

№ 1930/23

26 сентября 2023г.

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

*рыночной стоимости имущества, находящегося в  
собственности Виноградовского муниципального округа*

*Дата оценки:*

26.09.2023г.

*Заказчик*

*Комитет по управлению имуществом,  
ЖКХ и земельным отношениям МО  
Виноградовского муниципального округа  
Архангельской области  
Адрес: 164570, Архангельская обл.,  
Виноградовский район, п.Березник,  
ул.П.Виноградова, д.83*

---

г. Архангельск  
2023 год

№ 1930/23  
26.09.2023г.

Председателю КУМИ Виноградовского  
муниципального округа Резвому Е.А.

В соответствии с Договором на проведение оценки №Р-1899/23-ОД от 30.06.2023г., оценщик ООО «Респект» произвел оценку рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности Виноградовского муниципального округа, по состоянию на 26.09.2023г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта. Данная стоимость определялась в соответствии с Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными приказами минэкономразвития РФ от 14.04.2022г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611., Федеральным стандартом оценки №10, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО от 29.12.2020г, протокол №29.

При оценке, оценщик исходил из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

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

На основании информации, представленной и проанализированной нами в приведенном ниже отчете об оценке, сделано заключение, что стоимость объекта оценки по состоянию на 26.09.2023г. составляет:

**205 000 (Двести сорок одна тысяча) рублей, в т.ч.:**

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Здание цеха ЖБИ	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9	29:04:020505:760	92 000
Земельный участок	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, участок 9/9	29:04:020505:767	113 000

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

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

**Начальник отдела оценки  
/действует на основании  
доверенности б/н от 09.01.2023г./**



**А.В. Иванова**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый номер
Здание цеха ЖБИ	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9	29:04:020505:760
Земельный участок	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, участок 9/9	29:04:020505:767

Вид зарегистрированного права	На земельный участок – право собственности; На здание – право собственности
Состав оцениваемых прав	На земельный участок – право собственности; На здание – право собственности
Балансовая стоимость:	Балансовая – 645 845,28 руб. Остаточная – 0,00 руб.
Собственник:	Виноградовского муниципального округа
Маркетинговое время (рыночный срок экспозиции)	15 мес.
Ликвидность объекта	Низкая (см.стр. 11 Отчета)
Ограничения использования результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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
Предполагаемое использование результатов оценки	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки
Цель оценки	Оценка рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	26.09.2023г
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта не проводился
Особенности осмотра объекта	В связи с удаленностью объекта, фотографии предоставлены
Препятствия к осмотру объекта	Заказчиком
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №Р-372/23-ОД от 13.02.2023г.

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Показатель	Местоположение	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход
1	Здание цеха ЖБИ	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9	обоснован отказ от применения	обоснован отказ от применения	92 000
2	Земельный участок	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, участок 9/9	обоснован отказ от применения	обоснован отказ от применения	113 000

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Исходя из приведенных в отчете данных, что стоимость объекта оценки по состоянию на 26.09.2023г. составляет:

**205 000 (Двести сорок одна тысяча) рублей, в т.ч.:**

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Здание цеха ЖБИ	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9	29:04:020505:760	92 000
Земельный участок	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, участок 9/9	29:04:020505:767	113 000

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки от № Р-1899/23-ОД от 30.06.2023г.

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Здание цеха ЖБИ (кадастровый номер 29:04:020505:760) с земельным участком (кадастровый номер 29:04:020505:767), расположенные по адресу: Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9  Право собственности (без учета обременений)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Здание цеха ЖБИ (кадастровый номер 29:04:020505:760) с земельным участком (кадастровый номер 29:04:020505:767), расположенные по адресу: Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9  Право собственности (без учета обременений)
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Технический паспорт
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия хозяйственных решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Дата оценки	26.09.2023
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

<p><b>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</b></p>	<p>В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

#### 3.1. Сведения о заказчике

**Комитет по управлению имуществом, ЖКХ и земельным отношениям МО Виноградовского муниципального округа Архангельской области**

Адрес: 164570, Архангельская область, Виноградовский район, п.Березник, ул.П.Виноградова, д.83

ОГРН:1022901272228 от 18 декабря 2002 г

#### 3.2. Сведения об исполнителе

**Общество с ограниченной ответственностью "Респект" (ООО «Респект»)**

- Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.4, офис 5.

- тел. (8182) 20-65-88

- e-mail 206588@mail.ru

ИНН/КПП 2901135536/290101001, ОГРН 1052901040147, дата присвоения ОГРН 06.05.2005г. Осуществляет оценочную деятельность на основании Устава и полностью соответствует требованиям Федерального закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

ООО "Респект" принимает на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика – Страховой полис №2046057-0641768/21 ОО от 27.09.2021г., выданный ООО "СК "Согласие", действующий с 30 сентября 2021г. по 29 сентября 2022г. на сумму 100'000'000 (Сто миллионов) рублей.

**Специалисты-оценщики, участвовавшие в оценке:**

**Коробова Наталия Владимировна, Оценщик, работающий на основании трудового договора № 05/10 от 01.09.2010г.**

Место нахождения оценщика: г. Архангельск, ул. К. Маркса, д. 4, офис 5.

Адрес: 163000, г.Архангельск, ул.Карла Маркса, д.4, офис 5.

Контактный телефон: (8182) 20-65-88, e-mail: NSorokina@respect29.ru

- является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 (Регистрационный №009243);

- имеет Диплом о профессиональной переподготовке № 772400404113 по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный 06 июня 2014 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», удостоверяющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки бизнеса, недвижимости, машин, оборудования, транспортных средств, объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;

- имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020599-1 от 04 июня 2021 г.;

- имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 027733-2 от 10 августа 2021 г.;

- имеет Страховой полис №2046057-0814479/22 ОО на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, выданного ООО «СК Согласие», действующий с 06 октября 2022 г. по 05 октября 2023 г.;

- имеет Сертификат соответствия судебного эксперта по экспертной специальности «Судебная оценочная экспертиза» № RU.20022202 от 22 февраля 2020 г.;

- стаж работы в области оценочной деятельности с 2010 г.

*Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – иные специалисты не привлекались.*

### **3.3. Сведения о независимости оценщика**

Настоящим оценщик Коробова Наталия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Коробова Наталия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Коробова Наталия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме.

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.

4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

8. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после

этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков 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.

10. Рыночная стоимость земельного участка не включает в себя НДС, т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные приказом минэкономразвития РФ от 14.04.2022г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 г. № 328 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО от 29.12.2020г, протокол №29.

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности: ФСО обязательны к применению всеми оценщиками на территории РФ, стандарты РОО – всеми оценщиками-членами РОО.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### *Общие термины и определения*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных

материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

## 7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Так типичный срок реализации коммерческой недвижимости может составлять до года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Степень ликвидности объекта недвижимости, может быть косвенно определено по следующим факторам<sup>1</sup>:

Фактор		Значение для объекта оценки
Местоположение	доступность к проезжим путям	Удовлетворительные
	обустроенность территории	Нет
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичный/Неэластичный	Спрос эластичный
Наличие и количество организаций, торгующих аналогичными объектами	Много	Несколько
	Несколько	
	Отсутствуют	
Полнота ценовой информации в информационных источниках	Много	Несколько
	Несколько	
	Отсутствуют	
Текущее физическое состояние объекта	-	Состояние конструкций здания – удовлетворительное
Состояние отрасли	Рост	Стабильность
	Стабильность	
	Стагнация	
Соответствие современным технологиям	Да/Нет	Нет
Покупательная способность	Высокая/Низкая	Низкая
Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Соответствует/Не соответствует	Соответствует
Совокупность технических средств, инженерных сооружений, и иного оборудования, обеспечивающих условия для осуществления деятельности	Да/Нет	Нет

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней.	61	61-270	271-545

Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости, отдельно стоящее здание с земельным участком. В случае выставления на продажу данный объект будет приобретен в течение 15 месяцев, ликвидность определяется как низкая.

<sup>1</sup> <http://supern52.ru/articles/voprosy-po-arende/likvidnost-kommercheskojj-nedvizhimosti/>  
<http://www.investkompas.ru/wp-content/uploads/>

## 8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта аренды заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта оценки:

- 1) заключить Договор;
- 2) запросить от Заказчика необходимую информацию об объекте оценки;
- 3) получить от Заказчика документы, необходимые для определения рыночной стоимости объекта оценки;
- 4) осмотреть объект оценки, произвести его фотографирование;
- 5) произвести анализ предоставленной Заказчиком информации;
- 6) произвести сбор и анализ рыночной информации;
- 7) произвести анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 8) произвести определение рыночной стоимости за объект оценки с использованием методов определения величины рыночной стоимости.
- 9) обобщить результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, оформить отчет.

### 8.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Наименование документа	Реквизиты документа	Дата выдачи документа
Выписка из ЕГРН	№ КУВИ-001/2023-110596509	12.05.2023г.
Выписка из ЕГРН	№ КУВИ-001/2023-110596508	12.05.2023г.
Технический план здания	б/н	27.05.2022г.

Для установления дополнительной информации о географическом местоположении земельного участка (близость или удаленность от различных объектов) также использованы сведения, полученные на сайте Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, Яндекс-карты

Проведенное исследование предоставленных оценщику документов и информации, находящейся в открытых источниках, позволяет утверждать, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

### 9.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ:

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид права	Собственник (по состоянию на дату составления Отчета)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках правах на объект недвижимости
1	Здание цеха ЖБИ	29:04:020505:760	428,9	Право собственности	Виноградовский муниципальный округ	№ КУВИ-001/2023-110596509 от 12.05.2023
2	Земельный участок	29:04:020505:767	1095	Право собственности	Виноградовский муниципальный округ	№ КУВИ-001/2023-110596508 от 12.05.2023

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»:

«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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Определение стоимости объекта оценки проводилось без учета каких-либо обременений прав на объект оценки правами 3-х лиц (в том числе договора залога, аренды и пр.).

*Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.*

#### **Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Исходя из информации Заказчика для объекта недвижимого имущества и земельного участка не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий – охранных, санитарно-защитных, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

По данным заказчика объект оценки не имеет какое-либо зарегистрированное ограничение (обременение).

### **ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Описание объекта оценки приведено на основании данных правоустанавливающих документов и технической документации, приведенной в приложении к данному отчету, а также фотографий, предоставленных Заказчиком.

#### **Основные характеристики недвижимого имущества**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Объект оценки	Здание цеха ЖБИ
Местоположение	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9
Площадь объекта	428,9
Назначение помещения	Нежилое
Текущее использование объекта	По назначению
Год ввода в эксплуатацию	1989
Материал стен	Смешанные
Этажность	1
Кадастровый номер	29:04:020505:760
Наличие перепланировок	Нет
Год последнего обследования и процент физического износа	Нет данных
Состояние объекта (субъективная оценка)	Неудовлетворительное, проведение ремонта экономически нецелесообразно
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Отсутствует
Внутренняя отделка	Без отделки

## Основные характеристики земельного участка

Наименование	Характеристики	Источник информации
Наименование объекта оценки	Земельный участок	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Адрес объекта оценки	Архангельская область, Виноградовский муниципальный район, Березниковское городское поселение, рп. Березник, ул. 8 Марта, земельный участок 9/9	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-110596508 от 12.05.2023г
Площадь, кв.м	1095	
Кадастровый номер	29:04:020505:767	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/Разрешенное использование по документам	Для производственных целей (производственная база)	Сведения получены по данным Заказчика, данным сайта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Имеющиеся улучшения	На рассматриваемом земельном участке расположено здание цеха ЖБИ	
Физические характеристики объекта оценки	Прямоугольной формы	
Окружение	Производственно-складские	
Рельеф местности	Ровный	
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, поскольку является невозпроизводимым ресурсом	
Сведения об имущественных правах на недвижимое имущество	Право собственности	
Обременения	Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке не было установлено каких-либо обременений в отношении земельного участка. Полагаясь на эти данные, объект оценивается как недвижимое имущество без обременений прав собственности.	

### 9.3. Анализ местоположения объекта оценки

Местоположение	Архангельская область, Виноградовский муниципальный район, МО «Березниковское», рп Березник
Характеристика района	п. Березник - посёлок городского типа, административный центр Виноградовского муниципального района Архангельской области. С 2006 года является также административным центром Березниковского городского поселения. Двинской Березник расположен к юго-востоку от областного центра, на левом берегу Северной Двины, недалеко от места впадения в неё реки Ваги. Напротив посёлка, на правом берегу Двины находится деревня Осиново. Через Березник проходит автомобильная трасса М8 «Холмогоры» (Москва — Архангельск). Расстояние до Архангельска — 269 километров. Пассажирский причал (дебаркадер) пристани Двинской Березник установлен на 305,8 км у левого берега. Экономика Молочно-овощеводческое хозяйство, лесная промышленность. В Березнике находится редакция районной газеты «Двиноважье». Ближайшая железнодорожная станция находится в Вельске — 245 км. Станция Пермиллово — 150 км.
Перспектива развития	Не предвидится
Транспортная доступность объекта и наличие подъездных путей	Подъездные пути в удовлетворительном состоянии

# 10. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

## 1. Описание политических и социально-экономических факторов, потенциально влияющих (или могущих повлиять) на рынок недвижимости

### Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

#### А. Политические:

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.).

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов, формирующих правовое поле для рынка недвижимости. Региональные органы также могут принимать отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только посредством прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты.

#### Б. Социально-экономические:

социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;

- стиль и уровень жизни,

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительномонтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

На социально-экономическое развитие РФ негативно влияют так же такие факторы, как:

- падение курса рубля;
- падение цен на нефть;
- сокращение экономики малого бизнеса на 20-30% повысило уровень безработицы и понизило доходы у населения;
- рост тарифов на услуги практически во всех сферах жизнедеятельности;
- рост налоговой нагрузки на население и малый бизнес;
- рост доли и объема платных услуг в медицине и здравоохранении;
- «закредитованность» населения - люди не в состоянии выплачивать свои кредиты.

## Основные экономические и социальные показатели РФ

	I квартал 2023 г.	В % к I кварталу 2022 г.	Справочно I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 <sup>1)</sup>	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
Реальные располагаемые денежные доходы		100,1 <sup>2)</sup>	99,5 <sup>3)</sup>

1) Первая оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Май 2023 г.	В % к		Январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.	Справочно		
		мayo 2022 г.	апрелью 2023 г.		май 2022 г. в % к		январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,7	100,8	102,1	96,3	97,9	101,2
Индекс промышленного производства		107,1	99,7	101,8	97,5	97,9	102,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	509,6	102,9	109,9	103,0	108,1	110,2	107,0
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,2	104,5	100,8	97,2	138,3	82,6	154,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,0	95,4	99,7	97,4	98,2	101,4	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,1	99,1	101,4	101,3	99,7	101,9	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3763,9	109,3	102,0	99,3	90,3	100,7	98,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1192,3	105,2	98,9	103,5	103,6	98,1	108,5
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	106,0	117,1	100,1	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,4	103,7	92,1	119,1	93,1	124,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	81,7	97,6	83,5	80,0	98,0	76,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	99,1	78,4	50,3	99,0	36,4

	Апрель 2023 г.	В % к		Январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.	Справочно		
		апрелью 2022 г.	марту 2023 г.		апрель 2022 г. в % к		январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71204	113,0	99,5	111,4	109,4	93,1	113,6
реальная		110,4	99,1	104,2	92,8	91,7	100,4

### Потребительские цены

В мае 2023г.<sup>1)</sup> по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

В мае 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

Цены на непродовольственные товары в мае 2023 г. выросли на 0,3% (в мае 2022 г. - снизились на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2023 г. увеличились на 1,1% (в мае 2022 г. - снизились на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2023 г. составила 20812,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 2,6%).

### **Уровень жизни населения**

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2023 г. составила 71204 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13%.

Пенсии. В мае 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19462 рубля и по сравнению с маем 2022 г. увеличился на 14,6%.

### **Занятость и безработица**

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составила 75,8 млн человек, из них 73,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составил 60,6%.

Среди занятых доля женщин в мае составила 48,7%. Уровень занятости сельских жителей (55,2%) ниже уровня занятости городских жителей (62,3%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в апреле 2023 г. составила 32,6 млн человек (95% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,7 млн человек.

По сравнению с мартом 2023 г. общая численность всех указанных категорий работников практически не изменилась.

Безработица. В мае 2023 г. 2,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

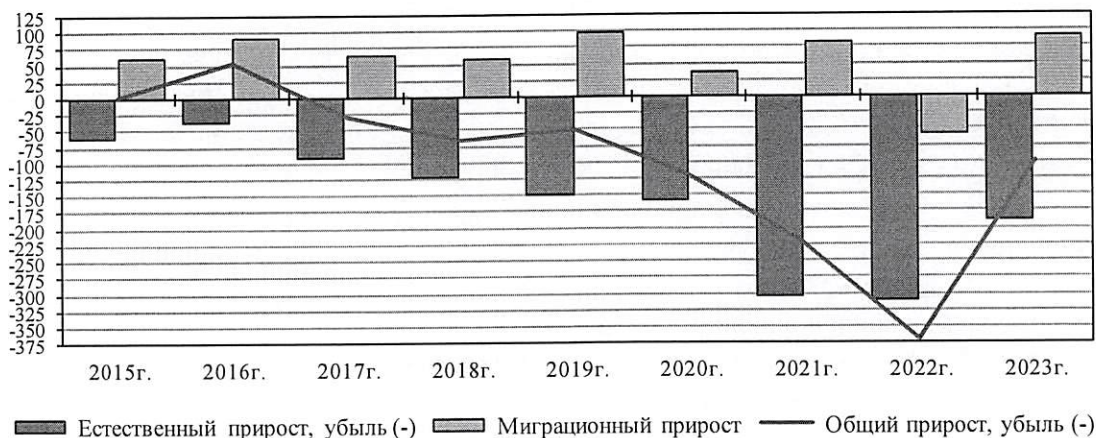
Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составил 3,2% (без исключения сезонного фактора).

### **Демография**

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 98,4 тыс. человек, или на 0,07% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 368,7 тыс. человек, или на 0,25%). Миграционный прирост на 47,8% компенсировал естественную убыль населения.

## Компоненты изменения численности населения в январе-апреле

тыс. человек



## СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

### Специфика региона:

Северо-Западный федеральный округ имеет важнейшее значение в экономической жизни России, как по причине своего географического положения, так и по причине специфичной структуры экономики. Эта специфичность в первую очередь определяется тем, что промышленное производство в округе в равной степени развито как в отраслях высокого передела (машиностроение, химия, пищевая и легкая промышленность), так и в отраслях сырьевого характера (нефть, лес, рыбная промышленность). В структуре валового регионального продукта округа его доля оставляет более 30%.

Абсолютным лидером среди видов деятельности в округе, как и в России в целом, являются обрабатывающие производства.

Кроме того, в экономике округа помимо промышленности довольно весомое место занимают разветвлённая транспортная инфраструктура, динамично развивающаяся сфера телекоммуникаций, судостроение, лесопромышленная отрасль, сельское хозяйство, сфера услуг, а также мощный кадровый потенциал.

Поэтому с точки зрения экономической характеристики Северо-Западный федеральный округ можно рассматривать как модель России в целом, со всеми присущими ей особенностями. Округ представляет высокий интерес для инвесторов, как российских, так и иностранных. Однако привлекательность для вложений отдельных предприятий различна, что связано со значительной дифференциацией показателей их хозяйственной деятельности.

Одна из особенностей Архангельской области – наличие второго городского ядра, которым является моногород – районный центр Северодвинск.

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

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

В состав области территориально входит Ненецкий автономный округ, а также острова Новая Земля и Земля Франца-Иосифа.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Архангельской области (без учёта Ненецкого автономного округа) к 1 января 2017 года было образовано всего 205 муниципальных образований:

- 7 городских округов.
- 19 муниципальных районов
  - 20 городских поселений
  - 159 сельских поселений.

С учётом Ненецкого автономного округа в области:

- 8 городских округов.
- 20 муниципальных районов
  - 21 городских поселений
  - 177 сельских поселений.

В том числе в Ненецком автономном округе:

- 1 городской округ (Нарьян-Мар),
- 1 муниципальный район (Заполярный район),
  - 1 городское поселение,
  - 18 сельских поселений.

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

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

Регион располагает избыточными водными ресурсами. Здесь насчитывается 70 тыс. больших и малых рек суммарной протяженностью 275 тыс. км. Четыре крупнейшие реки (Северная Двина, Печора, Онега и Мезень) впадают в арктические моря. Широкая и глубокая Северная Двина создает благоприятные условия для навигации и является основным водным путем.

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



*Карта Архангельской области*

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения региона за январь-март 2023 года. Все показатели по Архангельской области включают данные по Ненецкому автономному округу.

Состояние экономики Архангельской области характеризуется следующими основными показателями:

	Январь-март 2023г.	В % к январю- марту 2022г.
Индекс промышленного производства		97,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	128,9	94,7
Пассажирыоборот автомобильного транспорта, млн пасс. км	147,3	99,3
Оборот розничной торговли, млн руб.	84308,7	94,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника <sup>1)</sup> , руб.	68515,6	112,8
Индекс потребительских цен, март 2023 года в % к декабрю 2022 года		102,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>2)</sup> , тыс. человек	6,9	90,4

<sup>1)</sup> Январь-февраль 2023 года; в % к январю-февралю 2022 года.

<sup>2)</sup> На конец марта 2023 года; в % к концу марта 2022 года.

### Промышленное производство

В январе-марте 2023 года индекс промышленного производства составил 97,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении характеризуется следующими данными:

	Январь-март 2023г.	В % к январю-марту 2022г.
Лесоматериалы необработанные, тыс. плотных м <sup>3</sup>	3836,5	95,1
Пиломатериалы хвойных пород, тыс. м <sup>3</sup>	569,2	90,4
Пиломатериалы лиственных пород, тыс. м <sup>3</sup>	9,5	97,3
Бумага и картон, тыс. т	... <sup>1)</sup>	90,4
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, тыс. т	9,7	98,6
Изделия хлебобулочные длительного хранения, изделия хлебобулочные пониженной влажности, полуфабрикаты хлебобулочные, тыс. т	0,1	85,5
Кондитерские изделия, т	501,5	81,6
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (олениных) парные, остывшие или охлажденные, т	17,9	17,7
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, тыс. т	1,9	92,3
Молоко, кроме сырого, тыс. т	7,7	104,4
Масло сливочное и пасты масляные, т	450,0	109,6
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, тыс. т	12,1	129,0

<sup>1)</sup> 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).

### Строительство

На территории Архангельской области за 1 квартал 2023 года построено 1955 квартир общей площадью 128,9 тыс. кв. метров, что составляет 94,7% от уровня соответствующего периода 2022 года. Наибольший удельный вес общей введенной площади приходится на города Архангельск (37,1%), Северодвинск (19,4%) и Приморский район (11,8%).

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 538 жилых домов общей площадью 56,6 тыс. кв. метров (43,9% от общего ввода жилья), или 82,0% от уровня аналогичного показателя за январь-март 2022 года.

В социально-культурной сфере региона с начала 2023 года осуществлен ввод в эксплуатацию объектов:

культуры – музей-библиотека в Виноградовском округе (музей, зал на 46 мест и библиотека вместимостью 18,3 тыс. томов книжного фонда);

жилищно-коммунального хозяйства – тепловые сети протяженностью 0,5 км: в городах Архангельск (0,3 км) и Северодвинск (0,2 км), газовые сети протяженностью 17,2 км: в городе Котласе (9,4 км) и Приморском районе (7,8 км).

За январь-март 2023 года объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 17857,9 млн рублей, или 113,7% к соответствующему периоду 2022 года. Основной объем строительных работ (без субъектов малого предпринимательства) приходился на Ненецкий автономный округ (49,3%), а также города Архангельск (16,7%) и Северодвинск (10,5%).

### Сельское хозяйство

Производство продукции животноводства. В хозяйствах всех категорий в январе-марте 2023 года произведено 1,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) или на 7,8%

меньше, чем в январе-марте 2022 года; 36,5 тыс. тонн молока (на 8,3% больше); 12,0 млн штук яиц (на 25,3% меньше).

Продуктивность коров в сельскохозяйственных организациях составила 2079 килограммов молока (рост 175 килограмм).

По состоянию на 1 апреля 2023 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с 1 апреля 2022 года отмечалось сокращение поголовья большинства видов скота.

### **Транспорт**

В январе-марте 2023 года грузооборот автомобильного транспорта составил 303,9 млн т.км и снизился к уровню января-марта 2022 года на 7,7%, перевозки грузов – 3,8 млн тонн и увеличились на 0,8%. Пассажиروоборот автомобильного транспорта составил 147,3 млн пасс. км и снизился на 0,7%.

### **Потребительский рынок**

Розничная торговля. Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в январе-марте 2023 года составил 84308,7 млн рублей, что на 5,2% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. Оборот розничной торговли сформирован на 48,0% за счет организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, на 32,9% – индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарки, на 17,0% – малых предприятий, на 1,8% – субъектов среднего предпринимательства и на 0,3% – за счет розничных рынков и ярмарок.

Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия составляют 52,7% оборота розничной торговли.

Общественное питание. Организациями общественного питания в 1 квартале 2023 года реализовано продукции на 5258,2 млн рублей (на 2,0% меньше соответствующего периода 2022 года).

### **Потребительские цены**

Индекс потребительских цен за 1 квартал 2023 года составил 102,3% (за 1 квартал 2022 года – 112,8%).

Цены на продовольственные товары выросли на 3,5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания с начала года увеличилась на 4,1% и составила на конец марта 2023 года 7003,6 рубля в расчёте на человека в месяц.

Цены на непродовольственные товары повысились на 0,9%.

### **Оплата труда и занятость**

Оплата труда. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-февраль 2023 года составила 68515,6 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 12,8%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 1,4%.

По данным организаций (без субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности, сообщивших сведения о просроченной задолженности по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2023 года, общая сумма задолженности уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2022 года в 21,8 раза и составила 1,7 млн рублей или 10,4 месячного фонда заработной платы организаций, имеющих задолженность. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней отсутствует.

Занятость населения. По состоянию на 1 апреля 2023 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 6,9 тыс. человек, или 1,3% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 апреля 2022 года численность безработных граждан уменьшилась на 0,7 тыс. человек (или на 9,6%).

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу марта 2023 года 0,8 человека.

### **Демографическая ситуация**

За январь-февраль 2023 года численность населения Архангельской области сократилась на 1,2 тыс. человек. На сокращение численности в наибольшей степени повлияла естественная убыль населения, которая характеризовалась снижением уровней как рождаемости, так и смертности. Несмотря на некоторое снижение уровня смертности, умерших зарегистрировано в 2,0 раза больше, чем родившихся.

За январь-февраль 2023 года в области зарегистрировано 1,2 тыс. родившихся и 2,5 тыс. умерших. Общие коэффициенты рождаемости и смертности составили 7,5 родившихся и 15,1 умерших на 1000 человек населения.

За этот период органами ЗАГС были зарегистрированы 701 брак и 712 разводов. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в текущем году браков зарегистрировано меньше на 4,0%, а разводов больше на 7,7%.

(По данным <https://arhangelskstat.gks.ru>).

Вывод: Архангельская область – Архангельская область – это один из наименее промышленно-развитых регионов России. Экономика области специализируется на лесодобыче и лесопереработке. Машиностроение представлено судостроением. Большую роль играют обслуживание транзитных транспортных потоков и сфера услуг (образование, здравоохранение, государственное управление. Агропромышленный комплекс (растениеводство, промышленное рыболовство, животноводство) находится в состоянии постоянного кризиса.

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

#### **Развитие рынка недвижимости определяется:**

• экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

• финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

• взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы:

- жилищный фонд,
- нежилой фонд,
- земля.

Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилой недвижимости, квартир, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово-офисную, производственно-складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади - наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего элитными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходят по-разному: очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям, расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, следует учесть количественные и качественные характеристики Объекта, а также особенности его местоположения.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Вне зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (мжд, ижд, квартиры, комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, промышленные здания гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Земельные участки различного назначения (городские земли, с\х земли, охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.);

В зависимости от характера полезности недвижимости (её способности приносить доход):

1. Доходная недвижимость;
2. Условно доходная недвижимость;
3. Бездоходная недвижимость;

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты;
2. Редкие объекты;
3. Широко распространённые объекты;

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости;
2. Неактивные рынки недвижимости;

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки;
2. Готовые объекты;
3. Не завершённые строительством объекты;
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделён на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и т.д.

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факторы:

- Ближайшее окружение представлено объектами производственно-складской недвижимости.

- Доступность объекта автотранспортом – удовлетворительная

Таким образом, учитывая существующее назначение объекта оценки, особенности его местоположения, транспортную доступность, Оценщик полагает, что объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости.

На основании изложенного анализа, объект оценки, по его экономическим и физическим характеристикам, объект оценки относится к сегменту рынка производственно-складского назначения. В своих расчетах, Оценщик исходил из данного допущения.

### **11.3. Анализ рынка Недвижимости**

#### **11.3.1. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Анализ рынка составлен на 26.09.2023г.

*Земельные отношения* во многих странах мира регулируются «правилами игры», сформированными в течении длительного периода времени. В России обладающей самыми большими в мире ресурсами, рынок только формируется.

В соответствии с изменением законодательства ФЗ РФ от 27.12.2005г. №192-ФЗ и п.2 статьи 3. ФЗ от 25.10.2001г. №137-ФЗ: «Юридические лица ... обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию ...» «...Вместе с тем, организации, у которых земельные участки находятся в постоянном пользовании, вправе самостоятельно принимать решения о выкупе в собственность или оформления аренды, действуя в своих интересах...».

В связи с этим и рынок земельных участков сформировался в двух направлениях:

• в первом рынок продаж земельных участков с правом собственности и с правом аренды у государства. Рыночная стоимость права аренды состоит из арендной ставки на земельный участок и рыночной стоимости выгоды за обладание правом аренды.

• во втором к продаже предлагаются права на земельные участки, находящиеся коммерческой и частной собственности, под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, жилые, дачи и т.п.) Рынок аренды земельных участков у юридических и физических лиц пока не развит.

Рынок земельных участков области очень разнообразен и по качеству, и по цене. Основным фактором, определяющим цену, является расположение участка по отношению к

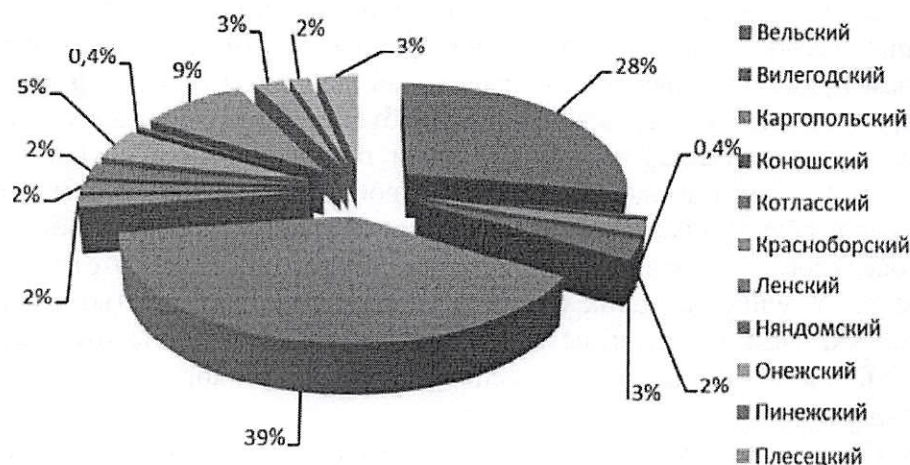
центру города или микрорайона. Другими составляющими цены являются – геологические характеристики, рельеф, наличие коммуникаций и подъезда.

Основными ценообразующими факторами для земли являются:

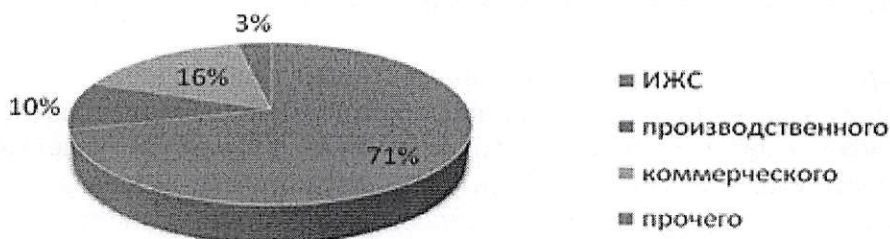
- функциональное назначение земельного участка;
- близость к береговой линии;
- локальное окружение;
- наличие инженерной инфраструктуры;
- площадь земельного участка;
- вид права.

Наибольшее количество земельных участков, представленных к продаже, находятся в Котласском районе (39%). Меньшая доля продаж в Вельском районе – 28%. Существенная часть предложений к продаже представлена земельными участками Плесецкого района (9%), в остальных районах области встречаются лишь единичные предложения к продаже земельных участков.

**Структура предложения к продаже земельных участков в Архангельской области в зависимости от района**

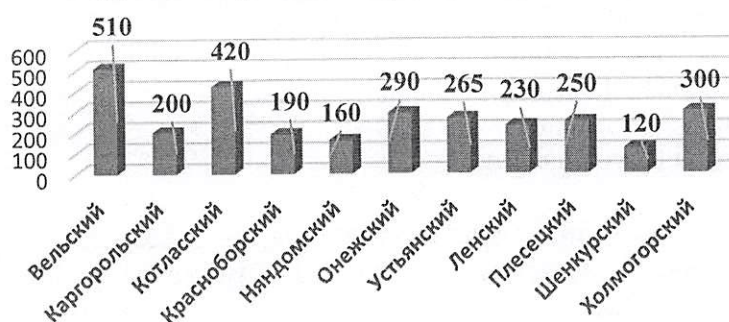


Большинство участков, выставленных на продажу, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 73% от общего предложения).



Можно отметить, что чем больше население, района, развитее транспортная сеть и т.д. тем выше стоимость земельных участков. Приведем диаграмму стоимости земельных участком под индивидуальное жилищное строительство в мелких населенных пунктах района.

**Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков под ИЖС по районам Архангельской области**



Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и площадь участка, электроснабжение, водоснабжение и т.д. Иногда имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование). Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения, как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли. Стабильность цены ожидается на доходные участки, расположенные ближе к центру города, с хорошими коммуникациями и возможностью построить "быстрые" объекты.

Наибольшее влияние оказывает наличие электроснабжения и водоснабжения, так как устройство данных коммуникаций собственником самостоятельно после покупки участка требует больших капитальных вложений. При расчетах рыночной стоимости объекта оценки объекты аналоги были отобраны с теми же характеристиками на наличие коммуникаций, что и объект оценки.

Транспортная доступность – возможность круглогодичного подъезда, удобство подъезда, возможность подъезда на железнодорожном или речном транспорте. Чем шире транспортные возможности и чем они удобнее, тем выше стоимость участков. В настоящем отчете зависимость стоимости от транспортной доступности не исследовалась, т.к. и объект оценки, и использованные для оценки аналоги обладают схожей транспортной доступностью, ко всем участкам возможен круглогодичный подъезд по асфальтированным/грунтовым дорогам.

По словам участников рынка, спросом на данный момент пользуются участки с целевым назначением под строительство торговых и офисных комплексов, жилых проектов, автосалонов, станций автосервиса. Менее привлекательными с точки зрения инвестора являются земельные участки под строительство складских комплексов и объектов гостиничной недвижимости.

Большим спросом покупателей участников земельного рынка на более мелкие земельные участки, нежели участки большой площади, существует прямолинейная зависимость стоимости 1 кв. м от площади объекта - чем площадь объекта больше, тем стоимость его квадратного метра меньше. Площади земельных участков, предлагаемых к продаже, в среднем варьируют в интервале от 100 до 6279 кв.м. Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков 6-12 соток. Основная доля данных земельных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства. Участки площадью более 40 соток также характеризуется минимальной долей рынка. Такие участки,

как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

### 11.3.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилой недвижимости, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово-офисную, производственно-складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости, как средства удовлетворения потребностей, существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади - наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего элитными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходят по-разному: очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям, расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

#### Классификация производственно-складской недвижимости:

Класс	Описание
A	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Оптиковолоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов.
B	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол - асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации - ГТС. Охрана по периметру территории.
C	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения
D	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.

По классификации к производственным зданиям относятся: производственные, торговые базы, склады, хранилища, холодильники, ледники и другие аналогичные здания. Производственные здания по капитальности подразделяются на 5 групп.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ**  
производственных зданий по группам капитальности

Класс группового или индивидуального здания	группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, из крупных блоков или из железобетонных панелей		Облегченная кладка из всех видов кирпича или из легких камней	Деревянные, брусчатые, рубленые	Деревянные каркасные, щитовые, саманные и глинобитные
Заполнение факелки каркасных стен	Кирпич, силикатнобетонные панели и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестоцементные листы		¼	¼	¼
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	Деревянные
Междустолбные и чердачные перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные	Деревянные конструкции		

В тех случаях, когда техническая характеристика переоцененного производственного здания по капитальности не совпадает с аналогом необходимо пользоваться переходными коэффициентами.

Основными параметрами, определяющими типологию складского объекта, является температурный режим (отапливаемый, неотапливаемый), площадь помещения, год постройки, этажность, наличие дополнительных услуг, осуществляемых на складском комплексе (таких как наличие офиса, охраны, парковки) и т.д.

В Виноградовском районе Архангельской области рынок купли-продажи, а также аренды производственно-складских зданий и помещений не развит, для расчета были рассмотрены предложения о продаже недвижимости в других районах.

Среднемесячная арендная ставка за кв. метр производственно-складских помещений в Архангельской области составляет 150-200 рублей. А диапазон цен в зависимости от местоположения и характеристик объекта колеблется от 50-400 руб. за кв. м.

Средняя цена предложения 1 кв. метра производственно-складского здания в Архангельской составляет 5000-10000 рублей. А диапазон цен в зависимости от местоположения и характеристик объекта колеблется от 1000 до 33000 за кв. м.

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

## **12.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения либо должны оставаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующего улучшения и строительство альтернативного объекта. Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда они не могут эффективно использоваться.

В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Смена разрешенного использования данного участка на дату оценки законодательно не разрешены.

При определении ННЭИ учтены данные визуального осмотра, и иные сведения, полученные оценщиком, в том числе:

- положительные характеристики участков – отсутствие ограничений для автотранспорта.
- местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения объектов производственно-складского назначения.

Существующее здание обладает достаточным запасом прочности для использования его в текущем состоянии. Таким образом, снос существующего строения не целесообразен, поэтому анализ участка как незастроенного в данной ситуации теряет смысл, и применительно к данному объекту оценки нет возможности провести анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного.

## **12.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями**

Объемно планировочные решения здания, его местоположение – в производственно-складской зоне с экономической точки зрения делают не рациональным перепрофилирование здания под другие типы использования, а затраты на реконструкцию не будут соответствовать принципу вклада – созданию дополнительной прибавочной стоимости.

Местоположение участка крайне непривлекательно с точки зрения размещения объектов коммерческого использования – торговых и развлекательных комплексов, а также объектов недвижимости офисного назначения.

В первую очередь это связано с тем, что земельный участок:

- представляет собой промышленную площадку;
- расположен в промышленной зоне, ближайшее окружение – объекты промышленного и складского назначения.

## **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **13.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

#### **Расчет полной стоимости воспроизводства**

Для расчета полной стоимости воспроизводства был использован метод сравнительной единицы с применением справочника «Ко-Инвест».

При определении полной стоимости воспроизводства недвижимости использовались удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 2020 г. на единицу измерения (объем, площадь и т.д.), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровне цен на дату оценки.

Основная формула расчета:

$$\text{ПВС} = V_{\text{стр}} * C_{2020} * I_{2020-2023} * K_{\text{пер-к}},$$

где ПВС – полная стоимость восстановления руб.;

V<sub>стр.</sub> – единица измерения объекта;

C<sub>2020</sub> – стоимость единицы восстановления по сборникам КО-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» в ценах 2020 года, руб.;

I<sub>2020-2023</sub> – индекс изменения сметной стоимости на дату оценки по отношению к январю 2020 года. Индекс был рассчитан в соответствии со сборником «Индексы цен в строительстве» №117,118 (перевод из цен на 2020 год в цены на январь 2022 года) и письмами Минстроя России № 7009-ИФ/09 от 24.02.2022г. и № 31799-ИФ/09 от 01.06.2023г. (перевод из цен 1кв2022 в цены 2кв2023) был принят равным  $(10,149/10,007)*1,1218*(8,98/7,6)=1,344$ :

БЕЗ НДС Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ				Северо-Западный федеральный округ		
	Тамбовская область	Тверская область	Тульская область	Ярославская область	Архангельская область	Вологодская область	г.Санкт-Петербург
01.01.1984	0,07082	0,06210	0,05903	0,05548	0,05239	0,05529	0,04149
01.01.1991	0,11594	0,10162	0,09633	0,09012	0,08458	0,09004	0,06671
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,127	1,151	1,169	1,273	1,258	1,152	1,059
2001 г.	1,474	1,472	1,389	1,656	1,582	1,432	1,243
2002 г.	1,808	1,827	1,707	1,952	1,828	1,713	1,519
2003 г.	2,148	2,182	2,038	2,303	2,059	1,989	1,794
2004 г.	2,525	2,569	2,386	2,636	2,337	2,289	2,064
2005 г.	2,996	3,022	2,814	2,987	2,732	2,695	2,424
2006 г.	3,723	3,702	3,475	3,600	3,387	3,349	3,020
2007 г.	4,392	4,185	4,008	4,117	3,955	3,948	3,512
2008 г.	5,227	4,938	4,737	4,851	4,687	4,679	4,154
2009 г.	5,694	5,537	5,181	5,180	5,015	5,055	4,672
2010 г.	6,153	6,010	5,469	5,669	5,280	4,615	5,766
2011 г.	6,592	6,391	5,281	5,491	5,230	5,372	5,728
2012 г.	7,669	7,360	6,082	6,036	6,081	6,433	6,532
2013 г.	8,447	8,175	7,523	7,031	7,672	7,149	7,111
2014 г.	8,803	8,404	7,915	7,460	8,062	7,323	7,536
2015 г.	9,185	8,430	8,233	7,694	7,952	7,375	7,938
2016 г.	9,468	8,627	8,483	8,009	8,125	7,667	8,216
2017 г.	9,618	9,008	9,107	8,586	8,768	8,192	8,883
2018 г.	9,953	9,354	9,590	9,085	9,313	8,684	9,629
2019 г.	10,219	9,732	9,871	9,349	9,684	9,043	10,098
<b>2020 г.</b>	<b>10,523</b>	<b>10,124</b>	<b>10,177</b>	<b>9,591</b>	<b>10,007</b>	<b>9,361</b>	<b>10,481</b>
1-й кв.	10,405	9,967	10,061	9,518	9,907	9,258	10,363
2-й кв.	10,484	10,083	10,140	9,573	9,975	9,326	10,444
3-й кв.	10,582	10,202	10,234	9,619	10,053	9,412	10,536
4-й кв.	10,623	10,246	10,271	9,655	10,091	9,448	10,579
<b>2021 г.</b>					<b>10,149</b>	9,506	10,643
1-й кв.	10,682	10,309	10,326	9,706	10,412	9,758	10,897
2-й кв.	10,969	10,573	10,595	9,956	10,619	9,962	11,088
июль	11,214	10,791	10,814	10,165	10,722	10,063	11,183
август	11,340	10,899	10,924	10,270	10,841	10,160	11,288
сентябрь	11,479	11,025	11,044	10,392	10,922	10,257	11,368
3-й кв.	11,344	10,905	10,928	10,276	10,727	10,068	11,187
4-й кв.							
<b>2021 г. ПРОГНОЗ</b>							
октябрь	11,508	11,052	11,072	10,419	10,868	10,205	11,315
ноябрь	11,539	11,080	11,099	10,445	10,895	10,231	11,341
декабрь	11,569	11,108	11,127	10,472	10,922	10,257	11,368

**2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ**  
**2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ**  
 рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения индексов, период	Центральный федеральный округ				Северо-Западный федеральный округ		
	Тамбовская область	Тверская область	Тульская область	Владимирская область	Архангельская область	Вологодская область	г. Санкт-Петербург
01.01.2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0034	1,0057	1,0053	1,0052	1,0057	1,0060	1,0061
Февраль 2021	1,0024	1,0029	1,0019	1,0022	1,0020	1,0023	1,0021
Март 2021	1,0044	1,0043	1,0043	1,0043	1,0044	1,0049	1,0049
Апрель 2021	1,0094	1,0103	1,0100	1,0095	1,0107	1,0108	1,0114
2 кв. 2021	1,0314	1,0308	1,0303	1,0299	1,0309	1,0319	1,0287
Май 2021	1,0202	1,0202	1,0198	1,0194	1,0204	1,0209	1,0198
Июнь 2021	1,0512	1,0503	1,0499	1,0495	1,0502	1,0511	1,0224
Июль 2021	1,0428	1,0414	1,0411	1,0407	1,0409	1,0425	1,0380
3 кв. 2021	1,0868	1,0829	1,0828	1,0830	1,0817	1,0843	1,0861
Июль 2021	1,0544	1,0518	1,0516	1,0515	1,0510	1,0531	1,0458
Август 2021	1,0662	1,0624	1,0623	1,0624	1,0612	1,0638	1,0558
Сентябрь 2021	1,0793	1,0748	1,0740	1,0750	1,0720	1,0761	1,0657
4 кв. 2021	1,0871	1,0875	1,0887	1,0915	1,0864	1,0899	1,0750
Октябрь 2021	1,0740	1,0635	1,0651	1,0711	1,0625	1,0663	1,0507
Ноябрь 2021	1,1013	1,0937	1,0939	1,0960	1,0919	1,0959	1,0816
Декабрь 2021	1,1161	1,1052	1,1060	1,1078	1,1048	1,1078	1,0927
1 кв. 2022 Прогноз	1,1336	1,1222	1,1231	1,1246	1,1218	1,1246	1,1092
Сентябрь 2022	1,1246	1,1137	1,1145	1,1160	1,1152	1,1151	1,1009
Октябрь 2022	1,1335	1,1222	1,1230	1,1246	1,1217	1,1245	1,1092
Март 2022	1,1424	1,1287	1,1316	1,1332	1,1303	1,1332	1,1178

14

Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Архангельская область, близкий район	Архангельская область (районы Крайнего Севера) <sup>3</sup>	Новгородская область	Псковская область
Сети наружного освещения	Оплата труда	34,75	43,30	23,28	24,10
	Материалы, изделия и конструкции	26,33	32,80	15,28	-
	Эксплуатация машин и механизмов	9,22	10,68	8,23	8,20
Прочие объекты	Оплата труда	7,79	9,01	7,30	-
	Материалы, изделия и конструкции	8,99	9,82	7,24	7,01
	Эксплуатация машин и механизмов	5,95	6,49	6,59	-
	Оплата труда	34,75	43,30	23,28	24,10
Прочие объекты	Материалы, изделия и конструкции	26,33	32,80	15,28	-
	Эксплуатация машин и механизмов	7,60	7,83	6,84	6,79
	Эксплуатация машин и механизмов	6,49	6,68	6,56	-
Прочие объекты	Эксплуатация машин и механизмов	11,05	12,15	9,48	8,76
	Эксплуатация машин и механизмов	7,46	8,20	8,68	-

Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Архангельская область базовый район	Архангельская область районы Крайнего Севера <sup>7</sup>	Калининградская область	г. Санкт-Петербург
Сети наружного освещения	Оплата труда	44,12 33,43	53,64 40,64	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	10,78 9,10	12,47 10,53	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	11,30 7,48	12,24 8,10	- -	- -
Прочие объекты	Оплата труда	44,12 33,43	53,64 40,64	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	8,98 7,68	9,26 7,91	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	14,35 9,70	15,55 10,50	- -	- -

Регионально-экономический коэффициент  $K_{рег-эк}$  в соответствии со сборником «Индексы цен в строительстве» №118 для Архангельской области (кластер 1 – районы, приравненные к Крайнему Северу, в т.ч. Виноградовский муниципальный район) и конструктивной системы КС-11 был принят равным 1,053:

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	каменные каменные и бетонные	полиэтиленовые, полипропиленовые и прочие пластмассы	металлические железобетонные	сборного железобетона	конструкций стальной	стальных труб	деревянные	кабели и провода	благотрострительные прилегающей территории (изделия)	культурно-технические работы и реконструкция
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,707	0,712	0,843	0,755	0,828	0,750	0,810	0,726	0,842	0,535
Брянская область	0,670	0,644	0,752	0,570	0,816	0,698	0,696	0,639	0,573	0,491
Владимирская область	0,694	0,730	0,803	0,780	0,841	0,779	0,850	0,717	0,840	0,510
Воронежская область	0,770	0,745	0,815	0,796	0,880	0,787	0,821	0,730	0,893	0,603
г. Москва	1,000	1,122	1,034	1,002	1,103	1,056	1,117	1,113	1,118	1,007
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Нижегородская область	0,898	0,735	0,804	0,742	0,870	0,767	0,820	0,730	0,841	0,521
Калужская область	0,748	0,773	0,839	0,799	0,990	0,793	0,844	0,799	0,808	0,531
Костромская область	0,648	0,612	0,721	0,656	0,793	0,667	0,691	0,618	0,560	0,430
Курчская область	0,785	0,758	0,826	0,803	0,888	0,794	0,850	0,755	0,723	0,518
Липецкая область	0,658	0,685	0,746	0,703	0,835	0,730	0,773	0,675	0,596	0,538
Орловская область	0,706	0,704	0,764	0,767	0,829	0,782	0,732	0,638	0,602	0,474
Рязанская область	0,681	0,670	0,808	0,681	0,836	0,707	0,733	0,690	0,594	0,487
Смоленская область	0,714	0,643	0,744	0,719	0,895	0,696	0,724	0,672	0,586	0,479
Тамбовская область	0,653	0,631	0,763	0,706	0,820	0,692	0,754	0,648	0,558	0,416
Тверская область	0,774	0,776	0,830	0,789	0,872	0,783	0,801	0,788	0,735	0,660
Тульская область	0,760	0,755	0,854	0,760	0,877	0,782	0,827	0,784	0,708	0,606
Ярославская область	0,805	0,738	0,832	0,771	0,871	0,774	0,829	0,759	0,678	0,541
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область*	0,959	0,964	1,035	0,964	1,003	0,900	1,126	0,968	0,925	0,799
Архангельская область КЛАСТЕР 1	1,007	1,012	1,087	1,012	1,053	1,008	1,182	1,017	0,971	0,839
Архангельская область КЛАСТЕР 2	1,198	1,203	1,291	1,203	1,251	1,198	1,405	1,208	1,153	0,997
Архангельская область КЛАСТЕР 3	1,593	1,602	1,720	1,602	1,667	1,506	1,871	1,609	1,536	1,328
Архангельская область КЛАСТЕР 4	1,212	1,210	1,308	1,218	1,257	1,213	1,423	1,224	1,168	1,010

Оценка прибыли предпринимателя.

Стоимость нового строительства – это затраты во времени, которые понесет будущий девелопер проекта на оцениваемом земельном участке и его прибыль, которая будет стимулировать его на реализацию проекта.

Таким образом, при оценке объекта следует рассчитать прибыль предпринимателя (дewelопера), определяемую как требуемый доход на вложенный в инвестиционный проект капитал с учетом рисков и сроков его реализации.

Прибыль предпринимателя определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А, Н. Новгород, 2021г. – для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет 13,9%.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях  
в строительство объектов, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 10

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Для определения стоимости замещения имущества оценщиком применен метод сравнительной единицы с помощью сборников Ко-Инвест.

№ п/п	1	Здание цеха ЖБИ	Обоснование стоимости един. объема	площадь, кв.м.	428, 9	Стоимость измерителя по таблице	15 027,0	Поправка на удельный вес	0,91	Прочие поправки	1,00	Стоимость измерителя с поправками	13711	5880491	1,053	1,344	0,00%	8 322 259	Полная стоимость воспроизводства на дату оценки без НДС, руб.
Наименование			руС4.03.000.0007			Стоимость измерителя по таблице		Поправка на удельный вес		Прочие поправки		Стоимость измерителя с поправками		Полная стоимость воспроизводства в ценах 2020г., руб.	Регионально-экономический коэффициент	Индекс перехода к ценам на дату оценки	Прибыль предпринимателя	Полная стоимость воспроизводства на дату оценки без НДС, руб.	

## Оценка износа и устареваний

**Износ** – это потеря стоимости объекта оценки, вызванная физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Немаловажное значение на величину износа оказывают затраты, связанные с капитальным ремонтом или реконструкцией объекта оценки.

**Физический износ** возникает вследствие разрушения строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов.

Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Устранимый физический износ - если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость, включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ - если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ сооружения определялся с помощью шкалы экспертных оценок <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

### ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

03.06.2003

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

В виду неудовлетворительного состояния объекта и с учетом того, что согласно СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» норма выхода материалов для зданий смешанных конструкций с износом более 60% составляет до 2,05%, процент физического износа был принят равным 98%.

#### ПРИМЕРНЫЕ НОРМЫ выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м <sup>3</sup> , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

**Функциональное устаревание** (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная влиянием научно-технического прогресса. Функциональное устаревание требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции объектов недвижимости на основе современной технологии.

Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального устаревания. По мнению Оценщика, объекту оценки присущи признаки функционального устаревания - не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, безопасности.

Расчет функционального устаревания сооружения проводился по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

$\Phi_y$  - величина функционального устаревания;

$BC$  - восстановительная стоимость здания, руб.;

$i$  - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

$n$  - время, в годах<sup>2</sup>.

Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 0,2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия<sup>3</sup>.

В нынешние годы в строительстве сложился самый худший тип НТП – преимущественно экстенсивный. В ряде случаев в этой отрасли наблюдается даже научно-технический регресс, что подтверждается снижением эффективности производства – ресурсоотдачи при одновременном росте ресурсооборуженности.<sup>4</sup>

Оценщиком также было проанализировано количество разработанных передовых производственных технологий:

Число разработанных передовых производственных технологий новых для России по видам экономической деятельности по Российской Федерации <sup>5</sup>			
Отрасль экономики	2020	2021	изменение относительно прошлого периода
добыча полезных ископаемых	54	37	0,69
обрабатывающие производства	627	661	1,05
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	52	50	0,96
техническое обслуживание и ремонт авторанспортных средств	9	2	0,22
деятельность в области информационных технологий	40	60	1,50
деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями	28	13	0,46
деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	1	4	
технические испытания, исследования, анализ и сертификация	7	9	1,29
научные исследования и разработки	336	347	1,01
образование высшее	374	491	1,31
собираетельная классификационная группировка видов экономической деятельности "Сектор инжиниринговых услуг и промышленного дизайна"	14	18	1,29

<sup>2</sup> (Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.)

<sup>3</sup> Лекция Башкатова В.С. (член СРО РОО) ([www.oorc.ru/ofu.pdf](http://www.oorc.ru/ofu.pdf)); Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве 1 (217)-2006» (<http://zvezda.lgg.ru/252/78.pdf>)

<sup>4</sup> Гасанова Н.М., Магомедов А.Г., Кольванов В.Ю., «Проблемы теории и практики совершенствования системы управления развитием строительного производства на базе научно-технического прогресса», 2012 г.

<sup>5</sup> По данным Федеарльной служб государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/folder/11189>

собирабельная классификационная группировка видов экономической деятельности "Сектор информационно-коммуникационных технологий"	249	272	1,09
собирабельная классификационная группировка видов экономической деятельности "Отрасль информационных технологий"	174	217	1,25
собирабельная классификационная группировка видов экономической деятельности в области производства товаров и оказания услуг для детей	20	24	1,20
собирабельная классификационная группировка видов экономической деятельности в области промышленности строительных материалов	57	45	0,79
Среднее значение			1,024615
Рост относительно предыдущего периода:			102,46%

Основываясь на этих данных, величина  $i$  была принята равной 1,024615%.

№ п/п	Наименование	$i$ - величина, характеризующая годовое изменение роста развития НТП	Срок службы $n$ , в годах	Функциональный износ, %
1	Здание цеха ЖБИ	1,025%	34	29%

### Внешнее устаревание (экономическое устаревание)

Данный вид износа вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Экономическое устаревание – это уменьшение стоимости имущества относительно затрат на создание объекта с аналогичной полезностью, возникшее вследствие негативного влияния факторов внешней среды (например, экономических, политических факторов, социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, спроса и предложения и других факторов, не зависящих от самого имущества) или несоответствия улучшений объекта оценки наиболее эффективному использованию земельного участка.

Возможные признаки наличия экономического устаревания:

- ✓ Отсутствует новое строительство улучшений
- ✓ Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
- ✓ Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
- ✓ Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
- ✓ Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
- ✓ Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
- ✓ Низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов. Строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
- ✓ Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.

### Методологические подходы к определению внешнего устаревания:

- ✓ Метод сравнительных продаж («парные продажи»). Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.
- ✓ Капитализация компенсационных затрат. Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.





Фильтры

Место	Регион	Итоговый рейтинговый балл
1	Москва	83,604
2	Санкт-Петербург	81,769
3	Московская область	73,187
4	Республика Татарстан	68,184
5	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	64,081
6	Ямало-Ненецкий автономный округ	61,978
7	Нижегородская область	61,678
8	Свердловская область	61,512
9	Самарская область	61,048
10	Тюменская область	59,559

Округ сравнивается с первыми 10 регионами РФ. Сравнение происходит по 10-балльной шкале, поэтому берем рейтинг первых 10 регионов<sup>6</sup>.

**Внешнее устаревание – по соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов составит:**

1-

$43,484 / (83,604 + 81,769 + 73,187 + 68,184 + 64,081 + 61,978 + 61,678 + 61,512 + 61,048 + 59,559) / 10 = 35,7\%$ .

**Накопленный износ рассчитывался по формуле:**

Накопленный износ - потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик, вызванного природным воздействием, авариями, а также моральным и экономическим устареванием.

$Иоб = 1 - (1 - Иф) * (1 - Ифун) * (1 - Ив)$ , где:

Иоб - общий или совокупный износ;

Иф - физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Ив - внешнее устаревание.

**Расчетная таблица:**

<sup>6</sup> <https://ria.ru/20220516/ekonomika-1788413061.html>

№ п.п	Наименование	Год постройки	Полная стоимость воспроизводства на дату оценки без НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Износ внешнего воздействия, %.	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
1	Здание цеха ЖБИ	1989	8 322 259	98,0%	29%	35,7%	99,09%	8 246 272

### Выводы по затратному подходу:

№ п/п	Наименование	Полная стоимость воспроизводства на дату оценки без НДС, руб.	Накопленный износ	Рыночная стоимость объекта аренды затратным подходом, руб. без НДС	Рыночная стоимость объекта аренды затратным подходом, руб. с НДС
1	Здание цеха ЖБИ	8 322 259	8 246 272	75 987	91 185

#### 13.1.2. Оценка стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельного участка использовались методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, при определении рыночной стоимости земельных участков используются методы: **сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования.**

Стоимости земельного участка рассчитаем методом сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбранные в результате анализа незастроенные земельные участки, которые могут быть использованы для расчета сравнительным подходом, и основные характеристики, перечислены в нижеприведенной таблице:

Параметры	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Объект оценки
Месторасположение	Архангельская обл., Котласский р-н	Архангельская обл., Котласский р-н, г.Коряжма, ул.Вычегодская	Архангельская обл., Вельск й-р-н, МО "Гуйское"	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, земельный участок 9/9
Кадастровый номер	29:07:152929:17	29:23:010101:2198	29:01:030214:22	29:24:020505:767
Финансовый условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	фев.23	фев.23	фев.23	сен.23
Стоимость, руб.	3 000 000,00	3 077 000,00	1 400 000,00	
Площадь, кв.м.	25 000	20 000	14 657	1 095
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Категория земель	земли промышленности	земли населенный пунктов	земли промышленности	земли населенный пунктов
Назначение	для автодрома	для производственной деятельности	для размещения многофункционального дорожного комплекса	для производственных целей (производственная база)
Источник информации	<a href="https://pro-land.org/object/4188">https://pro-land.org/object/4188</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-koryazhma-1320206994">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-koryazhma-1320206994</a>	<a href="https://www.avito.ru/velsk/zemelnye-uchastki/uchastok_147_ga_promnaznacheniya_2253574127">https://www.avito.ru/velsk/zemelnye-uchastki/uchastok_147_ga_promnaznacheniya_2253574127</a>	

**Расчетная таблица земельного участка**

Параметры	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3
Площадь, кв.м	25 000,00	20 000,00	14 657,00
Стоимость 1 кв.м, руб.	120,00	153,85	95,52
<i>Поправка на спрос и предложение</i>	<i>0,751</i>	<i>0,751</i>	<i>0,751</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на условия финансирования</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на условия продажи</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на дату продажи</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на категорию земель</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на местоположение</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на вид права</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	90,12	115,54	71,73
<i>Поправка на площадь</i>	<i>1,12</i>	<i>1,12</i>	<i>1,12</i>
Стоимость с учетом поправки, руб.	100,93	129,41	80,34
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	103,56		
Стоимость объекта оценки, руб.	113 399		

**Обоснование вводимых поправок:**

**Поправка на спрос и предложение** - анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Эксперт счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Расчет поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть II» (таб. 99). Спрос на рынке земельных участков – низкий. В данном случае для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составляет от 10,8%-24,9%. Учитывая низкий спрос на земельные участки под индустриальную застройку в Архангельской области, корректировка принималась по верхней границе для неактивного рынка и составляет 24,9%.

Таблица 99. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Распиренный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

**Поправка на условия финансирования** – цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У эксперта нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

**Условия продажи** - условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Поправка на дату предложения** – дата предложения объектов аналогов по состоянию на февраль 2023г. Поправка принята равной 1,0, т.к. срок экспозиции земельных участков под индустриальную застройку составляет от 10 до 28 месяцев, связано это с тем, что рынок насыщен и предложение превышает спрос.

**Поправка на категорию участка** - Целесообразно подбирать аналоги, относящиеся к одной категории земель и имеющих одинаковый с объектом оценки вид разрешенного использования.

По данным ст. 9 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" - перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (далее - земли промышленности и иного специального назначения) или земельных участков в составе таких земель в другую категорию осуществляется без ограничений». Данная информация о переводе земель, подтверждена и продавцами.

Таким образом, основным ценообразующим параметром является разрешенное использование земельного участка.

Также по данным «Справочника оценщика недвижимости -2020. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А земельные участки под индустриальную застройку относятся к категории земель населенных пунктов и к категории промышленности.

На основании вышесказанного, какие-либо корректировки на категорию земельного участка не выводилась.

**Поправка на назначение земельного участка** – согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», табл.166, объекты аналоги и объект

оценки относятся к земельным участкам под индустриальную застройку, корректировка не выводилась.

**Поправка на местоположение** – эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта в различных районах в пределах населенного пункта. Размер корректировки определяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, таб.12.

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Корректировка не вводилась, объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки.

**Поправка на вид права** – Все объекты аналоги предлагаются на праве собственности, поправка принята равной 1,00.

**Поправка на площадь** – существует прямолинейная зависимость стоимости 1 кв. м от площади объекта - чем площадь объекта больше, тем стоимость его квадратного метра меньше.

Расчет поправки проводился по рекомендациям «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки», под редакцией Лейфра Л.А., г.Нижний Новгород, 2022г., табл.12.

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

### **13.2.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка недвижимости с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих объектов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому объекту.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости исследуемого объекта.

Оценщиком было принято решение отказаться от расчета сравнительным подходом стоимости объекта, т.к. отсутствует информация о совершенных сделках купли-продажи объектов в аналогичном состоянии.

### **13.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых помещений доходным подходом применим метод капитализации, т. к. при сдаче в аренду объекта оценки потоки доходов будут стабильные и будут иметь положительные величины.

Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом не определялась, в виду неудовлетворительного состояния объекта (объект не пригоден для сдачи в аренду).

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Поскольку в своих расчетах, оценщик исключил два из трех существующих подходов, весовая доля сравнительного подхода принята равной за 100%.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, которое составило:

Наименование объектов	Загрязный подход, руб.	Вес загрязного подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
Здание цеха ЖБИ	91 185	1,00	обоснован отказ от применения	0,00	обоснован отказ от применения	0,00	91 185
Земельный участок	113 399	1,00	обоснован отказ от применения	0,00	обоснован отказ от применения	0,00	113 399
Итого:							204 584

## 15. ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки коммерческой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости имущества, находящегося в собственности МО «Виноградовский муниципальный район» с учетом округления составляет **205 000 (Двести пять тысяч) рублей**, в т.ч.:

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Здание цеха ЖБИ	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, д.9, корп.9	29:04:020505:760	92 000
Земельный участок	Архангельская обл., р-н Виноградовский, рп.Березник, ул. 8 Марта, участок 9/9	29:04:020505:767	113 000

## 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

При оценке объекта оценки оценщиком использовались следующая нормативная документация и правоустанавливающие документы и техническая документация на объект оценки:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98. № 135 – ФЗ
2. Федеральные стандарты оценки №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
3. Учебное пособие по дисциплине «Основы оценочной деятельности». / Под ред. к.э.н., доцента Косоруковой И.В. – М.: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2005.-198 с.
4. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова ; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — 2-изд., стер. — М. : КНОРУС, 2008. - 344 с.

## 17. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Подписавший данный сертификат Оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Факты, изложенные в отчете, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, соответствуют действительности и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Выводы и заключения, приведенные в данном отчете, принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и заключений, изложенных выше в настоящем отчете;
- Оценщик действует без личной заинтересованности в оцениваемом имуществе, непредвзято и без предубеждения к Заказчику;
- Вознаграждение Оценщика 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;
- Работа выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, Федеральным стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценщик

Н.В. Коробова

Начальник отдела оценки  
/действует на основании  
доверенности б/н от 09.01.2023г./



А.В. Иванова

Приложения:

- Приложение №1 – Фотографии объекта оценки
- Приложение №2 – Источники информации
- Приложение №3 – Документы на право проведения оценки



Фото 1



Фото 2



Фото 3

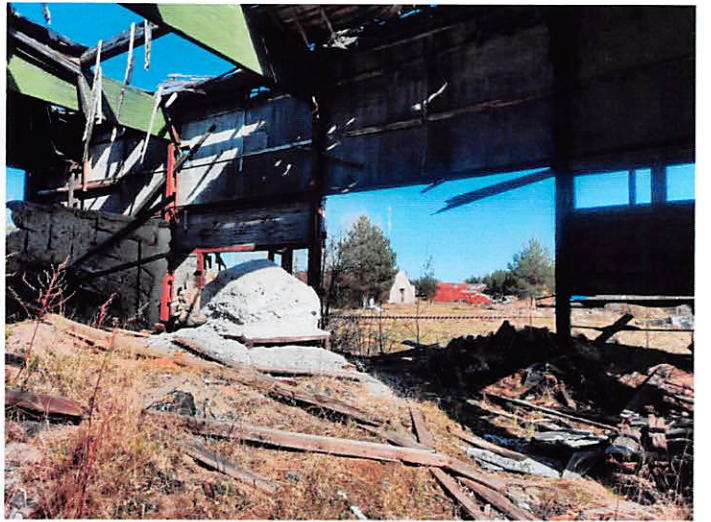


Фото 4



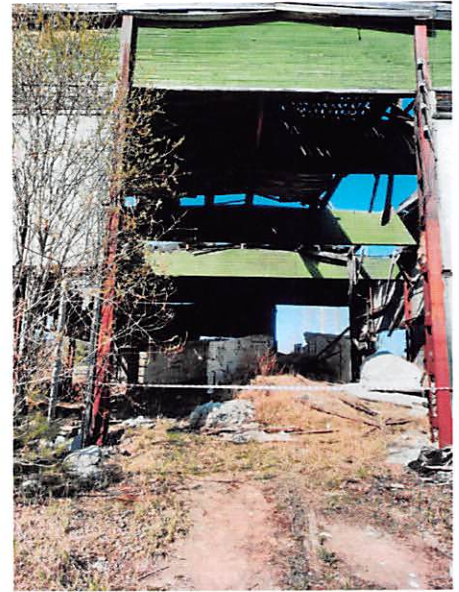
Фото 5



Фото 6



Φοτο 7



Φοτο 8



Φοτο 9



Φοτο 10

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.05.2023, поступившего на рассмотрение 12.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509			
Кадастровый номер:	29:04:020505:760		
Номер кадастрового квартала:	29:04:020505		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.06.2022		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Росейская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградовский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9
Площадь:	428.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание цеха ЖБИ
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1989
Кадастровая стоимость, руб.:	2342853.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	29:04:020505:767
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CF40B6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6		
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509		
Кадастровый номер: 29:04:020505:760		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградовский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9, 122-9/ЛЮ, 2022-04-12	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Перухин Александр Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A37CFAD6F478

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		29:04:020505:760	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Виноградовский муниципальный округ Архангельской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:04:020505:760-29/008/2022-1 10.06.2022 14:49:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В1974В3САКЕ1107А347СГАБ6А78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

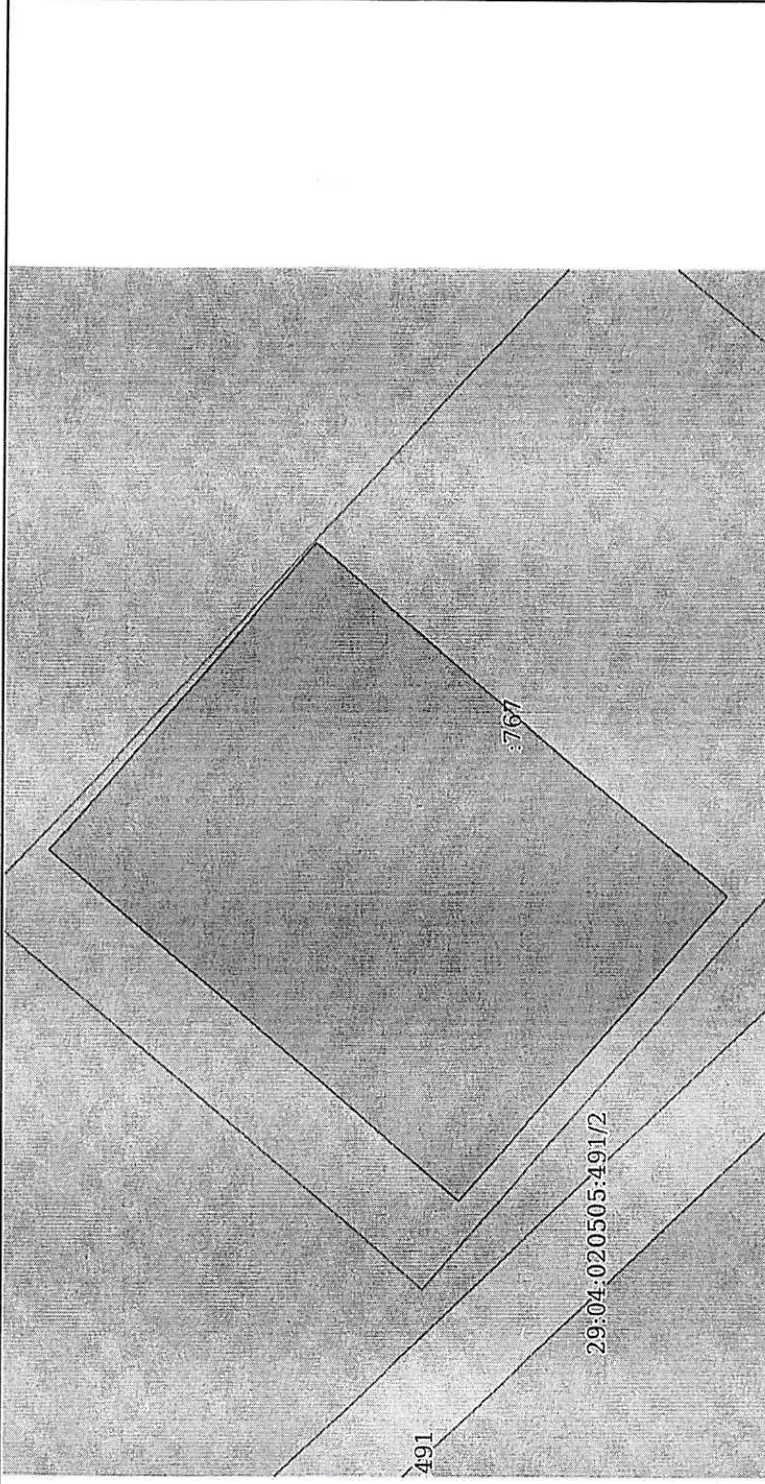
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости


Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 29:04:020505:760		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CAAE1F07A37CFAD6EA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 5.1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6	
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509	
Кадастровый номер: 29:04:020505:760	


1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м
	X	Y	
1	462669.98	3331295.81	4
2	462658.08	3331309.66	-
3	462639.61	3331293.79	-
4	462651.52	3331279.94	-
1	462669.98	3331295.81	-

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м

5	0.1	данные	данные
0.1	0.1	отсутствуют	отсутствуют
0.1	0.1	данные	данные
0.1	0.1	отсутствуют	отсутствуют
0.1	0.1	данные	данные

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6A78  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего листов выписки: 6	
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596509	
Кадастровый номер: 29:04:020505:760	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 29.3

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD06A78

Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.05.2023, поступившего на рассмотрение 12.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1 *	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596508			
Кадастровый номер: 29:04:020505:767			
Номер кадастрового квартала: 29:04:020505			
Дата присвоения кадастрового номера: 04.02.2023			


Раздел 1 Лист 1

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Росийская Федерация, Архангельская область, обл., муниципальный округ Виноградовский, п. Березник, ул. 8 Марта, земельный участок 9/9
Площадь:	1095 +/- 12
Кадастровая стоимость, руб.:	147331.26
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	29:04:020505:760
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	29:04:020505:491
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей (производственная база)
Сведения о кадастровом инженере:	образованном одном земельном участке путем раздела земельного участка с кадастровым номером 29:04:020505:491, 122-58/МЮ, 2022-11-11
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 3054B7974B3CAVE1F07A37CEAD6F78  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596508			
Кадастровый номер: 29:04:020505:767			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусмотренного ст. 26.1 Закона № 217-ФЗ от 29.07.2017 г.:	данные отсутствуют		
Сведения о законодательном исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Виноградковский муниципальный округ Архангельской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 29:04:020505:491, 29:04:020505:34.		
	Земельный участок подшит с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3904977483САМЕИГОЛ457САБЕГА18  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

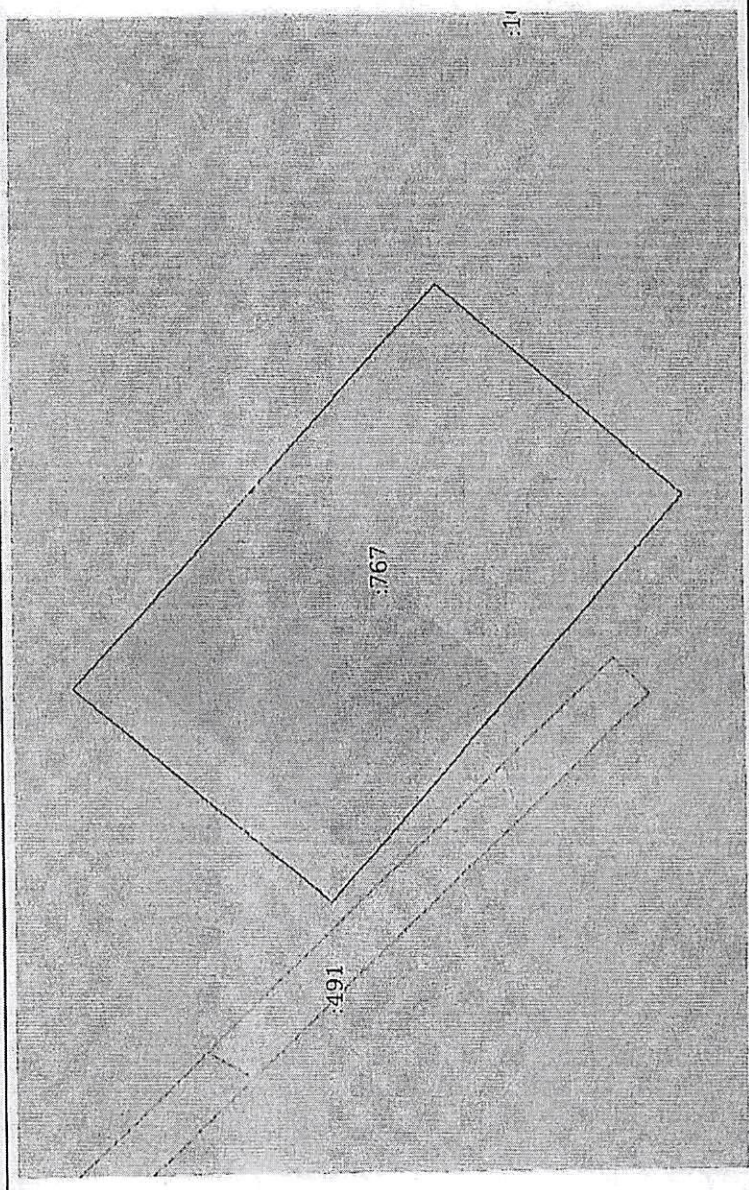
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 4
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596308	
Кадастровый номер:	
29:04:020505:767	
со для его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	
Первухин Александр Анатольевич, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 30943797463САВЕИ87A347CFAD6F478
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596508			
Кадастровый номер: 29:04:020505:767			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094707435.46E1601A37055A0B6A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596508			
Кадастровый номер: 29:04:020505:767			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	1.1.1	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	132°23.3'	42.36	-	29:04:020505:491, 29:04:020505:34(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	220°39.5'	25.22	-	29:04:020505:491	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	310°40.3'	42.35	-	29:04:020505:491	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	40°40.0'	26.49	-	29:04:020505:491	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3994879748348E167A547C5A0B6A76  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110596508			
Кадастровый номер: 29:04:020505:767			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
	X	Y		Система координат МСК-29
1	2	3	4	5
1	462673.23	3331293.22	-	0.1
2	462644.67	3331324.51	-	0.1
3	462623.54	3331308.08	-	0.1
4	462653.14	3331275.96	-	0.1
1	462673.23	3331293.22	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 30487997483461697453756406476  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 11.05.2022 по 10.05.2023

инициалы, фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

### Здания

*(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном подблече)*

### Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Росийская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ: Виноградовский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9
2. Сведения о заказе кадастровых работ:
 

Комитет по управлению имуществом, ЖСХ и земельным отношениям Виноградовского муниципального округа Архангельской области, ОГРН: 1022901272228, ИНН: 2910002483
3. Сведения о кадастровом инженере:
 

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Гаянгина Анастасия Геннадьевна  
 Страховой номер индивидуального лицевого счета: 107-373-387 54

Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1652, «09» декабря 2016 г.  
 Контактный телефон: +78183122544

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 164570, Архангельская область, Виноградовский район, рабочий поселок Березник, Набережная улица, 14 а tel:konsalt@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:  
 Ассоциация саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров"

Полное имя (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "Тех Консалт"

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:  
 Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 122-9/ЛЮ, «12» апреля 2022 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «27» мая 2022 г.

## Исходные данные

### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	3
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	99/2022/464161740, ФГИС ЕГРН, 27.04.2022
2	Письмо о предоставлении информации	03-33/13436, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, 27.07.2017
3	Выписка из реестра муниципального имущества Виноградовского муниципального округа	ЖСХ и земельным отношениям Виноградовского муниципального округа Архангельской области, 12.04.2022
4	Справка	05-05/1829, Государственное бюджетное учреждение Архангельской области "Государственный архив Архангельской области", 27.04.2022
5	Справка	ф 29/08.2.7-0520, Северный филиал АО "Ростехинвестгаранция-Федеральное БТИ", 25.04.2022
6	Справка	01-18/300, Администрация Виноградовского муниципального округа Архангельской области, 12.05.2022
7	Справка	05-20/46, Государственное бюджетное учреждение Архангельской области "Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации", 15.04.2022
8	Архивная справка	493-494, Администрация Виноградовского муниципального округа Архангельской области, 13.05.2022
9	Распоряжение о присвоении адреса	332-р, Глава Виноградовского муниципального округа Архангельской области, 12.04.2022
10	Распоряжение о вступлении в должность главы Виноградовского муниципального округа Архангельской области	3-р, Глава Виноградовского муниципального округа Архангельской области, 15.12.2021
11	Декларация об объекте недвижимости	б/н, -, 25.05.2022
12	Экспликация к поэтажному плану здания	б/н, -, 25.05.2022

### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-29

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «21» апреля 2022 г.			
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марка	сохранится
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	ОМС-3, п.Хетово мет. труба	ОМС1	481880.68	3315351.05	Сохранится	Сохранится	Сохранится	Сохранится
2	ОМС-4, п.Хетово мет. труба	ОМС1	481885.73	3315207.75	Сохранится	Сохранится	Сохранится	Сохранится

**Исходные данные**

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-29

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «21» апреля 2022 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
3	0035, п.Хестоно мет. труба	ОМС1	481940.73	3314975.60	Сохраняется	Сохраняется	Сохраняется

**3. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реактивы, свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
		3	4	
1	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M1 Plus	76892-19,	10.12.2024 г.	Свидетельство о поверке № С-ГСХ/29-04-2021/31051231 от 29.04.2021 г.
2	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M1 Plus	76892-19,	10.12.2024 г.	Свидетельство о поверке № С-ГСХ/11-05-2021/62735157 от 11.05.2021 г.
3	Лазерный дальномер Leica DISTO D5	41142-09,	14.07.2022 г.	Свидетельство о поверке № 331550341 от 15.07.2021 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

**Исходные данные**

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Выл объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса		Кадастровый номер
	2	3	
1	-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3
-	1	$M = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2) \cdot \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)}} = 0.10$ вычислено с использованием программного комплекса CREDO сертификат № RA.RU.AB86.H01180 срок действия с 20.07.2019 г. по 19.07.2022 г.
-	2	$M = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2) \cdot \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)}} = 0.10$ вычислено с использованием программного комплекса CREDO сертификат № RA.RU.AB86.H01180 срок действия с 20.07.2019 г. по 19.07.2022 г.
-	3	$M = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2) \cdot \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)}} = 0.10$ вычислено с использованием программного комплекса CREDO сертификат № RA.RU.AB86.H01180 срок действия с 20.07.2019 г. по 19.07.2022 г.
-	4	$M = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2) \cdot \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)}} = 0.10$ вычислено с использованием программного комплекса CREDO сертификат № RA.RU.AB86.H01180 срок действия с 20.07.2019 г. по 19.07.2022 г.
-	1	$M = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2) \cdot \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)}} = 0.10$ вычислено с использованием программного комплекса CREDO сертификат № RA.RU.AB86.H01180 срок действия с 20.07.2019 г. по 19.07.2022 г.

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4	-
-	-	-	-	-

**Описание местоположения объекта недвижимости**

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № 3

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	462669.98	3331295.81	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	462658.08	3331309.66	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	462639.61	3331293.79	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	462651.52	3331279.94	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	462669.98	3331295.81	-	0.10	Наземный	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона №

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадстровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Описание местоположения объекта недвижимости**

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер) -

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/л специальной метки	N п/л характерной точки границы машино-места		Расстояние, м
	1	2	
1	2	3	-
-	-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/л характерной точки границы машино-места	N п/л характерной точки границы машино-места		Расстояние, м
	1	2	
1	2	3	-
-	-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/л специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

**Описание местоположения объекта недвижимости**

2. Описание местоположения машино-места			
Обозначение машино-места (номер) -			
2.1. Сведения о расстояниях			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных мест до характерных точек границ машино-места			
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных мест			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

**Характеристики объекта недвижимости**

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	29:04:020505:491
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	29:04:020505
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
6	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
6	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградовский, поселок Верезинк, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	02.02.2022
7	Местоположение объекта недвижимости	-
7	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Здание цеха ЖБИ
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Смешанные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
12	Год завершения строительства объекта недвижимости	1989
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	428.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	<p>Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</p> <p>Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия</p> <p>Результаты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране</p> <p>Результаты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>	-

### Заключение кадастрового инженера

Адрес здания не соответствует адресу земельного участка, на котором расположено здание. Адрес здания: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ: Выноградковский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9.

Номер и дата заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ: № 122-9/П/О от 12.04.2022 года.

Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 28791.

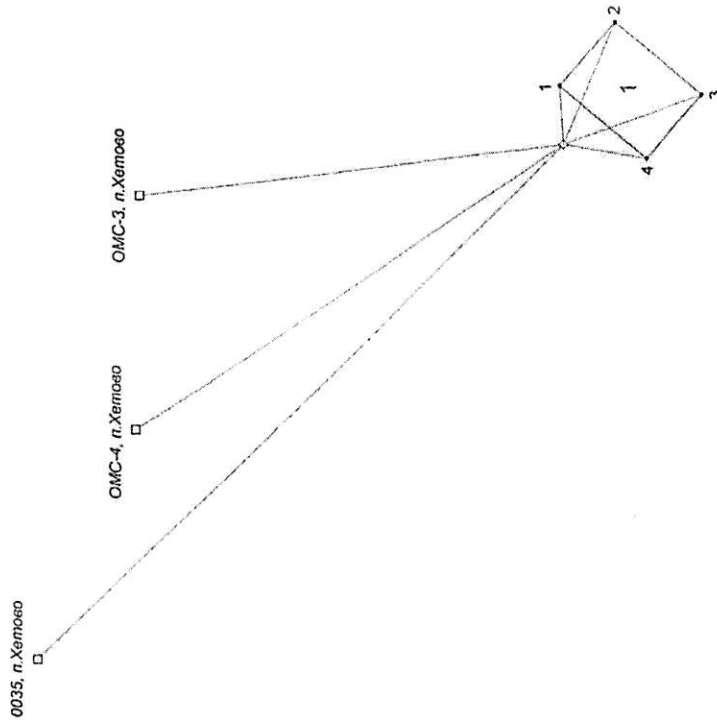
СНИЛС кадастрового инженера Ракитиной Анастасии Геннадьевны: 107-573-387 54.

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

$$m_p = m_s \sqrt{(d^2 + b^2)} = 0,01 \sqrt{(18,00^2 + 23,83^2)} = 0,1$$

Технический план подготовил кадастровый инженер Ракитина Анастасия Геннадьевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциации саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров" (дата вступления в СРО "09" декабря 2016 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1652). Сведения о СРО КИ Ассоциация саморегулируемой организации "Объединение кадастровых инженеров" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "28" октября 2016 г. N 010).

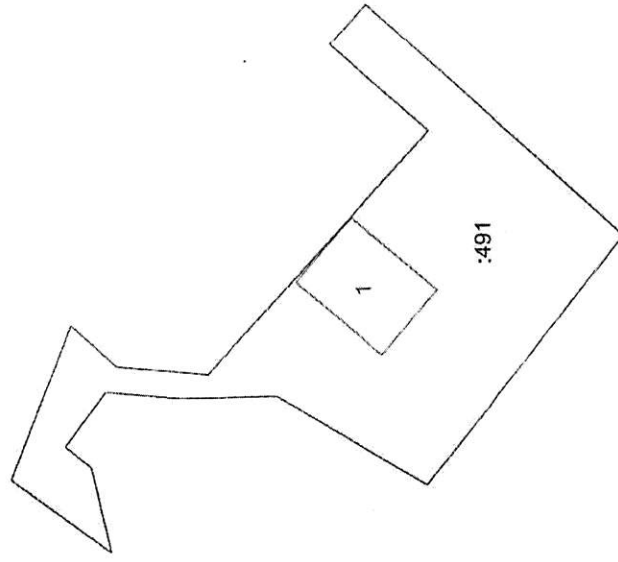
Схема геодезических построений



Условные обозначения:

- 1 - обозначение вновь образованной характерной точки контура объекта недвижимости
- 1 - вновь образованный наземный конструктивный элемент объекта капитального строительства
- - обозначение образующего здания
- ◇ - исходные пункты геодезической сети
- ◇ - точки и линии спутниковых измерений

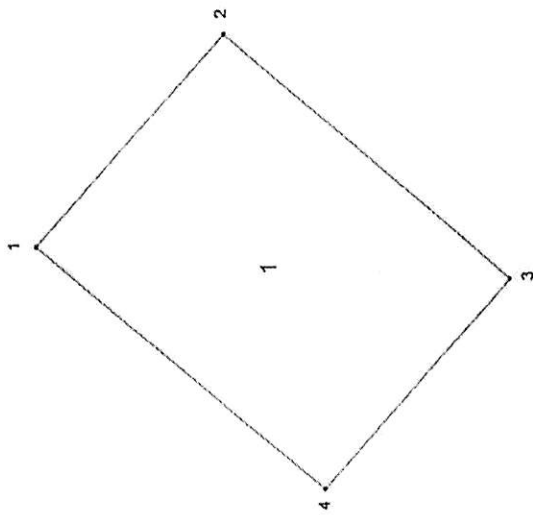
Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



Условные обозначения:

- - вновь образованный наземный конструктивный элемент объекта капитального строительства
- 1 - обозначение образующего здания
- - существующая часть границы, имеющаяся сведения в ЕГРН которой достаточны для определения ее местоположения
- :491 - обозначение земельного участка, имеющегося в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее местоположения на местности

Чертеж контура здания (части здания)



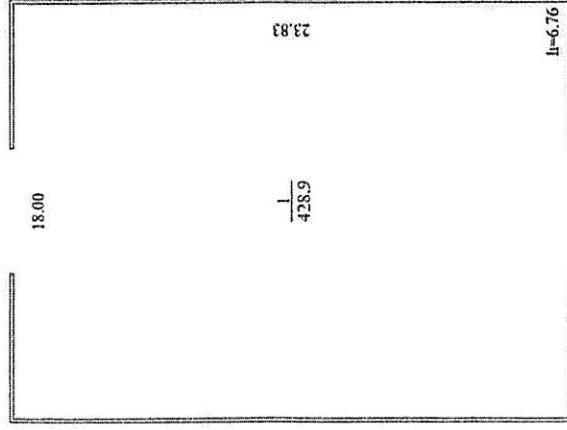
Масштаб 1:300

Условные обозначения:

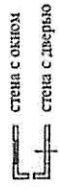
- 1 - обозначение вновь образованной характерной точки контура объекта недвижимости
- 1 - вновь образованный наземный конструктивный элемент объекта капитального строительства
- 1 - обозначение образуемого здания

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (часть объекта недвижимости)

1-й этаж



Масштаб 1:200



Приложение	
№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Выписка из реестра муниципального имущества Винноградского муниципального округа
2	Справка
3	Справка
4	Справка
5	Справка
6	Архивная справка
7	Распоряжение о присвоении адреса
8	Распоряжение о вступлении в должность главы Винноградского муниципального округа Архангельской области
9	Декларация об объекте недвижимости
10	Экспликация к поэтажному плану здания

**ВИНОГРАДОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ**

Комитет по управлению имуществом, жкх и земельным отношениям  
Виноградского муниципального округа Архангельской области

**ВЫПИСКА**

из реестра муниципального имущества  
Виноградского муниципального округа

р.п. Березник

12.04.2022

В реестре муниципального имущества учитывается следующий объект муниципальной собственности Виноградского муниципального округа

Реестровый номер объекта 3-0229

Кадастровый  
(условный) номер объекта

Дата внесения в реестр 03.06.2005

Наименование объекта Здание цеха ЖБИ

Год ввода в эксплуатацию 1989

Общая площадь объекта (кв. м.)

Адрес объекта 164590, Архангельская область, Виноградский район,  
рп. Березник, ул. 8 Марта, дом 3, корп. 9

Основание внесения  
объекта в реестр

Постановление администрации Архангельской области от 16.03.1994г. № 68 "О передаче объектов и нежилых помещений в муниципальную собственность Виноградского района", Распоряжение главы администрации Виноградского района от 28.01.1994 года № 31 "Об утверждении перечня нежилых помещений муниципальной собственности".  
Распоряжение главы администрации Виноградского района от 25.04.1994 № 121 " О комиссии по приемке МПМК в муниципальную собственность", акт приема-передачи основных фондов Виноградского МПМК в муниципальную собственность Виноградского района" от 01.09.1994, решение сессии муниципального Собрания Виноградского муниципального округа Архангельской области от 20.10.2021 № 12-1 "О правопреемстве органов местного самоуправления Виноградского муниципального округа Архангельской

Дополнительные сведения  
об объекте

Местная казна Виноградского  
муниципального округа

Председатель КУМИ

Виноградского муниципального округа

Е.П. Косулина





МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

государственное бюджетное учреждение  
Архангельской области  
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИВ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ»  
(ГБУАО «ГААО»)

ул. Фелота Шубина, д. 1  
г. Архангельск, 163001  
Тел./факс: (8182)20-67-77 / (8182)20-60-77  
ИНН 2901058850 КПП 290101001  
ОГРН 10229000508740  
E-mail: [arkhiv@ukmail.ru](mailto:arkhiv@ukmail.ru)

На № 151 от 27.04.2022 № 05-05/1829 от 12.04.2022

В документах архивных фондов Главного управления архитектуры и градостроительства администрации Архангельской области (Ф.р-756), Главного государственного архивного учреждения Архангельской области (Ф.р-2822), объединенного фонда Главного управления по строительству города Архангельска и Архангельской области «Главархангельскстрой» (Ф.р-926) в актах приема в эксплуатацию государственной комиссии законченных строительством объектов за 1989 г. проектной документацией, разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, технического паспорта в отношении объекта недвижимого имущества – Здания цеха ЖБИ, 1989 год ввода в эксплуатацию, расположенного по адресу: Архангельская область, Виноградовский район, р.п. Березник, ул. 8 Марта, д. 9, корп. 9, – не выявлено.

В электронных базах данных архива сведений в отношении указанного объекта недвижимого имущества не имеется.

Документы архивных фондов Исполнительного комитета Виноградовского районного Совета народных депутатов Архангельской области (Ф.р-290) поступили на хранение в архив за 1928–1980 гг., Исполнительного комитета Березниковского сельского Совета депутатов трудящихся Виноградовского района Архангельской области (Ф.р 2543) – за 1922–1963 гг., Строительно-монтажного треста «Архангельсксельстрой» (Ф.р-1027) – за 1962–1986 гг., Архангельского областного объединения межколхозных сельскохозяйственных организаций «Облсельхозстрой» (Ф.р-1814) – за 1963–1986 гг.

Документы исполнительного комитета Березниковского поселкового Совета Виноградовского района Архангельской области за весь период деятельности на хранение в архив не поступали.

Заместитель директора

*В.Г. Трофименко*



И.о. начальника отдела публикации  
и использования документов

*Е.О. Студенцова*

Старosta Наталья Юрьевна  
+7(8182) 215-641

Комитет по управлению  
имуществом, ЖКХ и земельным  
отношениям Виноградовского  
муниципального округа  
Архангельской области

ул. П. Виноградова, д. 83,  
п. Березник, Виноградовский  
муниципальный округ,  
Архангельская область, 164570  
[vin.kom@yandex.ru](mailto:vin.kom@yandex.ru)



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

СЕВЕРНЫЙ ФИЛИАЛ  
АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ИНН / КПП 792030514 / 11014301  
ОГРН 516714619765  
АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
АРХАНГЕЛЬСКОГО

АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕНТРА  
ИНН / КПП 972930514 / 290145004  
163069, Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Пелова, д. 2

тел. / факс (8182) 206038  
E-mail: [290145@yandex.ru](mailto:290145@yandex.ru)

№ ф. 29 / 09.2.7.05 от 25.04.2022 г.  
на № 152 от 12.04.2022 г.

*А.О.*

КОМИТЕТ по управлению  
имуществом, ЖКХ и земельным  
отношениям Виноградовского  
муниципального округа  
Архангельской области

Председателю  
Е.П. Косулиной

ул. П. Виноградова, д. 83,  
п. Березник, Виноградовский  
муниципальный округ,  
Архангельская область,  
164570

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующее.

Постановлением Правительства Архангельской области от 20 сентября 2016 г. №386-пп (далее – Постановление) в качестве организации, осуществляющей на безвозмездной основе постоянное хранение технических паспортов, оценочной и иной хранящейся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации на территории Архангельской области, определено государственное унитарное предприятие Архангельской области «Бюро технической инвентаризации», правопреемником которого в настоящее время является государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Во исполнение требований Постановления и договора осуществления постоянного хранения архивной документации, заключенного 30 декабря 2016 года между ГБУ АО «АрхОблКадастр» и АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», технические паспорта, реестровые книги, оценочная и иная хранящаяся по состоянию на 1 января 2013 года в Архангельском отделении Архангельского АПЦ архивная документация 12 августа 2020г. передана на хранение в ГБУ АО «АрхОблКадастр».

В связи с вышеизложенным за сведениями об объектах, указанных до 1 января 2013 года, рекомендуем обратиться по адресу: г. Архангельск, пл.В.И.Ленина, д.4, 12 этаж (ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Начальник отделения

*Ушакова Е.В.*

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

Виноградского муниципального округа  
Архангельской области

ул. П. Виноградова, д. 83, п. Березник,  
Виноградский муниципальный округ.

Архангельская область, 164570  
Тел./факс (818-31) 2-12-34  
E-mail: adm@vinozol.ru

12.05.2022 № 01-18/300

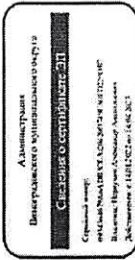
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Комитет  
по управлению имуществом, ЖКХ и  
земельным отношениям Виноградского  
муниципального округа

Администрация Виноградского муниципального округа сообщает, что в отношении объекта капитального строительства «Цех железобетонных изделий», расположенного по адресу: Росийская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9, проектная документация, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и технический паспорт в отделе архитектуры и строительства администрации Виноградского муниципального округа отсутствуют.

Глава Виноградского  
муниципального округа

А.А. Перухин



Татьяна Александровна Булаева  
8-818-31-2-14-91  
e-mail: zhitskaya.vino@yandex.ru

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ЦЕНТР ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА  
И ТЕХНИЧЕСКОЕ ПЕРЕНАЗНАЧЕНИЕ»  
(ГБУ АО «АрхОблКадастр»)

**ВИНОГРАДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ул. Х. Мурата, д. 16 «б», п. Березник,  
Виноградский муниципальный округ,  
Архангельская область, 164570  
тел (81831) 2-16-68,  
e-mail: vniubi@yandex.ru

от 15.04.2022 г. № 05-200/46  
на № 153 от 12.04.2022

**КОМИТЕТ**

по управлению имуществом,  
ЖКХ и земельным отношениям  
Виноградского муниципального  
округа Архангельской области

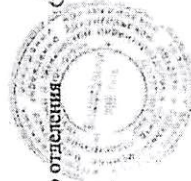
ул. П. Виноградова, д. 83, п. Березник,  
Виноградский муниципальный округ,  
Архангельская область, 164570,  
тел./факс (818-31) 2-12-34,  
e-mail: vni.kom@yandex.ru

Председателем  
Е.П. Косулиной

В архиве Виноградского отделения ГБУ АО «АрхОблКадастр»  
отсутствует технический паспорт, подготовленный до 01.01.2013 г.,  
в отношении следующего объекта:

Архангельская область, Виноградский район, р.п.Березник, ул. 8 Марта,  
д. 9, корпус 9 - на здание цеха ЖБИ.

Документовед  
Виноградского отделения



Г.А. Оленбергер

Администрация  
Виноградского муниципального округа

**АРХИВНЫЙ ОТДЕЛ**

ул. П.Виноградова, д. 83, п. Березник,  
Виноградский муниципальный округ,  
Архангельская область, 164570  
Тел:(818-31) 2-25-99, факс: 2-12-34  
E-mail: [arhiv@vino-gra-dskiy-ogk.ru](mailto:arhiv@vino-gra-dskiy-ogk.ru)

№ 493-494  
от \_\_\_\_\_  
13.05.2022

Комитет по Управлению Имуществом и  
ЖКХ Виноградского муниципального  
округа

п.Березник  
Виноградского района  
Архангельской области

**АРХИВНАЯ СПРАВКА**

По просмотренным документам архивного фонда Архитектора Виноградского района Архангельской области за 1986-1990г. проектной документации и акта ввода в эксплуатацию на плане ЖБИ по адресу п.Березник ул. 8 Марта д.9 корп.9 нет.

Основание: Ф. 131, оп 1, д 72-77.

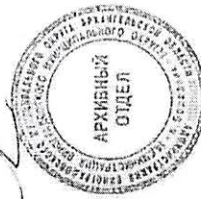
Начальник архивного отдела

Главный специалист архивного отдела



А.В. Скорникова

Н.Н. Любушина



Любушина Наталья Николаевна  
(8-818-3) 02-25-99

**ВИНОГРАДСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГЛАВА ВИНОГРАДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 12 апреля 2022 года № 332-р

п. Березник

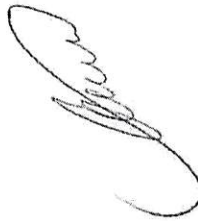
**О присвоении адреса**

В целях реализации Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», упорядочения адресного хозяйства на территории Виноградского муниципального округа:

1. Значию «Цех железобетонных изделий» присвоить адрес: Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9.
2. Начальнику отдела архитектуры и строительства Виноградского муниципального округа внести сведения о вновь присвоенном адресе в федеральную информационную адресную систему.
3. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.
4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава Виноградского  
муниципального округа

А.А. Первухин



**ВИНОГРАДОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГЛАВА ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 15 декабря 2021 года № 3-р

п. Березник

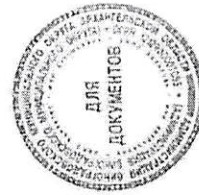
**О вступлении в должность главы  
Виноградовского муниципального округа  
Архангельской области**

В соответствии со статьей 39 Устава Виноградовского муниципального округа Архангельской области, решением муниципального Собрания Виноградовского муниципального округа от 14 декабря 2021 года № 3 «Об избрании главы Виноградовского муниципального округа Архангельской области»:

Вступило в должность главы Виноградовского муниципального округа Архангельской области 15 декабря 2021 года.

Глава Виноградовского  
муниципального округа

А.А. Первухин



1	
Декларация об объекте недвижимости	
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
1.1. Вид объекта недвижимости	V
Соборудование	-
Помещение	-
Машинно-место	-
Объект незавершенного строительства	-
единый недвижимый комплекс	-
1.2. Назначение здания	
нежилое	V
жилое	-
индивидуальный дом	-
жилое строение	-
садовый дом	-
1.3. Назначение помещения	
жилое	-
нежилое	-
-	- общее имущество в многоквартирном доме
-	- помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения	
-	квартира
-	комната
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда
-	жилое помещение наемного дома социального использования
-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования
1.5. Назначение сооружения -	
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -	
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса -	
1.8. Наименование объекта недвижимости. Здание цеха ЖБИ	
1.9. Вид (виды) разрешения использования объекта недвижимости -	
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости	
(Субъект Российской Федерации) Архангельская область	
Муниципальное образование (вид, наименование) муниципальный округ Виноградовский	
Населенный пункт (тип, наименование) поселок Березник	
Наименование некоммерческого объединения граждан -	
Улица (проспект, переулок) улица 8 Марта	
Номер дома (владения, участка) дом 9	
Номер корпуса (строения) корпус 8	
Номер квартиры -	
Номер комнаты -	
Иное -	
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 29:04:020505	
4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков) 29:04:020505:491	
помещения (помещений) -	
здания (сооружения) -	
квартиры, в которой расположена комната -	

<b>5. Описание объекта недвижимости</b>	
<b>5.1. Описание здания, помещения, машино-места</b>	
Этаж -	
Количество этажей 1	
в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию -	
Год завершения строительства 1989	
Материал наружных стен здания	
кирпич	
бетон	
камень	
деревянный	
прочий	
смешанный	V
<b>5.2. Описание сооружения</b>	
Количество этажей -	
в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию -	
Год завершения строительства -	
Тип и значение основной характеристики -	
протяженность (м) -	
глубина (глубина залегания) (м) -	
объем (куб. м) -	
высота (м) -	
<b>5.3. Описание объекта незавершенного строительства</b>	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства -	
протяженность (м) -	
глубина (глубина залегания) (м) -	
площадь (кв. м) -	
объем (куб. м) -	
высота (м) -	
площадь застройки (кв. м) -	
Степень готовности (%) -	
<b>5.4. Описание единого недвижимого комплекса</b>	
Кадастровый номер здания, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса -	
<b>5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b>	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	

Решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	
<b>6. &lt;1&gt; Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия -	
Имя -	
Отчество (указывается при наличии) -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты -	
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Полное наименование -	
ОГРН -	
Дата государственной регистрации -	
ИНН -	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	
Регистрационный номер -	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	
Номер корпуса (строения) -	
Адрес электронной почты -	
<b>6.3. Публичное образование</b>	

Выписка из реестра муниципального имущества Винogradовского муниципального округа № Б/И от 12.04.2022 г.
9. Достоверность и полнота сведений, указанных в Декларации, подтверждено
Глава Vinogradовского муниципального округа Архангельской области
М.П. Первухин Александр Анатольевич
10. Согласно да обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование распространение (в том числе передачу), обобщение, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органам регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги,
подтверждено Первухин Александр Анатольевич
11. Приложение 1/ Выписка из реестра муниципального имущества Vinogradовского муниципального округа б/и от 12.04.2022 г. (копия);
2. Распоряжение "О вступлении в должность главы Vinogradовского муниципального округа Архангельской области" № 3-р от 2021 г. (копия).
Дата: 15 мая 2022 г.

<1> Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объеме недвижимости указывается сведения об одной из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в разделе "б" указывается список помещений в пользовании на листках. В случае если Декларация собирается в форме электронного документа, за исключением случая образования Делегации в отношении машиностроения, количество разделов "б" должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подготавливается всеми участниками общей собственности.

6.3.1. Российская Федерация	-
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование -	
6.3.3. Муниципальное образование	V
Полное наименование Администрации Vinogradовского муниципального округа Архангельской области	
6.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование -	
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя Распоряжение "О вступлении в должность главы Vinogradовского муниципального округа Архангельской области" № 3-р от 15.12.2021 г.	
Фамилия Первухин	
Имя Александр	
Отчество (указывается при наличии) Анатольевич	
Строчковой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания -	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты -	
7.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -	
Полное наименование -	
ОГРН -	
Дата государственной регистрации -	
ИНН -	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	
Регистрационный номер -	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	

**ВИНОГРАДОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ**

Комитет по управлению имуществом, жкх и земельным отношениям  
Виноградского муниципального округа Архангельской области

**ВЫПИСКА**

из реестра муниципального имущества  
Виноградского муниципального округа

р.п. Березник

12.04.2022

В реестре муниципального имущества учитывается следующий объект муниципальной собственности Виноградского муниципального округа

Реестровый номер объекта 3-0229

Кадастровый (условный) номер объекта

Дата внесения в реестр 03.05.2005

Наименование объекта Здание цеха ЖБИ

Год ввода в эксплуатацию 1989

Общая площадь объекта (кв. м.)

Адрес объекта 164590, Архангельская область, Виноградский район, рп. Березник, ул. 6 Марта, дом 9, корп. 9

Основание внесения объекта в реестр

Постановление администрации Архангельской области от 16.03.1994г. № 66 "О передаче объектов и нежилых помещений в муниципальную собственность Виноградского района". Распоряжение главы администрации Виноградского района от 26.01.1994 года № 31 "Об утверждении перечня нежилых помещений муниципальной собственности".

Распоряжение главы администрации Виноградского района от 25.04.1994 № 121 "О комиссии по приему МПМК в муниципальную собственность", акт приема-передачи основных фондов Виноградского МПМК в муниципальную собственность Виноградского района" от 01.05.1994, решение сессии муниципального Совета Виноградского муниципального округа Архангельской области от 20.10.2021 № 12-1 "О передаче в орган местного самоуправления Виноградского муниципального округа Архангельской

Дополнительные сведения об объекте

местная кадастра Виноградского муниципального округа

Председатель КУМИ  
Виноградского муниципального округа



Е.П. Косulina

**ВИНОГРАДОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГЛАВА ВИНОГРАДОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 15 декабря 2021 года № 3-р

и др. раздел

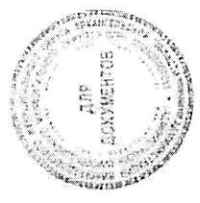
О вступлении в должность главы  
Виноградского муниципального округа  
Архангельской области

В соответствии со статьей 39 Устава Виноградского муниципального округа Архангельской области, решением муниципального Собрания Виноградского муниципального округа от 14 декабря 2021 года № 3 «Об избрании главы Виноградского муниципального округа Архангельской области»;

Вступило в должность главы Виноградского муниципального округа Архангельской области 15 декабря 2021 года.

Глава Виноградского  
муниципального округа

А.А. Первушин



В данной декларации  
 прошито 7 (семь) листов  
 Глава Виноградовского  
 муниципального округа  
 Архангельской области  
 А.А. Перухин  
 25 мая 2022 г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату 25.05.2022 г.  
 Вид объекта недвижимости Здание  
 Назначение Нежилое  
 Наименование Здание цеха ЖБИ  
 Кадастровый номер здания -  
 Кадастровый номер земельного участка 29:04:020505:491  
 Адрес (местоположение) Российская Федерация, Архангельская область, муниципальный округ Виноградовский, поселок Березник, улица 8 Марта, дом 9, корпус 9

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения	В том числе площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вкл. в общую площадь	Смелоливо возведенная или переоборудованная площадь	Примечание	
								Помещения	на все	этажи					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	1	1	1	Цех	Нежилая комната	23,83*18,00	428,9	428,9	428,9			6,76			
Общая площадь:							428,9	428,9	428,9						

Кадастровый инженер



*Handwritten signature of A.I. Rakitina*

Ракитина А.И.

4.3. Ангары с вертикальными стенами

АНГАР С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 18 м (Неутепленный)		Этажность: 1; Разной высоты				КС-11												
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей облицовочная - битумная		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигзагообразный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигзагообразный) ПОЛЫ - Бетонные																
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
ruC4.03.000.0001	Высота, м: 4,5 6 × 4,50 м	*486	*108	Есолом	РУБ. на 1 м2	18 632												
ruC4.03.000.0002	Высота, м: 5,1 8 × 5,10 м	*734	*144	Есолом	РУБ. на 1 м2	17 897												
ruC4.03.000.0003	Высота, м: 5,3 12 × 5,30 м	*1145	*216	Есолом	РУБ. на 1 м2	16 624												
ruC4.03.000.0004	Высота, м: 5,5 15 × 5,50 м	*1485	*270	Есолом	РУБ. на 1 м2	16 421												
ruC4.03.000.0005	Высота, м: 5,8 18 × 5,80 м	*1879	*324	Есолом	РУБ. на 1 м2	16 736												
ruC4.03.000.0006	Высота, м: 7 18 × 7,00 м	*2268	*324	Есолом	РУБ. на 1 м2	19 077												
ruC4.03.000.0007	Высота, м: 6,5 24 × 6,50 м	*2808	*432	Есолом	РУБ. на 1 м2	15 027												
ruC4.03.000.0008	Высота, м: 7,5 24 × 7,50 м	*3240	*432	Есолом	РУБ. на 1 м2	18 007												
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ С ПЕРЕГОРОДКАМИ САНТЕХКАБЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКРЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ООС ВОЗРОСТНЫЕ РАБОТЫ ГИРТИ	ОТДЕЛКА ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.03.000.0001	1059,0 5,68%	8749,0 38,22%	9507,0 51,03%						1262,8 6,78%					54,3 0,29%			18632,0 100,00%	
ruC4.03.000.0002	860,4 4,81%	6434,6 35,95%	9285,0 51,88%						1262,8 7,06%					54,3 0,30%			17897,0 100,00%	
ruC4.03.000.0003	661,8 3,98%	6059,4 38,45%	8585,8 51,65%						1262,7 7,80%					54,3 0,33%			16624,0 100,00%	
ruC4.03.000.0004	582,4 3,55%	6235,6 37,97%	8285,9 50,46%						1262,8 7,69%					54,3 0,33%			16421,0 100,00%	
ruC4.03.000.0005	529,5 3,16%	6699,6 40,03%	8400,3 50,19%						1052,3 6,28%					54,3 0,32%			16736,0 100,00%	
ruC4.03.000.0006	529,5 2,78%	7692,5 40,32%	9538,0 50,00%						1262,8 6,82%					54,3 0,28%			19077,0 100,00%	
ruC4.03.000.0007	483,3 3,08%	5690,2 37,87%	7556,6 50,29%						1262,7 8,40%					54,3 0,36%			15027,0 100,00%	
ruC4.03.000.0008	483,3 2,57%	7258,6 40,30%	8970,2 49,82%						1262,7 7,01%					54,3 0,30%			18007,0 100,00%	

297

Ангара межотраслевого применения



Главная / Поиск / Купить земельный участок: Котлас, Котласский р-он, Архангельская область  
<https://pro-land.org/object/4188>

## Купить земельный участок: Котлас, Котласский р-он, Архангельская область

Цена	Площадь
3 000 000	2,5
RUB	га

Получить консультацию по объекту

### Адрес:

Котлас  
 Котласский р-он  
 Архангельская область  
 Северо-Западный ФО

### Номер телефона:

+7 (921) 077-8485

### Координаты (GPS):

широта 61°15'10.8"N  
 долгота 46°37'59.52"E

### Кадастровый номер:

29:07:152929:17

[Посмотреть на карте](#)

### Назначение земельного участка:

Промышленность

### Разрешенный вид использования участка:

Для предприятий IV класса опасности (Типографии, СТО >5 постов, автомойки >2 постов, АЗС, склады, бетонно-растворные узлы и т.п.)  
 Для предприятий V класса опасности (СТО до 5 постов, автомойки до 2 постов, склады и т.п.)

### Документация по объекту:

#### 1.Наличие презентации ЗУ:

презентация ЗУ

#### 2.Наличие градостроительных документов:

градостроительные документы по территории (ППТиПМ)

кадастровый паспорт

#### 3.Наличие технических условий:

вода

газ

канализация

электричество

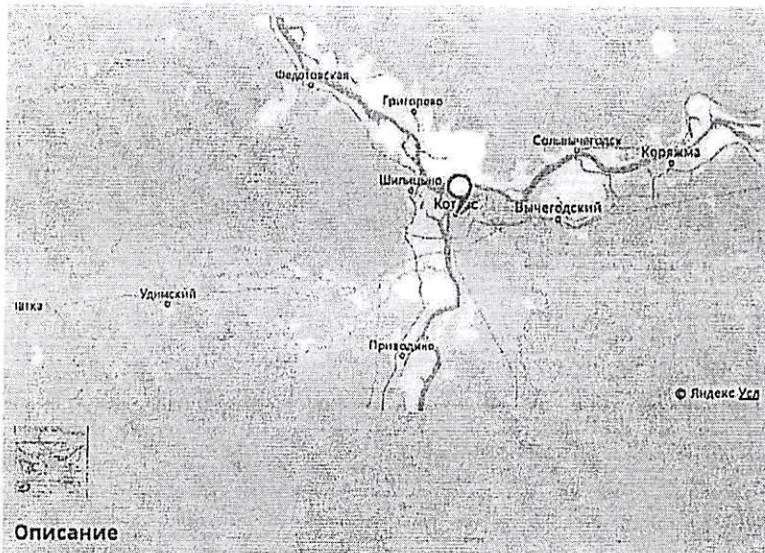
теплоснабжение

#### 4.Наличие проектной документации:

градостроительный план (ГПЗУ)

проект стадии П

электроснабжения

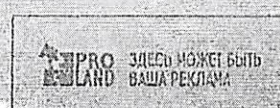
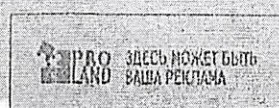
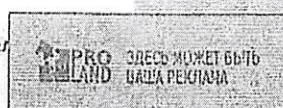


### Описание

Предлагаем приобрести участок промышленного назначения. Архангельская область, Котласский район, Котлас.  
 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения  
 Форма собственности: Частная собственность.  
 Разрешенное использование: Для автодрома.  
 Участок использовался под автодром.  
 Александр.

### Состояние участка:

Участок чистый



**3 600 000 Р**

**Земли промназначения, 260 соток**

Архангельская область, Коряжма, Коряжма, Архангельская область

☆ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

**Земли промназначения, 260 соток**

В собственности, можно частями.

0,6 га уже занято, осталось 2 гектара (фото 4), готовлю документы к разделу.

**Информация о предложении**

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 260 соток

Цена: 3 600 000 Р

Цена за сотку: 13 846 Р

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 29/4/2019

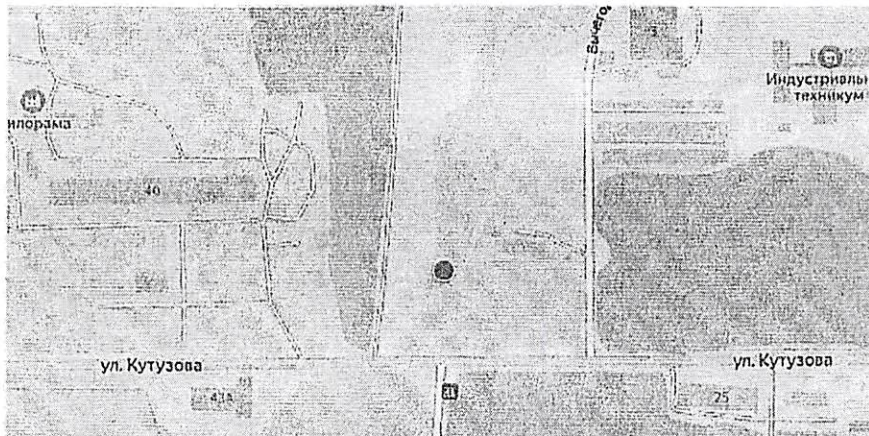
Дата обновления объявления: 21/1/2023

Номер в каталоге: 1320206994

**Расположение**

Архангельская область, Коряжма, Коряжма, Архангельская область

Это предложение  Похожие предложения



Участок 1,47 га (промназначе... 1 400 000 Р

Светлана Показать телефон Написать сообщение



Все категории Поиск по объявлениям

Архангельская Войти

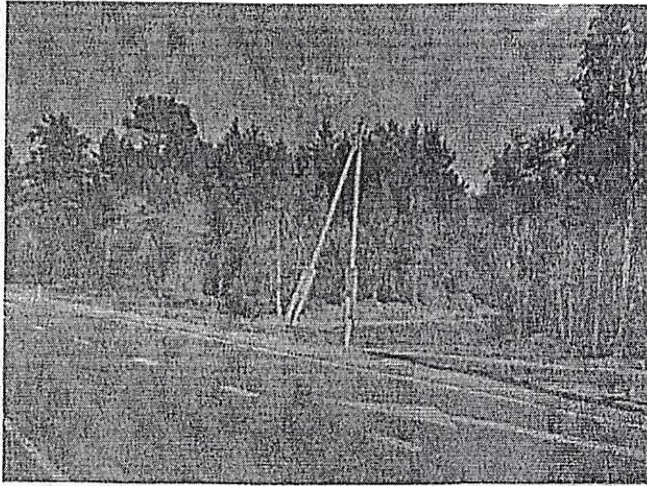
Архангельская область · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 1,47 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### 1 400 000 Р

9 550 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама [idb41.ru](#)  
Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Платиум Подробнее

Показать телефон  
в 956 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с мая 2010  
Завершено 67 объявлений  
Экологический вклад -31 кг CO<sub>2</sub>

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

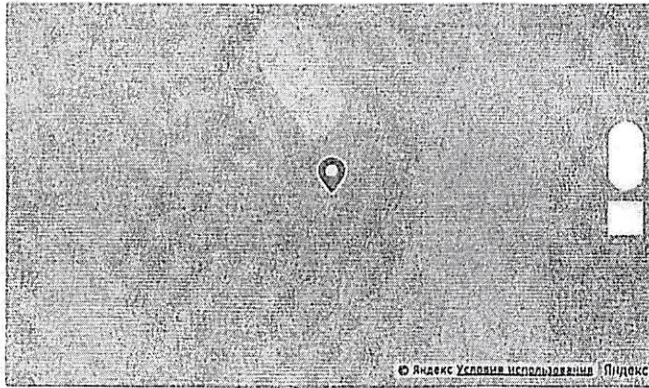
Площадь: 146.6 сот.

Расстоянии до центра города: 55 км

### Расположение

Архангельская область, Вельский р-н, муниципальное образование Пуйское

Скрыть карту



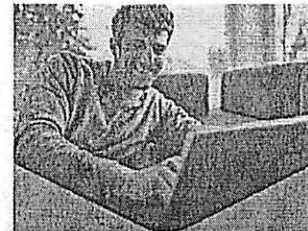
### Описание

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 14 657 кв.м., кадастровый № 29:01:030214:22, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального придорожного комплекса. Земельный участок в собственности с 2013 года. Продаётся напрямую, без посредников. Собственник - юридическое лицо.

№ 2253574127 · 16 января в 10:59 · 840 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

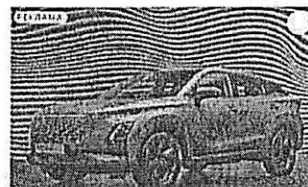


Kaspersky  
Total Security  
Надежная защита  
приватности,  
финансов и  
личных данных.

Подробнее

Реклама (Партнерство с Касперским) IDPH (10771041117)  
102 Шаболовская Касперский 102111 Рязань 11 Москва  
Получить больше данных в 100% 11 102111

kaspersky



Сообщения

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Коробов**  
(фамилия)  
**Павел Михайлович**  
(имя, отчество (при наличии))  
Российская Федерация  
(гражданство)

" 21 " февраля 1991 г.  
(дата рождения) (национальность)  
Архангельская область, Приморский район, д. Большое Анисимово  
(место рождения)  
**Сорокина**  
(фамилия)  
**Наталья Владимировна**  
(имя, отчество (при наличии))  
Российская Федерация  
(гражданство)

" 14 " мая 1989 г.  
(дата рождения) (национальность)  
г. Архангельск  
(место рождения)  
13 апреля 2023 г.  
(число, месяц, год)  
заключили брак  
о чем 2023 года апреля месяца 13 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 120239290000100368008

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Коробов**  
жене **Коробова**  
Место государственной регистрации 92900001 территориальный отдел по  
(код и наименование органа, которым  
г. Архангельску агентства ЗАГС Архангельской области  
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 92900001 территориальный отдел по  
(код и наименование органа, которым выдано  
г. Архангельску агентства ЗАГС Архангельской области  
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи: 13 апреля 2023 г.  
Руководитель (уполномоченный работник) **А.А. Лочезина**

ИНН № 753859

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: **Коробова Наталья Владимировна**  
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 290133427556  
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » ноября 2014г., регистрационный № 009243

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 11 мая 2023 года.

Президент **Ю.В. Козырь**

0003608 \*

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400404113  
Документ о квалификации

Решением от 06 июня 2014  
Актom предоставляется право  
на занятие профессиональной деятельностью в сфере  
**Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**СОРОКИНА**  
**Наталья Владимировна**  
прошла(о) профессиональную переподготовку в (на)  
НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»  
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Регистрационный номер 0336  
Город Москва  
Дата выдачи 06 июня 2014

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020599-1 от 04 июня 20 21.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Сорокиной Наталии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 04 июня 20 21 г. № 202

Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 04 июня 20 24 г.

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2046057-0814479/22 00**

«29» сентября 2022 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2046057-0814479/22 00 от «26» сентября 2022 г. (далее – Договор страхования) с

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.2.5. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Линит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «06» октября 2022 года до 24 часов 00 минут «05» октября 2023 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Главный специалист отдела корпоративного страхования Северного регионального филиала ООО «СК «Согласие»

Гуляева К.Н./

М.П. подпись

Оригинал в качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и/или третьих лиц может оставаться на сайте www.sgslife.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов по адресу: электронная почта: info@sgslife.ru

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2046057-0609690/22 00**

«06» сентября 2022 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2046057-0609690/22 00 от «22» августа 2022 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "Респект"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Линит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

**4. Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «30» сентября 2022 года до 24 часов 00 минут «29» сентября 2023 года.

**5. Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Директор Северного регионального филиала ООО «СК «Согласие»

действующий на основании Доверенности № 046-231-Д/22от «22» августа 2022г.

/Федоров А.В./  
М.П. подпись

Оригинал в качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и/или третьих лиц может оставаться на сайте www.sgslife.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов по адресу: электронная почта: info@sgslife.ru