг, Кп. По данным представителей отдела автотранспорта («На Окружной» тел. +7 (8182) 62-62-62 (доб. 140), 40-40-40) поправка на торг для подобной техники, составляет в среднем 10%.

Прочие поправки не вводились ввиду идентичности основных характеристик объекта оценки и аналогов.

В качестве аналогов объекта оценки выбраны объекты, приведенные ниже.

Объект-аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying the website agrarnik.ru. The main heading is "АГРАРНИКЪ.RU". The page title is "ТРАКТОР БЕЛАРУС-1221.2. Цена: 1 243 000 руб. Купить в Краснодарский край". The main content area features a large image of a blue Belarus tractor model 1221.2. To the right of the image, the price is listed as 1 243 000 р. (with sub-currency values of \$ 18 625 and € 17 594). Below the price, the seller's name is "Николай" and the phone number is "+7(818)123-93-01". The region of sale is "Краснодарский край, Краснодар, р-н Прикубанский". The characteristics section lists: Бренд: МТЗ Беларусь, Год выпуска: 2014, Состояние: Новое, Мощность (л.с.): 132. The description states: "ПРОДАМ ТРАКТОР БЕЛАРУС-1221.2 2014 Г/В. МОЩНОСТЬ 136 Л.С.". Below the main listing, there is a section titled "Еще Тракторы в Краснодарский край" with three smaller listings: "Трактор Ктв-150 450 000 р.", "Трактор МТЗ-89 960 000 р.", and "Трактор Беларусь 2 1 470 000 р.". The browser's address bar shows "agrarnik.ru" and the search bar contains "Поиск по сайту".

Экскаватор
Аренда Покупка Продажа

поиск...

Трактор беларус 1221.2
Добавлено 29.01.2015 в 13:26

Цена: 595 000 руб. Засчитано: 29.01.2015
Имя: Александр Просмотров: 54, сегодня: 1
Город: Курск **Найти клиентов быстрее!**
Телефон: 84953395382
E-mail: скрыт
Сайт: не указан
МХ-пост: ожидает

Трактор Беларус 1221.2
год производства - 2009
Курская область, г. Щигры, ул. Паварова д. 17
Сунца 4 ад.
2: 595000 руб.
2: 460000 руб.

Продукция объявлений: Продажа > Тракторы Следующие объявления

Похожие объявления: 5949 шт.

Трактор тоби (сетай) 11-824 2008г. договореня
Зо 262180 (на базе трактора юм-6) 300000 р.
Минитрактор сетай-160 дизель 16сил
Японский минитрактор 0/у уапмг (6 ст28)
Минитрактор Т-22-мента дачника 224500 р.

АГРАРНИКЪ.RU Поиск на сайте

КУПИТЬ ПРОДАТЬ АРЕНДА НОВОСТИ ЖУРНАЛ КОМПАНИИ

Сельскохозяйственная техника — Тракторы — Трактор колесный —

Трактор МТЗ 1221.2

750 000 р.
- 6 11 298, - € 10 616

Продавец: Пожалуйста, скажите продавцу что вы нашли его на сайте Agrarnik.ru
Продавец:
Телефон продавца: +7(860)955-30-92

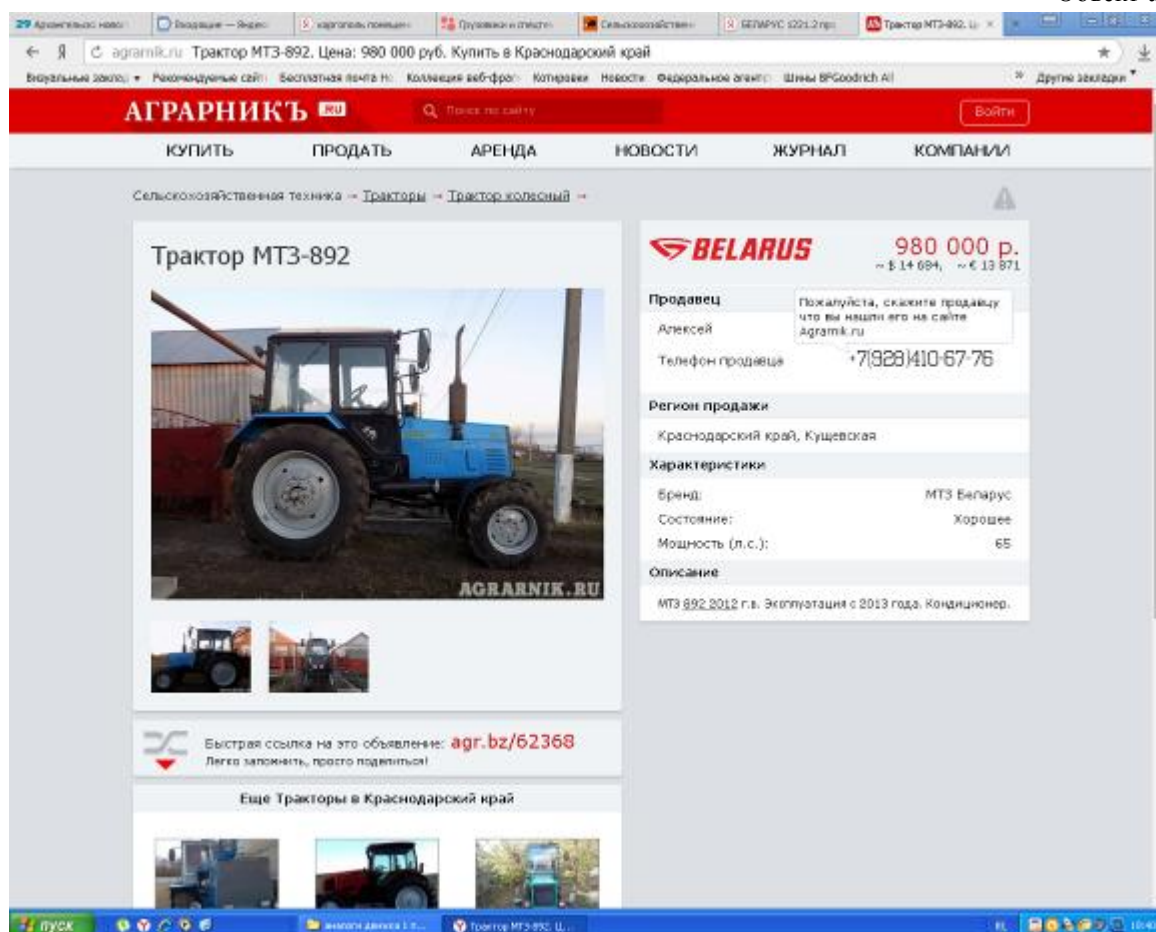
Регион продажи:
Алтайский край, Барнаул

Характеристики:
Бренд: МТЗ Беларус
Год выпуска: 2010
Состояние: отличное
Мощность (л.с.): 130

Описание:
Продам Беларус 1221.2. Состояние отличное, 2010 год выпуска. Нарботка 2 700 м. Кондиционер. Находится с.Тюменцево (150 км. от Барнаула).

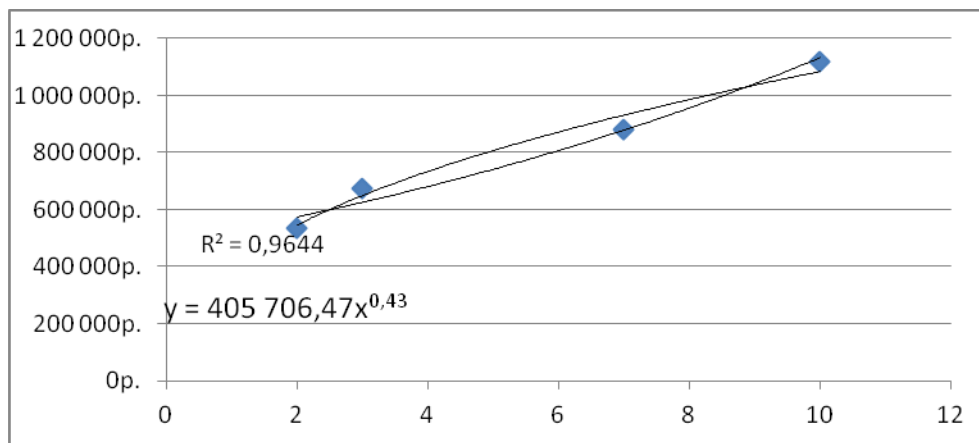
Быстрая ссылка на это объявление: agr.bz/50584
Легко запомнить, просто поделиться!

Еще Тракторы в Алтайский край



Расчёт рыночной стоимости:

Показатель	Объект оценки	Аналог1		Аналог2		Аналог3		Аналог4		
Наименование объекта	беларус	беларус		беларус		беларус		беларус		
Стоимость предложения	-	1 243 000		595 000		750 000		980 000		
Курс евро		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		
Поправка "на торг"		10%		10%		10%		10%		
Стоимость предложения, рублей		1 118 700р.		535 500р.		675 000р.		882 000р.		
Источник информации	-	см.приложение		см.приложение		см.приложение		см.приложение		
Баллы										
Год выпуска	2012	3	2014	5	2009	1	2010	2	2013	4
Тех. состояние	удовлетворительное	1	отличное	5	удовлетворительное	1	удовлетворительное	1	хорошее	3
		4		10		2		3		7



С помощью программы MS Excel получаем уравнение регрессии, со степенью доверия выборки 96 %, модель значима. Рыночная стоимость трактора Беларусь составит:

$$PC = 405706,47 * 4^{0,43} = 736\ 373 \text{ рубля.}$$

В качестве аналогов объекта оценки выбраны объекты, приведенные ниже.

Объект-аналог №1

Быстрее!

- Проверить размещение
- Сделать МР-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в платно

Хотите большего?

- Применить платог услуги

Avito ПРОМО

Цена: **140 000 руб.** Купить в кредит >>

Продавец: **Александр**
 ☎ 8 960 600-41-56
 Пожалуйста, свяжитесь с продавцом, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату,
 если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: [Архангельская область, р-н Соловьевский](#)

УАЗ 452 Буханка белый микроавтобус 5 дверей, 2006 г., пробег 75 000 - 79 999 км.
 3.0 MT (86 л.с.), бензин, полный привод, левый руль, не битый

УАЗ Буханка Хорошее состояние.
 Много нового, газ-бензин шумо-изоляция 2 комплекта резины/фаркоп.
 Имеется коврики по курсову.
 Очень проходивая, отлично подойдет для охоты и рыбалки.
 Торж уместен.
 Александр

номер объявления: 689901062

Объект-аналог №2

Продайте автомобиль быстрее!

- 1 Премью-размещение
- 2 Сделать VIP объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

От 1 копейки за переход на сайт

Avito

Цена: 150 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Продавец: **Алексей**
 8 953 989-67-00
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: [Архангельская область, р.н. Искагорский](#)

UAZ 462 Буханка зеленый внедорожник, 2007 г., пробег 35 000 - 59 999 км, 2.9 MT (102 л.с.), бензин, полный привод, левый руль, не битый
 Двигатель Уаз-390994, 386254, 345192, 38088 386254, 386254

Объект-аналог №3

Продайте автомобиль быстрее!

- 1 Премью-размещение
- 2 Сделать VIP объявление
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Тинькофф Банк

Кредитная Tinkoff Pl

- ✓ До 300 000 руб.
- ✓ 0% до 55 дней
- ✓ Cashback до 1%

[Получить д](#)

Цена: 163 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Продавец: **Пользователь**
 8 921 900-35-80 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: [Архангельская область](#)

UAZ 462 Буханка серый внедорожник 5 дверей, 2006 г., пробег 80 000 - 04 999 км, 2.4 MT (86 л.с.), бензин, полный привод, левый руль, не битый
 Двигатель после КАР ремонта
 КПД - насос
 2 - комплекта резины
 Не лифтов

Объект-аналог №4



Цена **200 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец

Ольга

[8 905 293-31-61](tel:89052933161)

[Написать сообщение](#)

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

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город

[Архангельская область, р-н Октябрьский](#)

УАЗ 452 Буханка белый фургон 5 дверей, 2009 г., пробег 85 000 - 89 999 км.
2.7 МТ (107 л.с.), бензин, полный привод, левый руль

Владельцев по ПТС

1

Данные о ТО

есть сервисная книжка, обслуживался у дилера

Быстрее:

Премимум-раз

Сделать VIP

Выделить об

Поднять объ

Хотите больш

Применить па

Domofond
Найдите свое иде

Поиск
по рай

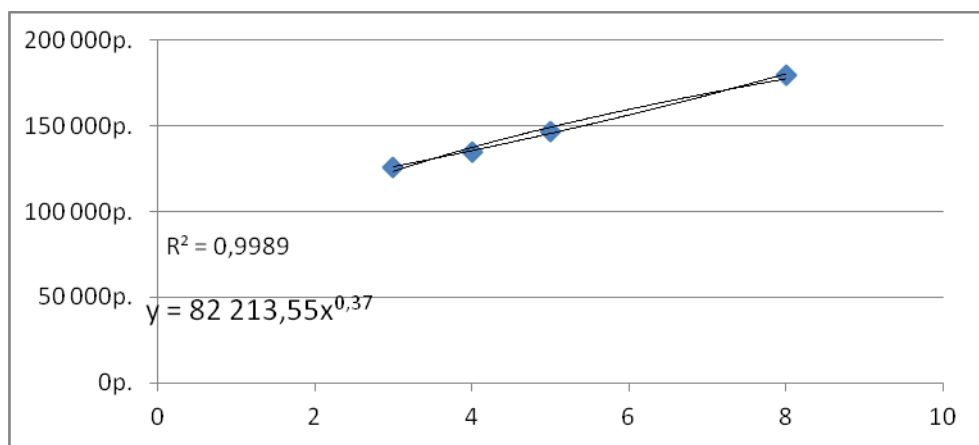
16+

[Нача](#)



Расчёт рыночной стоимости:

Показатель	Объект оценки	Аналог1		Аналог2		Аналог3		Аналог4		
Наименование объекта	УАЗ	УАЗ		УАЗ		УАЗ		УАЗ		
Стоимость предложения	-	140 000		150 000		163 000		200 000		
Курс евро		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		
Поправка "на торг"		10%		10%		10%		10%		
Стоимость предложения, рублей		126 000р.		135 000р.		146 700р.		180 000р.		
Источник информации	-	см.приложение		см.приложение		см.приложение		см.приложение		
Баллы										
Год выпуска	2008	4	2006	2	2007	3	2008	4	2009	5
Тех. состояние	удовлетворительное	1	удовлетворительное	1	удовлетворительное	1	удовлетворительное	1	хорошее	3
	5		3		4		5		8	



С помощью программы MS Excel получаем уравнение регрессии, со степенью доверия выборки 99 %, модель значима. Рыночная стоимость УАЗ составит:

$$PC = 82\,213,55 * 5^{0,37} = 149\,129 \text{ рубля.}$$

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.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на *принципе ожидания*, согласно которому типичный покупатель (инвестор) приобретает имущество (имущественные права) в ожидании получения будущих доходов или выгод; т.е. стоимость объекта определяется его потенциальной способностью обеспечить будущие доходы. В соответствии со ст.13 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Ст. 21 ФСО 1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – *метод дисконтирования будущих доходов*.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Установить период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. 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;

3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оцениваемый в данном отчете объект недвижимости сложно отнести к объекту доходной недвижимости по следующим причинам:

1. Местоположение объектов – удаленный район Архангельской области - Устьянский. Рынок продаж и аренды коммерческой недвижимости в районах местонахождения объектов оценки и близлежащих населенных пунктах не развит в связи с депрессивным состоянием районов;

2. Бесперспективность районов в связи с уменьшением количества населённых пунктов и действующих предприятий;

3. Рост социальной напряженности, связанный с ростом цен, безработицей и неудовлетворительными жилищными условиями; отсутствие инвесторов, располагающих достаточными средствами для вложения их в развитие производства и услуг в районах;

4. Низкое качество объектов недвижимости в связи с длительными сроками эксплуатации, несоответствием современным требованиям к объектам коммерческой недвижимости;

5. Отсутствие спроса на аренду существующих объектов недвижимости.

Проведя анализ местоположения, технического состояния и коммерческой привлекательности оцениваемых объектов, оценщик принял решение об **отказе от использования доходного подхода** к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

1. В соответствии с п.21 ФСО 1 «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».

Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. местоположение оцениваемого объекта не позволяет использовать его для получения стабильного дохода, в виду долгого поиска потенциального арендатора;

2. Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. В переходной экономике, в условиях финансового кризиса ситуация усложняется в связи с ростом цен на товары, услуги и, соответственно, арендные ставки.

При этом темпы роста цен на отдельные товары и услуги могут существенно отличаться друг от друга и от темпа общей инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно. Таким образом, после финансового кризиса, повлиявшего на рынок

недвижимости в наибольшей степени, прогнозирование доходов от недвижимости и темпов роста доходов даже на ближайший период имеет очень низкую достоверность и приведет к снижению достоверности расчетов рыночной стоимости;

3. В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают. Причем в отличие от продавцов недвижимости, которые проявляют консерватизм и инерционность в вопросах

снижения цен продажи, арендодатели более уступчивы: продержав коммерческие площади свободными несколько месяцев, они готовы сдать свои площади в аренду по существенно более низким ценам.

4. Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам.

Отсутствие спроса на аренду оцениваемого объекта подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

Учитывая все выше сказанное, оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит ст.4 ФСО 3.

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% (для объектов, рассчитанных затратным подходом).

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 100% (для объектов, рассчитанных сравнительным подходом).

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%.

Для земельных участков согласование подходов не применялось, так как рассчитаны только сравнительным подходом, сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Расчет итогового значения рыночной стоимости недвижимого имущества:

Таблица 9. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость объектов оценки, рублей с учётом НДС
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	Не использовался	1 244 837	1 244 837
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	322 755	Не использовался	322 755
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	961 472	Не использовался	961 472
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	390 828	Не использовался	390 828
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	439 476	Не использовался	439 476
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	436 348	Не использовался	436 348
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	337 780	Не использовался	337 780

8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	323 696	Не использовался	323 696
9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	291 964	Не использовался	291 964
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	518 737	Не использовался	518 737
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	442 974	Не использовался	442 974
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	487 571	Не использовался	487 571
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	Не использовался	280 125	280 125
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	Не использовался	107 841	107 841
15	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	Не использовался	736 373	736 373
16	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	149 850	Не использовался	149 850
17	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40КЗ. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	353 400	Не использовался	353 400
18	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	234 850	Не использовался	234 850
19	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	445 780	Не использовался	445 780
20	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	71 900	Не использовался	71 900
21	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): Х8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	360 100	Не использовался	360 100
22	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	Не использовался	149 129	149 129
	ИТОГО			9 087 786

6 Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 02 ноября 2015 года составила:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Помещение №№ 23-36 первого этажа части здания конторы-клуба (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12, общая площадь 152,7 кв.м.)	1 244 837
2	Здание гаража (Архангельская область, Каргопольский район, пос.Пригородный, ул.Труда, д.12-а, общая площадь 114,6 кв.м.)	322 755
3	Здание картофелехранилища (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №1, общая площадь 742,2 кв.м.)	961 472
4	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, общая площадь 223,1 кв.м.)	390 828
5	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №6, корпус 1, общая площадь 313,9 кв.м.)	439 476
6	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, общая площадь 253,5 кв.м.)	436 348
7	ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №1, корпус 1, общая площадь 310,3 кв.м.)	337 780
8	Здание ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, общая площадь 218,1 кв.м.)	323 696
9	Пристройка к ПТО (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №9, корпус 1, общая площадь 270,9 кв.м.)	291 964
10	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Кипрово, ул.Лесная, объект №2, общая площадь 1767,2 кв.м.)	518 737
11	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Абакумово, ул.Речная, объект №4, общая площадь 1825,9 кв.м.)	442 974
12	Коровник (Архангельская область, Каргопольский район, дер.Лукино, ул.Производственная, объект №2, общая площадь 1573,3 кв.м.)	487 571
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация коровника), общая площадь: 31 325 кв.м., адрес: в 220 метрах северо-западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:114	280 125
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (эксплуатация ПТО и пристройки к ПТО), общая площадь: 11 070 кв.м., адрес: в 40 метрах западнее д.Лукино в Каргопольском районе Архангельской области. Кадастровый (или условный номер): 29:05:071501:113	107 841
15	Трактор колесный БЕЛАРУС-1221.2 (цвет: черно-красный, гос.номер: АА3727/29). Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	736 373
16	Картофелеуборочный комбайн MASCHINENFABRIR (цвет: зеленый)	149 850
17	Плуг полунавесной оборотный ППО (4+1)-40К3. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	353 400
18	Прицеп раздатчик кормов тракторный РТК-10-01-02. Находиться в залоге у ОАО «Россельхозбанк»	234 850
19	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	445 780
20	Резервуар охлаждения молока 60ГМ 3500.3	71 900
21	462437 (МОЛОКОВОЗ, цвет: белый/нерж., идентификационный номер (VIN): Х8946243780AD4067, гос. номер: н523вх/29, тип ТС: цистерна)	360 100
22	УАЗ-390994 (цвет: защитный, идентификационный номер (VIN): ХТТ39099480438457, гос. номер: е894хк/29, тип ТС: грузовой)	149 129
ИТОГО		9 087 786

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.

07 декабря 2015 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