



Профессиональный оценщик

УВАРОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

Член СРО оценщиков Некоммерческое партнерство

«АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», реестровый номер 1969

Отдел оценки жилой недвижимости

тел. 8-950-660-53-35 email: 9506605335@mail.ru

Отдел оценки коммерческой недвижимости

тел. 8-921-243-18-42, email: 431842@mail.ru

ОТЧЕТ №712-24рс

об определении рыночной стоимости нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7

Дата проведения оценки: 10.01.2024г.

Дата составления отчета: 12.01.2024г.

Заказчик:

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Приморского муниципального округа Архангельской области

Исполнитель:

**Профессиональный оценщик
Уварова Светлана Сергеевна**

**г. Архангельск,
2024г.**



Профессиональный оценщик

УВАРОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА

Член СРО оценщиков Некоммерческое партнерство

«АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», реестровый номер 1969

Отдел оценки жилой недвижимости

тел. 8-950-660-53-35 email: 9506605335@mail.ru

Отдел оценки коммерческой недвижимости

тел. 8-921-243-18-42, email: 431842@mail.ru

Исх. №712-24рс от 12.01.2024г.

Председателю КУМИ и ЗО
Макаровскому О.А.

Информационное письмо

В соответствии с Договором №712/24 от 10.01.2024г. профессиональный оценщик Уварова С.С. представляет отчет об определении рыночной стоимости нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и

земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой письменное изложение собранной информации, обоснований, анализов и расчетов, проведенных в ходе оценки для выработки мнения Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата оценки: 10.01.2024г.

Содержащиеся в отчете заключение о стоимости объекта оценки следует относить на эту дату. Анализ исходной информации, рыночных данных приведены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только в связи с полным его текстом и с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов **рыночная стоимость** нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и

земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7, составляет, по состоянию на 10.01.2024г.:

2 940 000 (Два миллиона девятьсот сорок тысяч) рублей, в том числе:

нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м.	2 040 000 (Два миллиона сорок тысяч) рублей
земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м	900 000 (Девятьсот тысяч) рублей

Если у Вас возникнут, какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в настоящем отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

С уважением,
Профессиональный оценщик

Уварова С.С.
М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	5
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
5	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
6	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	6
7	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	6
8	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	7
9	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
10	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	8
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
11.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	8
11.2	АНАЛИЗ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
11.3	АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
11.4	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
12	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
12.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И МИРЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
12.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
12.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	18
12.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ИССЛЕДУЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	19
12.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25
12.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
13	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	35
14.1	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ	35
14.2	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	36
14.3	ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	37
14.4	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
14.5	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
15	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	55
16	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	57
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	59
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	78

1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор №712/24 от 10.01.2024г.

2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое 1-этажное здание – склад продовольственно-вещевой, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенное по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и земельный участок с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенный по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7		
	Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости без каких-либо ограничений и обременений		
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки) с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо):	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Регулирующий нормативно-правовой акт	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ		
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость основана на предпосылках 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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия. Предпосылки стоимости:		
	№ п/п	Наименование предпосылки	Значение
	1	Предположение о совершении сделки	Предполагается совершение сделки с объектом оценки
	2	Участники сделки или пользователи объекта	Гипотетические (неопределенные)
	3	Дата оценки	Определяется оценщиком в период действия договора
	4	Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование
	5	Характер сделки	Добровольная сделка в типичных условиях
Оцениваемая стоимость полностью соответствует понятию «рыночной стоимости объекта оценки», установленному ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2014 № 200.			
Дата оценки	Определяется оценщиком в период действия договора		
Специальные допущения, иные существенные допущения	На момент составления задания на оценку не известны.		

	При необходимости установления иных специальных допущений в процессе оценки, они могут быть приняты оценщиком на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
Ограничения оценки	На момент составления задания на оценку не известны. При выявлении ограничений в отношении источников информации и объема исследования, в процессе оценки, выявленные ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Оценщик запрещает любое распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, составленного в соответствии с настоящим заданием а также его частей, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе на русском языке в двух экземплярах.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Определяется оценщиком самостоятельно в ходе оценки. Информация о привлекаемых специалистах не подлежит согласованию с Заказчиком оценки и раскрывается в отчете об оценке.
Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки представляется в виде числа, без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Иная дополнительная информация	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (применительно к объектам недвижимости)	Нежилое 1-этажное здание – склад продовольственно-вещевой, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенное по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и земельный участок с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенный по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости без каких-либо ограничений и обременений
Особенности проведения осмотра объекта оценки, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Необходимость осмотра определяется оценщиком самостоятельно на основе количества и качества исходной информации об объекте оценки. Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра, указываются в тексте отчета.

3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

ФИО	Уварова Светлана Сергеевна, осуществляющая оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, на основании ст.4 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ серии 1108 №631302, выдан 29.10.2008г. Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельск
ИНН	290133246905
Почтовый адрес:	163060, Архангельская обл, г Архангельск, пр-кт Дзержинского, д 3, корп 4, кв. 63



Контактные данные	Телефон: 8 921-243-18-42 Почта: 431842@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство № 2941-13 от 22.05.2013 г.) Адрес местонахождения: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023. Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 1969
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ИП № 776694 Федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности», г. Москва, 2012 г., регистрационный номер 1010 Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова №19904 от 05.06.2015г. Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021151-1 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 11.06.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (договор (полис) № 433-707-032974/23, выдан Открытым страховым акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 16.03.2023г. Период страхования: с 03.04.2023г. по 02.04.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013г.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование:	Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Приморского муниципального округа Архангельской области
Сокращенное наименование	КУМИ и ЗО
Юридический адрес:	Россия, Архангельская область, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 30
Почтовый адрес:	163002, Россия, Архангельская область, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 30
ИНН/КПП	2921001442 / 290101001
ОГРН	1022901496551

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, на основании ст.4 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.

Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе №573895361 от 02.10.2020.

6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Оценщик 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 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.

7 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ

СПЕЦИАЛИСТАХ

Оценка произведена без привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Обязательные к применению стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
8. Стандарт некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» СТО АРМО 1.01-2008

9 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие допущения

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценка была произведена исходя из указанной цели оценки. Вывод о рыночной стоимости объекта оценки действителен только для объекта оценки в целом и не может быть использован для оценки его составных частей.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на результаты оценки. При этом, в соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что имущественные права будут переданы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном отчете.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

- Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

- Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Проведенный осмотр не выявил наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества. На основании этого определение рыночной стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений.

Иные существенные допущения и связанные с этим ограничения

Допущения и ограничения, связанные с неполным осмотром.

В связи с отсутствием доступа внутрь здания и отсутствием проездных/проходных путей осмотр проведен в той мере, в которой это было возможно на дату оценки.

Данный фактор не оказывает существенного влияния на результаты оценки, поэтому ограничения по данному факту не устанавливаются.

Ограничение результата оценки, связанное с указанным выше допущением: отсутствуют в связи с изложенным.

Специальные допущения.

В ходе оценки не установлены.

10 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении оценки оценщиком использованы следующие документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.10.2022 на земельный участок;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.04.2022 на здание;
- Справка №03-11/б/н от 14.04.2023.
- Решение Собрания депутатов первого созыва Приморского муниципального округа Архангельской области №13 от 05.10.2023г. о правопреемстве
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2024г. (здание);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2024г. (земельный участок).

Перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки

При проведении оценки оценщиком использованы следующие документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.10.2022 на земельный участок;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.04.2022 на здание;
- Решение Собрания депутатов первого созыва Приморского муниципального округа Архангельской области №13 от 05.10.2023г. о правопреемстве.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2024г. (здание);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.01.2024г. (земельный участок).

11.2 АНАЛИЗ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1 - Анализ и описание оцениваемых прав

Объект оценки	Нежилое 1-этажное здание – склад продовольственно-вещевой, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенное по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и земельный участок с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенный по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7
Вид права:	Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости без каких-либо ограничений и обременений
Существующие ограничения	В соответствии с заданием на оценку, объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных

(обременения) права:	обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Правообладатель	Приморский муниципальный округ Архангельской области (В соответствии с законом Архангельской области от 2 мая 2023 года № 706-43-ОЗ «О преобразовании сельских поселений Приморского муниципального района Архангельской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом Приморского муниципального округа Архангельской области» и Решением Собрании депутатов первого созыва Приморского муниципального округа Архангельской области №13 от 05.10.2023г. о правопреемстве).
Описание оцениваемого права	<p>Право собственности — это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.</p> <p>Собственник имеет в отношении своего имущества следующие три права (правомочия):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> владения; <input type="checkbox"/> пользования; <input type="checkbox"/> распоряжения. <p>Собственник пользуется вещью (владеет, пользуется и распоряжается ею) по своему усмотрению. При этом он может оставаться собственником вещи. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, разумеется, если эти действия не нарушают права других лиц.</p> <p>Наряду с правами, предоставляемыми собственнику, закон возлагает на него определенные обязанности. К ним относится бремя содержания имущества (уплата налогов, ремонт некоторых видов имущества). Кроме того, собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения принадлежащего ему имущества.</p> <p>Гражданский кодекс РФ выделяет следующие формы собственности, разрешенные законом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> частную собственность; <input type="checkbox"/> собственность юридических лиц; <input type="checkbox"/> собственность общественных объединений и религиозных организаций; <input type="checkbox"/> государственную и муниципальную собственность; <input type="checkbox"/> собственность совместных предприятий, иностранных граждан, организаций и государств.

11.3 АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2 - Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика
Вид объекта	Нежилое здание
Кадастровый (условный) номер	29:16:240601:1927
Адрес местоположения	Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7
Общая площадь объекта, кв.м.	864
Этаж расположения / этажность	одноэтажное
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 905 953,92, установлена по состоянию на 01.01.2021
Наличие отдельного входа	Металлические распашные ворота
Планировочные решения	Нет сведений.
Состояние отделки	Не устанавливалось
Соответствие фактическое планировки, представленной в документах	Не устанавливалось
Результаты визуального осмотра	Идентификационные признаки объектов соответствуют фактическим.
Коммуникации	Отсутствуют (согласно представленной справке заказчика).

Источник информации – представленные на оценку документы, результаты визуального осмотра

Таблица 3 - Конструктивные особенности здания, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются

Наименование показателя	Характеристика
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	1991
Размер общей площади, кв.м.	864
Высота помещений, м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Износ здания, %	Нет данных
Этажность	1
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	Нет данных
Стены наружные и внутренние	Бетонные, кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Плоская, рулонная
Инженерное оборудование	Отсутствует
Дополнительное оборудование	Отсутствует

Источник информации – представленные на оценку документы, результаты визуального осмотра

Данные о территориальных границах земельных участков, функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются

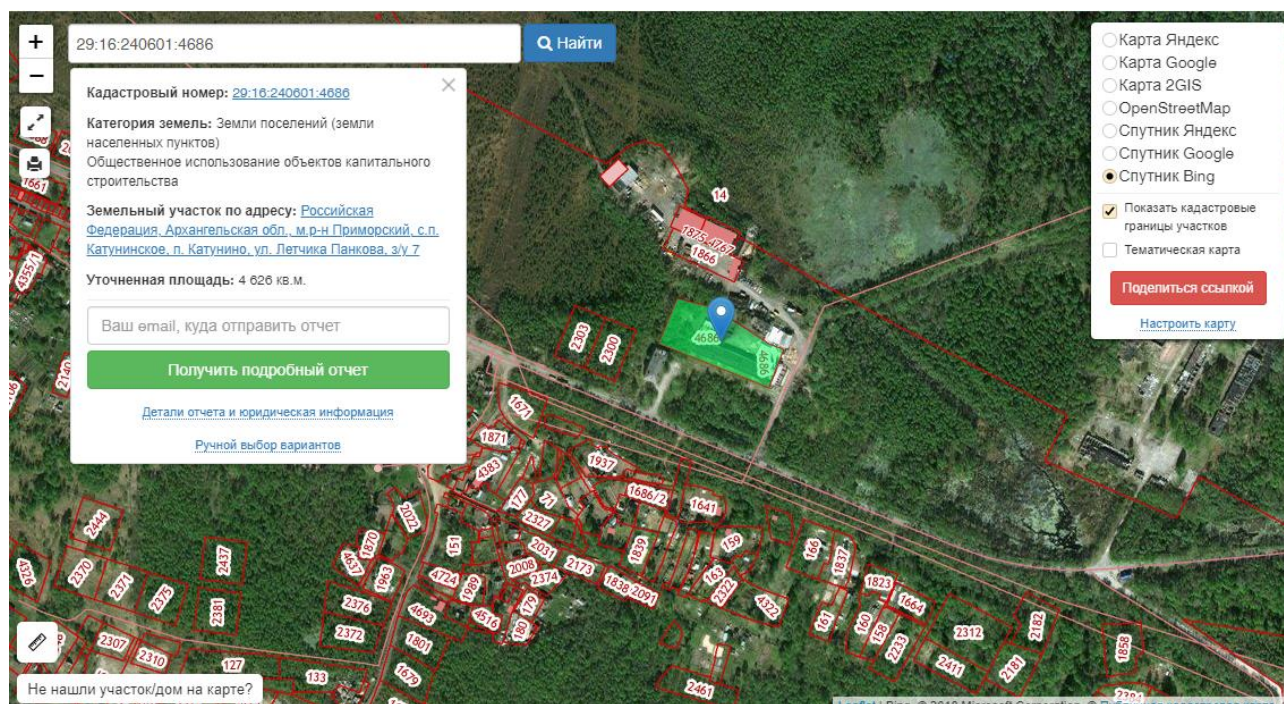


Рисунок 1 - Земельный участок, входящий в состав объекта оценки






Таблица 4 - Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика
Объект недвижимости	Земельный участок
Площадь объекта	4626 кв.м.
Кадастровый номер	29:16:240601:4686
Форма участка	Неправильный многоугольник
Топография местности	Рельеф участка ровный
Адрес объекта	Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7
Категория земель	Земли населённых пунктов

Наименование показателя	Характеристика
Разрешенное использование:	Общественное использование объектов капитального строительства
Фактическое использование (сведения об объектах, расположенных на земельном участке)	На дату оценки на участке расположен склад
Кадастровая стоимость, руб.	825 779,17 руб., установлена по состоянию на 01.01.2022

11.4 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5 - Общая характеристика муниципального района местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя																						
Местоположение.	Объект оценки расположен по адресу: Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино																						
Общая характеристика района	<div> <div>   </div> <table> <tr><td>Страна</td><td> Россия</td></tr> <tr><td>Статус</td><td>Муниципальный район</td></tr> <tr><td>Входит в</td><td>Архангельскую область</td></tr> <tr><td>Включает</td><td>19 муниципальных образований</td></tr> <tr><td>Административный центр</td><td>в городе Архангельск</td></tr> <tr><td>Дата образования</td><td>1929</td></tr> <tr><td>Глава муниципального образования</td><td>Рудина Валентина Алексеевна</td></tr> <tr><td>Председатель Собрания депутатов</td><td>Авилов Александр Николаевич</td></tr> <tr><td>Население (2014)</td><td>↘ 26 055^[1] (2.19 %)</td></tr> <tr><td>Плотность</td><td>0,57 чел./км²</td></tr> <tr><td>Площадь</td><td>46100 км²</td></tr> </table> </div>	Страна	 Россия	Статус	Муниципальный район	Входит в	Архангельскую область	Включает	19 муниципальных образований	Административный центр	в городе Архангельск	Дата образования	1929	Глава муниципального образования	Рудина Валентина Алексеевна	Председатель Собрания депутатов	Авилов Александр Николаевич	Население (2014)	↘ 26 055 ^[1] (2.19 %)	Плотность	0,57 чел./км²	Площадь	46100 км²
Страна	 Россия																						
Статус	Муниципальный район																						
Входит в	Архангельскую область																						
Включает	19 муниципальных образований																						
Административный центр	в городе Архангельск																						
Дата образования	1929																						
Глава муниципального образования	Рудина Валентина Алексеевна																						
Председатель Собрания депутатов	Авилов Александр Николаевич																						
Население (2014)	↘ 26 055 ^[1] (2.19 %)																						
Плотность	0,57 чел./км²																						
Площадь	46100 км²																						
Территориальные особенности	<p>Приморский район приравнен к районам Крайнего Севера. Часть которой является самым северным районом Российской Федерации находящимся под юрисдикцией муниципальных образований России.</p> <p>Материковая часть территории на которой расположен Приморский район, находится на северо-западе материковой части Архангельской области.</p> <p>Приморский район граничит:</p> <ul style="list-style-type: none"> с Архангельском, Северодвинском и Новодвинском — городскими муниципальными округами Архангельской области областного подчинения. на северо-востоке граничит с Мезенским муниципальным районом; на востоке граничит с Пинежским муниципальным районом; на юго востоке граничит с Холмогорским муниципальным районом; на юге граничит с Плесецким муниципальным районом; на юго-западе граничит с Онежским муниципальным районом. 																						

Показатель	Описание или характеристика показателя																							
Административное деление	Административное деление Административный центр - город Архангельск (в состав района не входит). С учётом увеличения территории муниципального района с 1 января 2006 года в нём 215 населённых пунктах в 19 муниципальных образований (сельских поселений). В Приморском районе 217 населённых пунктов в составе 19 сельских поселений:																							
Население	Население <table><tr><th>2019^[23]</th><th>2020^[24]</th><th>2021^[2]</th></tr><tr><td>↘24 162</td><td>↗24 186</td><td>↗24 278</td></tr></table>			2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[2]	↘24 162	↗24 186	↗24 278															
2019 ^[23]	2020 ^[24]	2021 ^[2]																						
↘24 162	↗24 186	↗24 278																						
Транспорт	<p>Основным транспортным средством рыбопромыслового флота, водного транспортного и гражданского сообщения поселков и селений района, находящихся на островах входящих в состав района, а также и сообщения с труднодоступными местами территории и другими территориями бассейна Белого моря являются катера.</p> <p>Для сообщений в прибрежных водах для транспортных, хозяйственных, туристических, развлекательных и спортивных целей, при проведении спасательных работ, ловле рыбы, патрулировании водоёмов, охоты, в районе успешно используются моторные лодки (как основа маломерного флота района).</p> <p>Транспортом материковой части Приморского района является автобусное и автомобильное сообщение, связывающее все входящие в район поселки и муниципальные селения между собой и с административным центром района — городом Архангельск.</p> <p>На территории Приморского района располагается Аэропорт Талаги — международный аэропорт Архангельской области.</p>																							
Экология	<table><tr><td>1. Наличие вредных производств</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>2. Количество полигонов хранения отходов</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость</td><td>кв. км / тыс. куб. м</td><td>-</td></tr><tr><td>4. Количество организаций, перерабатывающих отходы</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>5. Мощность очистных сооружений</td><td>куб. м / сутки</td><td>8630</td></tr><tr><td>6. Резервная мощность очистных сооружений</td><td>куб. м / сутки</td><td>5850</td></tr><tr><td>7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации</td><td>да / нет</td><td>нет</td></tr></table>			1. Наличие вредных производств	ед.	-	2. Количество полигонов хранения отходов	ед.	-	3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость	кв. км / тыс. куб. м	-	4. Количество организаций, перерабатывающих отходы	ед.	-	5. Мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	8630	6. Резервная мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	5850	7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации	да / нет	нет
1. Наличие вредных производств	ед.	-																						
2. Количество полигонов хранения отходов	ед.	-																						
3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость	кв. км / тыс. куб. м	-																						
4. Количество организаций, перерабатывающих отходы	ед.	-																						
5. Мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	8630																						
6. Резервная мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	5850																						
7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации	да / нет	нет																						

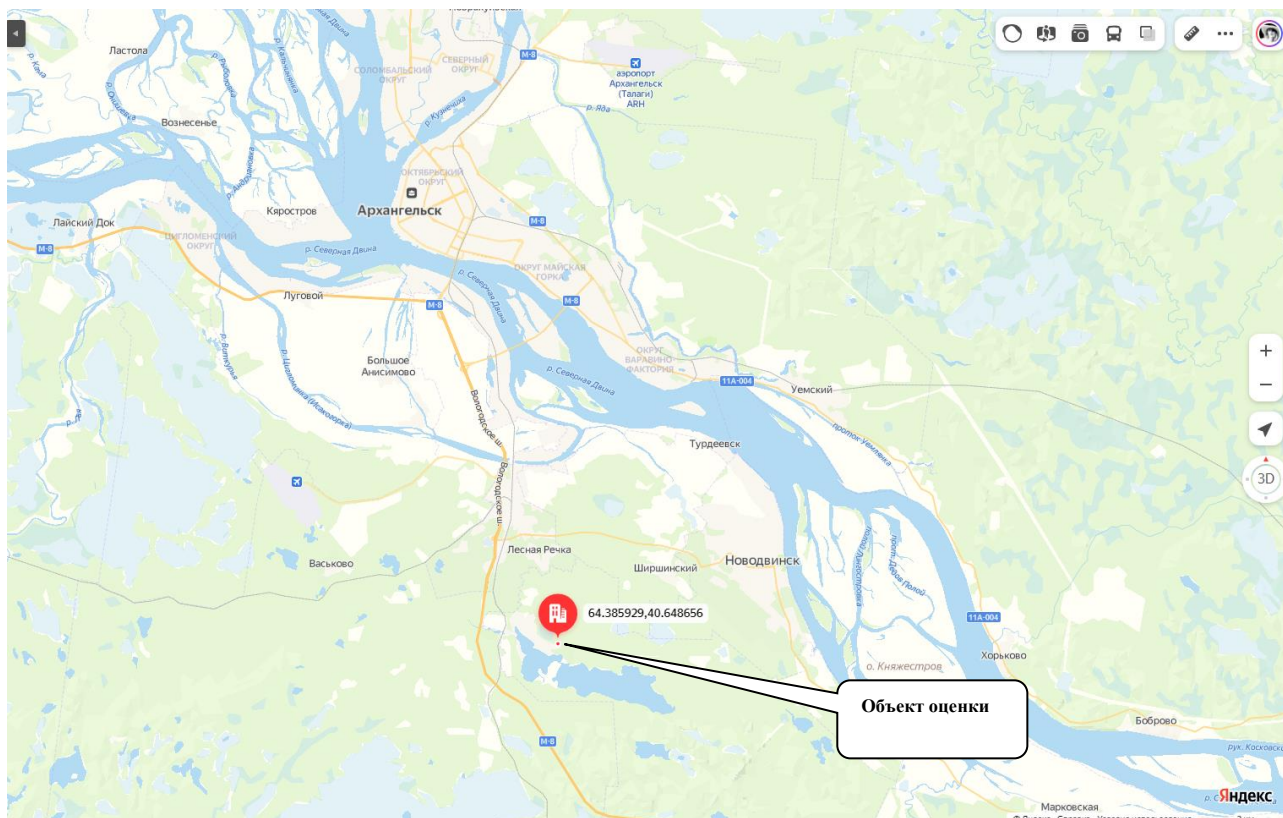


Рисунок 2 - Местоположение объекта оценки на карте Архангельской области

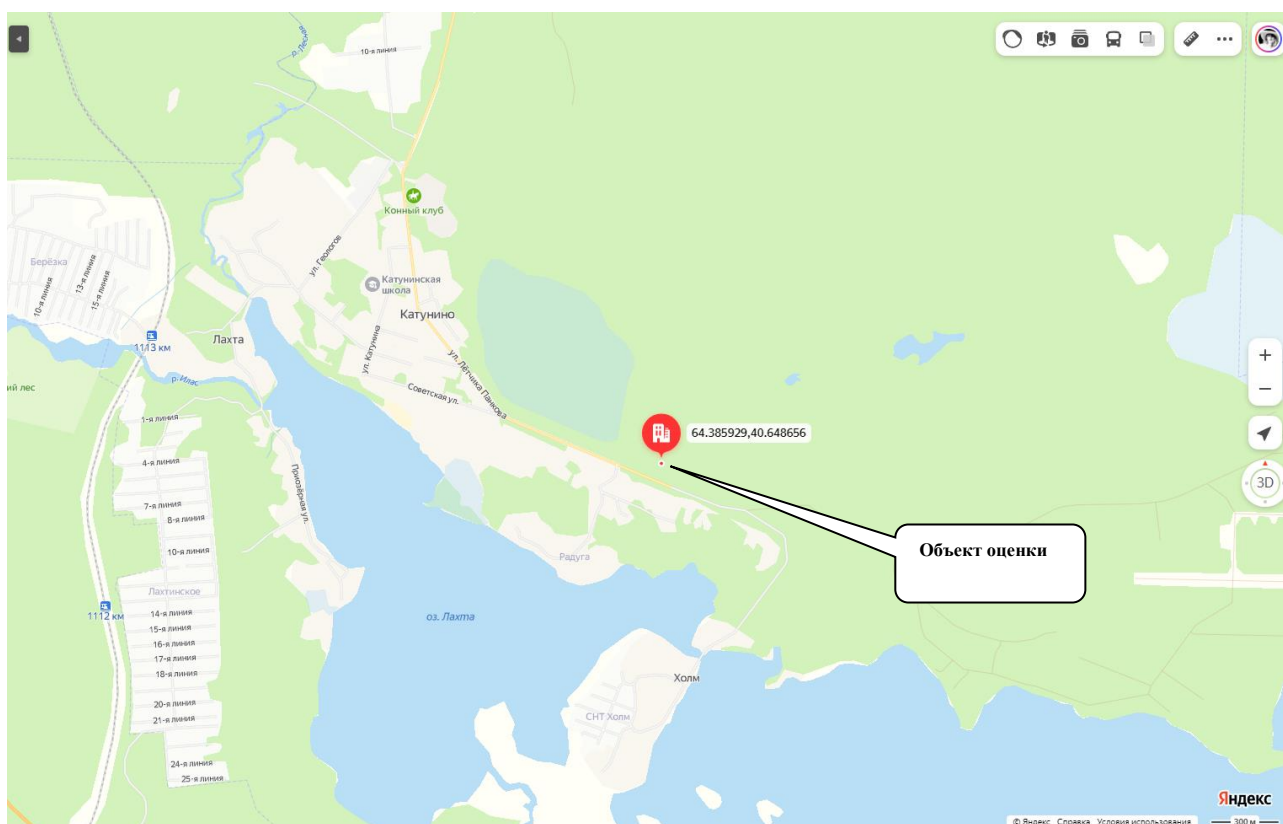


Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте населенного пункта

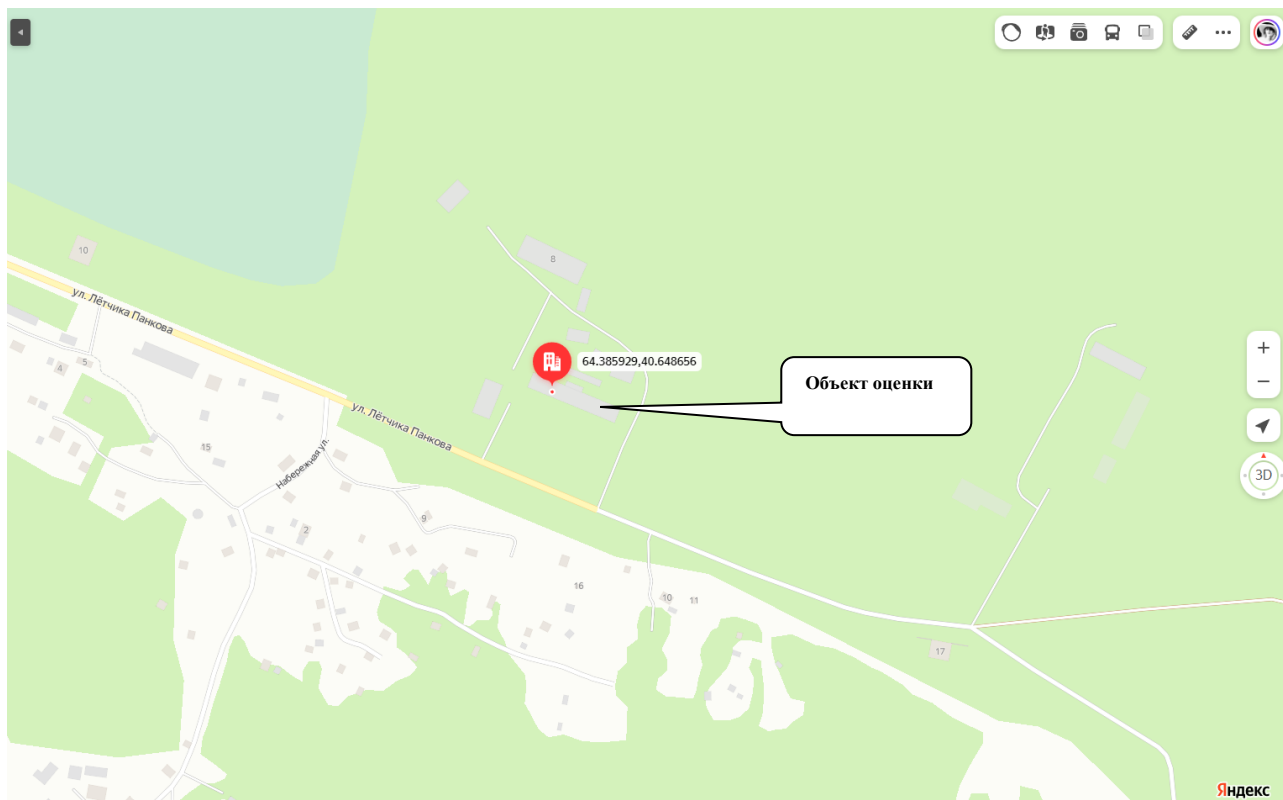


Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

Таблица 6 - Описание локального местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес местоположения объекта	Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино
Округ, микрорайон	С точки зрения административно-территориального деления объект оценки расположен в отдаленной части п. Катунино. Преобладающий тип застройки населенного пункта – смешанная. Для населенного пункта характерна не развитая инфраструктура обеспечения населения объектами торговли и различного рода услугами, в том числе бытовыми и социальными, а также не развитая сеть общественного транспорта.
Транспортная доступность	Здание удалено от центральной дороги поселка. Удаленность от остановок общественного транспорта по ул. Летчика Панкова составляет примерно 1,3 км.
Окружение	Объект оценки окружен нежилым типом застройки. Нежилая застройка представлена производственными и складскими зданиями и сооружениями.
Экологическая обстановка	Соответствует общей экологической ситуации региона в целом. Особых экологических факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, не выявлено
Политическая обстановка	Политических факторов, оказывающих влияние на стоимость права пользования объектом недвижимости, не выявлено

12 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка,

оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

12.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И МИРЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА¹

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Источник - <https://statrilt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

¹ Здесь и далее объем исследований определяется оценщиком по принципу достаточности (п. 11 ФСО №7)

12.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		21/20	22/21	янв-сент. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8
№		21/20	22/21	янв-окт. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ. объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5
№		21/20 г., %	22/21г., %	янв-сент. 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб.	65338 руб.	~70317 руб.
		+11,5	+14,1	+13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Источник - <https://statistika.ru/arkhiv-analizov>

Основные экономические и социальные показатели Архангельской области за 9 месяцев 2023 года

	Январь-сентябрь 2023г.	В % к январю-сентябрю 2022г.	Сентябрь 2023г. в % к		Справочно январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г.
			сентябрю 2022г.	августу 2023г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		95,2	92,7	95,8	108,3
Оборот розничной торговли, млн руб.	263060,4	101,7	103,9	97,6	93,3
Объем платных услуг населению, млн руб.	66875,6	99,2	99,1	101,0	98,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	341,8	108,6	45,3	41,3	106,4
Индекс потребительских цен		105,3	106,8	101,3	116,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,8	115,5	108,1	120,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :					
номинальная, руб.	73258,7	111,4	110,8	95,2	109,6
реальная		105,9	105,2	95,6	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ³⁾ , тыс. человек	5,5		71,6	82,2	82,0

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

²⁾ Январь-август 2023 года, в % к январю-августу 2022 года, август 2023 года в % к августу 2022 года, в % к июлю 2023 года, январь-август 2022 года в % к январю-августу 2021 года.

³⁾ На конец сентября 2023 года, в % к концу сентября 2022 года, в % к концу августа 2023 года, сентябрь 2022 года в % к сентябрю 2021 года.

Анализ тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате определения стоимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитических изменений в экономике, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью. За последние годы в стране рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действий компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

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

Рынок недвижимости имеет различные сегменты:

1. По типу недвижимости – жилая, торгового, офисного, складского и производственного назначения, которые имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

2. По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с цикличной занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

3. По инструменту инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате воздействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения. Рынок недвижимости в последние годы получил достаточное развитие как по продаже коммерческой недвижимости, так и по продаже жилой недвижимости г. Архангельска и пригородных районов.

В соответствии с концепцией нового проекта формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, начатого в конце 2015 года разделяет коммерческую недвижимость на следующие сегменты:

Жилая недвижимость: жилые дома, квартиры

Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов – отдельно стоящие здания и встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли, кафе, фитнес-центры, салоны красоты, и т.п. Также к данной категории относятся здания реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, встроенные помещения, переоборудованные из квартир. Магазины, предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных домов с отдельным входом и с собственными витринами, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. Высококласные офисы (офисы классов А, В) – высококласные бизнес центры, оборудованные современными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, которые расположены в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты построенные после 2000 года.

3. Высококласная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгов-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. В основном это объекты построенные после 2000 года.

4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

4.1. Городские отели

4.2. Загородные отели в том числе и курортные отели и пансионаты, базы отдыха

4.3. Специализированные спортивные объекты – физкультурно-оздоровительные комплексы, фитнес-центры, бассейны и т.д.

4.4. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, музеи, театры, концертные залы и т.д.

4.5. Объекты общественного питания

4.6. Автоцентры

Производственно-складская недвижимость

Производственно-складская недвижимость в том числе подразделяется на следующие виды:

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты различных классов конструктивных систем. Это отдельно стоящие здания, комплексы и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские и производственные и смешанные).

2. Специализированные высокочассные складские объекты – отличаются новизной постройки. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных потоков, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

3. Объекты для пищевого производства – особая группа среди производственно-складских объектов, отличается повышенными требованиями к отделке и коммуникациям. Основное отличие – соответствие санитарным требованиям и пожарным нормам безопасности, качественная отделка, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, наличие вытяжек и т.п.

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы в другие универсальные объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции тех.обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы в другие универсальные объекты).

Недвижимость промышленного и специального назначения – объекты промышленности, электрификации, связи, дорожной отрасли, причалы, порты, объекты железнодорожной отрасли и т.п.

Кроме того, авторы справочника отдельно выделяют классификацию участков по степени активности:

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы.

Определение сегментов рынка, к которым относятся объект оценки:

По типу объекта: коммерческая недвижимость,

По географическому признаку объект оценки расположен в населенном пункте Архангельской области.

По классу недвижимости: недвижимость индустриального (производственно-складского) типа недвижимости

12.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ИССЛЕДУЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

В качестве данных о предложениях с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, оценщик принял проанализировать цены на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Приморском районе Архангельской области и г. Архангельске.

Таблица 7 - Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен – единые объекты недвижимости производственно-складского назначения Приморского района Архангельской области

Дата предложения	Тип предложения	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Площадь объекта(м²)	Адрес из источника	Заголовок	Категория	URL
17.04.2023 12:39:20	продажа	4500000	3167	1421	Архангельская область,Приморский район,Лахта деревня,ул. Геологов	Производство, 1 421 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/286111621/
17.12.2023 4:21:37	продажа	1900000	871	2181,9	Архангельская область, Приморский р-н, муниципальное образование Боброво-Лявленское, д. Хорьково, 58	Склад, 2181.9 м²	склад	https://www.avito.ru/novdvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2181.9_m_2410759408
01.10.2023 21:14:46	продажа	5200000	2295	2266	Архангельская область,Приморский муниципальный округ,Перхачево деревня,142	Производство, 2 266 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/293026998/
02.06.2023 9:56:17	продажа	5000000	14535	344	Архангельская область, Приморский р-н, муниципальное образование Лисестровское, д. Исакогорка, территория Промузел Исакогорский Промышленная зона, с2	Склад, 344 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_344_m_2774521145
20.06.2023 2:38:15	продажа	4000000	1026	3900	Архангельская область, Приморский р-н, муниципальное образование Лисестровское, пос. Ширшинский, 28	Производство, 3900 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/novdvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3900_m_2471222745
14.09.2023 0:43:33	продажа	41048000	8000	5131	Архангельская область,Приморский муниципальный округ,Большая Корзиха деревня	Склад, 5 131 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/289555477/
13.11.2023 16:41:54	продажа	4200000	7167	586	Архангельская область,Приморский муниципальный округ,Боброво поселок	Производство, 586 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/288226600/
13.11.2023 16:32:13	продажа	1600000	2028	789,1	Архангельская область,Приморский район,Большое Анисимово деревня,ул. 60 лет Октября	Склад, 789,1 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/282787934/

Удельная цена (с учетом всех налогов) для объектов производственно-складского назначения Приморского района Архангельской области составляет:

- максимальное значение – 14 535 руб./кв.м.
- среднее значение – 4886 руб./кв.м.
- минимальное значение - 871 руб./кв.м.

Таблица 8 - Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен – единые объекты недвижимости производственно-складского назначения г. Архангельска Архангельской области

Дата предложения	Тип предложения	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Площадь объекта(м²)	Адрес из источника	Заголовок	Категория	URL
22.12.2023 8:07:32	продажа	155000000	12500	12400	Архангельская область, Архангельск, Комсомольская ул., 38	Производственный комплекс 12 400 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_12_400_m_3357497131
22.12.2023 8:07:32	продажа	27000000	20769	130	Архангельская область, Архангельск, Окружное ш., 3к1	Производство, 130 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_130_m_3476743425
17.12.2023 18:06:19	продажа	135000000	4821	28000	Архангельская область, Архангельск, р-н Вараино-Фактория, Октябрьская ул., 3	Производство (В), 28 000 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/271290572/
17.12.2023 18:04:01	продажа	11990000	5995	200	Архангельская область, Архангельск, р-н Вараино-Фактория, Белая Гора микрорайон, ул. Силикатчиков, 15с7	Склад, 200 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292694753/
17.12.2023 4:21:37	продажа	24000000	15000	1600	Архангельская область, Архангельск, ул. Павла Усова, 12к6	Склад-производство 1600 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_1600_m_3653703631
17.12.2023 4:21:37	продажа	152000000	5999	25336,5	Архангельская область, Архангельск, Ленинградский пр-т, 386с10	Продам складское помещение, 25336.5 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_25336.5_m_2359527313
17.12.2023 4:21:37	продажа	88000000	20000	4400	Архангельская область, Архангельск, Никольский пр-т, 15с53	Склад, 4400 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4400_m_3332341905
17.12.2023 4:21:37	продажа	90000000	9715	926,4	Архангельская область, Архангельск, ул. Мостостроителей, 26	Склад, 926.4 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_926.4_m_3579661511
17.12.2023 4:21:37	продажа	30000000	20000	1500	Архангельская область, Архангельск, Никольский пр-т, 15с53	Склад, 1500 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_3332286178
17.12.2023 4:21:37	продажа	4350000	8365	520	Архангельская область, Архангельск, микрорайон Белая Гора, ул. Силикатчиков, 14к2с1	Склад, 520 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_520_m_3284358799
17.12.2023 4:21:07	продажа	13900000	6318	2200	Архангельская область, Архангельск, Ленинградский пр-т, 386	Железнодорожный путь, 2200 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zheleznodorozhnyy_put_2200_m_2915383809
17.12.2023 4:21:07	продажа	135000000	4821	28000	Архангельская область, Архангельск, Октябрьская ул., 3	Производственно-складской комплекс 28 000 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-

Дата предложения	Тип предложения	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Площадь объекта(м²)	Адрес из источника	Заголовок	Категория	URL
								skladskoy_kompleks_28_000_m_2365365093
17.12.2023 4:21:06	продажа	7500000	14706	510	Архангельская область, Архангельск, Доковская ул., 37к2	Производство, 510 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_510_m_3544868710
17.12.2023 4:21:06	продажа	6000000	10242	585,8	Архангельская область, Архангельск, микрорайон Южная Маймакса, ул. Маслова, 21к1	Продам производственное помещение, 585.8 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_585.8_m_2607625229
13.11.2023 16:50:00	продажа	9520000	17000	560	Архангельская область, Архангельск, Ломоносовский, ул. Павла Усова, 12	Здание, 560 м²	здание	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/288067197/
13.11.2023 16:41:54	продажа	50000000	8831	5662	Архангельская область, Архангельск, Ломоносовский, ул. Павла Усова, 8с1	Производство, 5 662 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292320453/
12.11.2023 10:06:13	продажа	30000000	2159	13895	Архангельская область, Архангельск, Ленинградский пр-т, 386	Склад, 13895 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_13895_m_2720948960
24.10.2023 14:53:59	продажа	155000000	12500	12400	Архангельская область, Архангельск, Соломбальский, Маймаксанское ш., 11	Производство (В), 12 400 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/291278958/
24.10.2023 14:53:59	продажа	6000000	10242	585,8	Архангельская область, Архангельск, Соломбальский, Южная Маймакса микрорайон, ул. Маслова, 21к1	Производство, 585,8 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/280170451/
24.10.2023 14:53:59	продажа	15000000	10601	1415	Архангельская область, Архангельск, Соломбальский, Мостовая ул., 16к1	Производство, 1 415 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/275301370/
24.10.2023 14:50:16	продажа	3000000	14634	205	Архангельская область, Архангельск, Октябрьский, Окружное ш., 7к2	Гараж, 205 м²	гараж, машиноместо или паркинг	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/281054751/
24.10.2023 14:50:16	продажа	14017200	12000	1168,1	Архангельская область, Архангельск, Ломоносовский, ул. Павла Усова, 12к6	Гараж, 1 168,1 м²	гараж, машиноместо или паркинг	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/269670229/
24.10.2023 14:45:48	продажа	152000000	5999	25336,5	Архангельская область, Архангельск, р-н Варавино-Фактория, Ленинградский просп., 386	Склад, 25 336,5 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/272391631/
20.10.2023 5:04:06	продажа	4000000	2978	1343	Архангельская область, Архангельск, Северный, Первых Пятилеток микрорайон, ул. Добролюбова, 1	Свободное назначение, 1 343 м²	ПЧН	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/291062811/
20.10.2023 5:04:00	продажа	7200000	22154	325	Архангельская область, Архангельск, Октябрьский, Талажское ш., 5	Свободное назначение, 325 м²	ПЧН	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/293642733/

Дата предложения	Тип предложения	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Площадь объекта(м²)	Адрес из источника	Заголовок	Категория	URL
20.10.2023 5:03:55	продажа	7500000	14715	509,7	Архангельская область, Архангельск, Исакогорский, Доковская ул., 37к1	Свободное назначение, 509,7 м²	ПЧН	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/264892499/
13.10.2023 20:37:35	продажа	8000000	14023	570,5	Архангельская область, Архангельск, микрорайон Первых Пятилеток, ул. Ильича, 7	Склад, 570.5 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_570.5_m_2048730802
12.10.2023 9:50:50	продажа	135000000	4821	28000	Архангельская область, Архангельск, р-н Варавино-Фактория, Октябрьская ул., 3	Производство (В), 28 000 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/271290572/
12.10.2023 9:50:29	продажа	8000000	3998	2001	Архангельская область, Архангельск, Северный, Первых Пятилеток микрорайон, ул. Добролюбова, 1	Производство, 2 001 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/291065401/
12.10.2023 9:49:25	продажа	25000000	25381	985	Архангельская область, Архангельск, р-н Майская Горка, ул. Ленина, 23	Склад, 985 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/293264500/
24.09.2023 9:08:39	продажа	185000000	15020	12317	Архангельская область, Архангельск, Исакогорский, Третья линия, 46	Производство, 12 317 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292848038/
24.09.2023 9:08:04	продажа	105000000	23864	4400	Архангельская область, Архангельск, Соломбальский, Никольский просп., 15с3	Производство, 4 400 м²	помещение под производство	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292850282/
24.09.2023 9:07:09	продажа	1499000	7495	200	Архангельская область, Архангельск, р-н Варавино-Фактория, Белая Гора микрорайон, ул. Силикатчиков, 15с7	Склад, 200 м²	склад	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292694753/
16.09.2023 14:47:05	продажа	4990000	9362	533	Архангельская область, Архангельск, Никольский пр-т, 15с22	Складское помещение 533 м.кв	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_533_m.kv_2551849431
16.09.2023 14:46:06	продажа	96193500	26814	3587,5	Архангельская область, Архангельск, ул. Октябрят, 33	Офисно-складской комплекс, 3587.5 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_3587.5_m_3384938849
16.09.2023 14:45:57	продажа	6000000	24691	243	Архангельская область, Архангельск, ул. Володарского, 19	Склад, 243 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_243_m_3374447233
16.09.2023 14:45:50	продажа	4500000	6429	700	Архангельская область, Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 32с10	Склад, 700 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_700_m_2651224446
16.09.2023 14:45:27	продажа	152000000	5999	25336,5	Архангельская область, Архангельск, Ленинградский пр-т	Продам складское помещение, 25336.5 м²	склад	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_25336.5_m_2359527313

Дата предложения	Тип предложения	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Площадь объекта(м²)	Адрес из источника	Заголовок	Категория	URL
16.09.2023 13:59:12	продажа	135000000	4821	28000	Архангельская область, Архангельск, Октябрьская ул., 3	Производственно-складской комплекс 28 000 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_28_000_m_23_65365093
16.09.2023 13:57:33	продажа	6000000	10242	585,8	Архангельская область, Архангельск, микрорайон Южная Маймакса, ул. Маслова, 21к1	Продам производственное помещение, 585.8 м²	помещение под производство	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_585.8_m_2607625229
14.09.2023 0:48:50	продажа	7200000	22154	325	Архангельская область, Архангельск, Октябрьский, Талажское ш., 5	Свободное назначение, 325 м²	ПЧН	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/289378222/

Удельная цена (с учетом всех налогов) для объектов производственно-складского назначения г. Архангельска Архангельской области составляет:

- максимальное значение – 26 814 руб./кв.м.
- среднее значение – 12 151 руб./кв.м.
- минимальное значение - 2159 руб./кв.м.

12.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п. 22е ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Состав передаваемых прав (переданные права собственности на недвижимость). Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой, если покупателю передаются права собственности в полном объеме. Наличие тех или иных ограничений (сервитута) на право объективно может снижать стоимость недвижимости и арендные ставки.

Согласно данным сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки", 2023, среднее значение соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ составляет 1,043 (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1.109
1.2.		Торговое	5-10	1.100
1.3.		Офисное	до 3	1.121
1.4.		Офисное	5...8	1.112
1.5.		Офисное	10...14	1.006
1.6.		Производственно-складское	8...12	1.058
1.7.		Производственно-складское	12...18	1.063
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1.108
2.2.		Офисное	Середина города	1.081
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1.066
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1.040
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1.081
3.2.		Офисное	Середина города	1.080
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1.046
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1.106
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1.090
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1.029
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1.088
5.2.		Офисное	Середина города	1.080
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1.041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1.093
6.2.		Торговое	Середина города	1.092
6.3.		Производственное	Окраина	1.036
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1.089
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1.094
8.2.		Офисное	Середина города	1.082
8.3.		Производственное	Окраина	1.031
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1.109
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1.032
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1.096
10.2.		Офисное	Середина города	1.081
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1.031

Рисунок 5

Таблица 9 – Расчет среднего значения соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) для недвижимости производственно-складского назначения

Екатеринбург, окраина	1,04
Краснодар, окраина	1,046
Новосибирск, середина города	1,09
Новосибирск, окраина	1,029
Омск, окраина	1,041
Ростов-на-Дону, окраина	1,036
Тверь, окраина	1,032
Ярославль, окраина	1,031
Среднее значение	1,043

Условия финансирования предполагаемой сделки

Условия финансирования для сегмента рынка объекта недвижимости, права на который оцениваются, могут оказывать влияние на цену предложения. Продажа посредством передачи денежных средств является типичной практикой рынка. Другие варианты финансирования встречаются на рынке недвижимости крайне редко, такие объекты, как правило, не выставляются посредством публичной оферты.

Условия продажи (сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между

продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Чаще всего продажа коммерческой недвижимости осуществляется на типичных условиях, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи (нет пометки «срочно»), между покупателями и продавцами не предусмотрены какие-либо особые отношения, информация по ценам продажи не ограничена в доступе для потенциальных покупателей. Данные условия соответствуют рыночным условиям продажи.

Период сделки и даты оценки (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный ценообразующий фактор необходимо учитывать в тех случаях, когда между датами предложений объектов аналогов и объекта оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Местоположение

Местоположение является одним из главных ценообразующих параметров рынка недвижимости. Чем ближе объект расположен к областному центру, тем выше его стоимость.

Согласно данным справочного издания², влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 27

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району		Среднее значение		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Центр города		1,00	1,00	1,00	
Центры деловой активности		0,88	0,83	0,93	
Индивидуальные жилые дома		0,80	0,74	0,86	
Высотная (многоквартирная) жилая застройка		0,80	0,75	0,86	
Окраины города		0,74	0,67	0,81	
Промзоны		0,77	0,70	0,83	
Зоны автомагистралей		0,82	0,75	0,88	
Удельная арендная ставка					
Центр города		1,00	1,00	1,00	
Центры деловой активности		0,88	0,83	0,93	
Индивидуальные жилые дома		0,81	0,75	0,87	
Высотная (многоквартирная) жилая застройка		0,81	0,75	0,86	
Окраины города		0,74	0,67	0,81	
Промзоны		0,76	0,69	0,83	
Зоны автомагистралей		0,82	0,76	0,88	

Рисунок 6

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Рисунок 7

² Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021 г.

Транспортная доступность

Влияние данного фактора может приниматься по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))³

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Архангельская область

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа		Показать матрицу			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Высокий уровень транспортной доступности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Транспортная доступность выше средней	1.19	1.08	1.33	1.00	1.47
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Высокий уровень транспортной доступности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Средний уровень транспортной доступности	1.37	1.15	1.70	1.04	2.33
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Высокий уровень транспортной доступности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Низкий уровень транспортной доступности	2.17	1.70	2.94	1.39	5.26
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Высокий уровень транспортной доступности к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Полное либо практически полное отсутствие транспортной доступности	4.35	3.13	7.14	2.17	25.00

Рисунок 8

Наличие железнодорожной ветки

Согласно данным справочного издания⁴, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,20

Рисунок 9

Материал стен.

Кирпичные и панельные объекты недвижимости (1 группа капитальности) ценятся на рынке коммерческой недвижимости дороже, чем здания из дерева и металлических конструкций (2 и ниже группы капитальности).

Согласно данным справочного издания⁵, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

³ <https://архивоценщика.рф/>

⁴ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

⁵ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,79	0,73	0,84
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,61	0,57	0,65
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,59	0,55	0,63

Рисунок 10

Корректировка на этаж/этажность.

Согласно данным справочного издания⁶, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 100

Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка				
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		0,87	0,78	0,96

Рисунок 11

Наличие грузоподъемных механизмов

Согласно данным справочного издания⁷, влияние данного фактора для производственно-складских объектов для имеют следующие значения

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,91	0,87	0,95

Рисунок 12

Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер

Согласно данным справочного издания⁸, влияние данного фактора для производственно-складских объектов для имеют следующие значения

⁶ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

⁷ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

⁸ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (арендной ставке) сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,20	1,10	1,30

Рисунок 13

Площадь помещения

Исследование рынка коммерческой недвижимости Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, показало, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n,$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Рисунок 14

Тип объекта.

Согласно данным справочного издания⁹, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

⁹ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,97

Рисунок 15

Физическое состояние здания.

Чем моложе объект капитального строительства, тем выше его цена.

В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, по состоянию на 01.10.2023г., влияние данного фактора имеет следующие значения

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2023 года

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	0,50

Рисунок 16

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций повышает коммерческую привлекательность производственно-складского помещения.

В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, по состоянию на 01.10.2023г., влияние данного фактора имеет следующие значения

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,56	0,80	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Рисунок 17

Размер участка в составе единого объекта недвижимости

Чем больше участка приходится на 1 кв.м. здания, тем выше цена 1 кв.м. здания.

Доля стоимости здания в стоимости комплекса недвижимости принята по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))¹⁰

Показать опорные значения

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	40.10%	30.60	48.00	25.20	66.10

Рисунок 18

Анализ спроса на коммерческую недвижимость.

Особенностью рынка спроса на коммерческую недвижимость в регионе местоположения объекта оценки является отсутствие в объявлениях и публичных офертах сведений о ценах, которые покупатели готовы заплатить за объект, а также сведений о желаемом районе расположения объекта, необходимой (желаемой) площади объекта и т.д. В связи с этим, анализ ценообразующих факторов, влияющих на формирование спроса, невозможен.

По экспертному мнению Оценщика, факторы, влияющие на цены спроса, те же самые, что и факторы, влияющие на цены предложений.

Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на их стоимость.

Скидка на торг

К числу данных факторов следует отнести текущее соотношение спроса и предложения на рынке. Данное соотношение обуславливает разницу между доступными к анализу ценами предложений и недоступными сведениями о ценах реальных сделок.

Слабой стороной использования цен предложений в расчетах является, то, что они учитывают мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге. Это связано, прежде всего, с уникальностью объектов рынка.

¹⁰ <https://архивоценщика.pdf/>

В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, по состоянию на 01.10.2023г., влияние данного фактора имеет следующие интервалы

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В групп
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Рисунок 19

12.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Удельная цена (с учетом всех налогов) для объектов производственно-складского назначения Приморского района Архангельской области составляет:

- максимальное значение – 14 535 руб./кв.м.
- среднее значение – 4886 руб./кв.м.
- минимальное значение - 871 руб./кв.м.

Удельная цена (с учетом всех налогов) для объектов производственно-складского назначения г. Архангельска Архангельской области составляет:

- максимальное значение – 26 814 руб./кв.м.
- среднее значение – 12 151 руб./кв.м.
- минимальная цена - 2159 руб./кв.м.

Основными ценообразующими факторами являются:

- имущественные права и ограничения;
- условия финансирования предполагаемой сделки;
- условия продажи (сделки);
- местоположение (р-н, округ);
- транспортная доступность;
- наличие железнодорожной ветки;
- материал стен;
- этаж/этажность;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- доля холодильных камер;
- общая площадь;
- тип объекта;
- физическое состояние;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- размер участка в составе единого объекта недвижимости.

Внешними факторами, не относящимися к объекту оценки, но влияющими на его стоимость, являются:

- соотношение спроса и предложения на рынке, на дату оценки на рынке наблюдается превышение предложения над величиной спроса.

13 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Согласно п.6 ФСО «Виды стоимости (ФСО II), наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

В соответствии с Гражданским кодексом глава 18 статья 288 жилые помещения предназначены для При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования оборудования является исходной предпосылкой, на которой строится заключение о величине его стоимости.

Определим положительные и отрицательные стороны возможных видов использования оцениваемого объекта недвижимости (здание + земельный участок)

Таблица 10 – Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Факторы:	Торговля, сервис	Офисное назначение	Производственно-складское назначение
Физическая возможность	+ (площадь достаточна)	+ (площадь достаточна)	+ (площадь достаточна)
Законодательная разрешённость	+ (нет ограничений)	+ (нет ограничений)	+ (нет ограничений)
Финансовая оправданность:			
с точки зрения местоположения	- (удаленность от жилых кварталов)	- (удаленность от жилых кварталов)	+ (удаленность от жилых кварталов)
возможность размещения без дополнительных капитальных вложений (соответствие отделки)	- (необходимость не только восстановления, но и переоборудования и реконструкции)	- (необходимость не только восстановления, но и переоборудования и реконструкции)	+ (подходящая планировка)
с точки зрения конструктивных особенностей (планировка, этаж расположения, наличие отдельного входа)	- (необходимость не только восстановления, но и переоборудования и реконструкции)	- (необходимость не только восстановления, но и переоборудования и реконструкции)	+ (подходящая)
транспортная доступность	+/- (пешая и автомобильная)	+/- (пешая и автомобильная)	+ (возможность подъезда грузовых автомобилей)
Итого:	2,5	2,5	6,0

Таким образом, для объекта оценки наиболее эффективным использованием является размещение объектов **производственно-складского** назначения.

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

14.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу Российской Федерации (далее – ГК РФ).

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.

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.

14.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями раздела I ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, процесс оценки включает в себя следующие действия:

1) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также

анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемому объекту.

Осуществляется сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов в отношении объекта оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», 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. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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

4) Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

В соответствии с п 3. ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом всех факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

5) Составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

14.3 ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)», установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. 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. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

Затратный подход.

Затратный подход представляет собой 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

При применении затратного подхода при оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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

Сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7):

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об

операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

14.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование выбора подходов к оценке здания, входящего в состав объекта оценки.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. Основным условием применения сравнительного подхода является наличие возможности подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок или предложений (п.22а ФСО №7).

В результате анализа текущих предложений рынка оценщиком установлено наличие возможности корректно подобрать объекты-аналоги для применения сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В условиях нестабильной экономической ситуации в стране и на рынке недвижимости, в частности, прогнозные величины доходов, генерируемых объектом, и расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, нельзя признать обоснованными (достоверность прогнозных значений очень низкая).

С учетом наличия возможности применения сравнительного подхода, как наиболее объективного для недвижимости коммерческого назначения, применение доходного подхода, оценщик считает нецелесообразным

Затратный подход

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Применительно к объекту оценки величины физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний будут содержать очень большие погрешности вычислений, в связи с тем, что здание является старым и морально устаревшим.

С учетом наличия возможности для применения сравнительного подхода, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

14.5 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Описание объектов-аналогов

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках применения сравнительного подхода оценщиком были собраны данные по ценам предложений объектов сегмента рынка объекта оценки региона местоположения объекта оценки, взятых из открытых источников (интернет-сайтов и т.п.).

П. 6 ФСО V позволяет использовать в качестве исходных данных как цены сделок, так и цены предложений.

Поскольку сведения о совершенных сделках в отношении объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, отсутствуют, оценщик использует цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщиком подлежат учету:

- возможная разница между ценой сделки и ценой предложения;
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

В качестве объектов-аналогов были взяты объекты недвижимости, относящиеся к сегменту рынка объекта оценки и сопоставимые с ним по всем ценообразующим факторам (п.226 ФСО №7).

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах на дату оценки составил около 10 объектов.

Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов:

1) Первоначально приоритет отдается объектам сегмента рынка, расположенным ближе всех к оцениваемому.

2) При существенном несовпадении характеристик потенциальных аналогов вблизи оцениваемого объекта, при отсутствии характеристик для проведения анализа и невозможности их уточнения, при различиях, которые не могут быть учтены без снижения точности расчета, при наличии противоречий в исходной информации без возможности уточнения, расширяется радиус поиска на удаление. Расширение радиуса поиска проводится вплоть до полного набора потенциальных аналогов.

3) Отобранные аналоги проверяются на «разлет», т.е. на соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, в результате чего отбрасываются слишком дорогие и слишком дешевые потенциальные аналоги (пп. 3 п.7. ФСО V).

4) При прочих равных исходных данных, среди отобранных потенциальных аналогов приоритет имеют наиболее сопоставимые аналоги, позволяющие вносить меньше корректировок (пп. 2 п.10. ФСО V).

5) При прочих равных исходных данных, среди отобранных потенциальных аналогов приоритет имеют аналоги, цена по которым актуальна на дату, более близкую к дате оценки, чем аналоги, предложения о продаже которых актуальны в более ранний срок (пп. 3 п.10. ФСО V).

Отбор объектов-аналогов, принятых в расчет, осуществлялся исходя максимальной схожести с объектом оценки по физическим характеристикам. Итогом отбора стали 5 объектов-аналогов, принятые к расчету.

Таблица 11 - Сравнительный анализ объекта недвижимости, права на который оцениваются, и объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Основные сведения об объектах						
1	Объект недвижимости	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком 29:16:240401:1072	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание с земельным участком 29:16:203401:5	Нежилое здание с земельным участком 29:26:010101:50
2	Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
3	Адрес	п. Катунино, Военный городок №1	пос. Катунино, ул. Геологов, 12к2	Архангельская область, Архангельск, р-н Вараино-Фактория, Белая Гора микрорайон, ул. Силикатчиков, 15с7	Архангельск, мкр Первых Пятилеток, улица Добролюбова	д. Большая Корзиха 1 стр.1	Новодвинск, улица Декабристов, 38 к.1 (уточнено на сайте агентства)
	Общие элементы сравнения						
4	Состав прав на объект недвижимости	Собственность на здание и на земельный участок	Собственность на здание и аренда на земельный участок	Собственность на помещение	Собственность на помещение	Собственность на здание и на земельный участок	Собственность на здание и аренда на земельный участок
5	Условия финансирования	Единовременная оплата денежными средствами	Единовременная оплата денежными средствами	Единовременная оплата денежными средствами	Единовременная оплата денежными средствами	Единовременная оплата денежными средствами	Единовременная оплата денежными средствами
6	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Тип цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Время продажи	10.01.2024	17.04.2023	24.09.2023	09.01.2024	09.01.2024	09.01.2024
	Физические характеристики						
9	Местоположение (р-н, округ)	Архангельская область, Приморский район	Архангельская область, Приморский район,	Архангельская область, Архангельск, округ Вараино-Фактория	Архангельская область, Архангельск, Северный округ	Архангельская область, Приморский район	Архангельская область, Новодвинск
10	Зона в соответствии с оценочным зонированием	промзона	промзона	промзона	промзона	и жс	промзона
11	Транспортная доступность	средний уровень	средний уровень	средний уровень	средний уровень	средний уровень	средний уровень
12	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	да

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
13	Материал стен здания	капитальное каменное	капитальное каменное	капитальное каменное	капитальное каменное	капитальное каменное	капитальное каменное
14	Этажность/Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
15	Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть тельфер	нет	нет	нет	нет
16	Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет
17	Общая площадь, кв.м.	864,0	1421,2	200	2001	5131	405,5
18	Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
19	Физическое состояние здания	удовлетворительное, 1991 г.п.	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
20	Обеспеченность коммунальными услугами	нет	электроэнергия -380 в, водопровод и канализация	электричество	электричество	электричество, автономное отпление, септик	электричество, автономное отпление
21	Площадь земельного участка, кв.м.	4626	5243	-	-	24596	3379
22	Коэффициент плотности застройки	0,19	0,27	-	-	0,21	0,12
	Стоимостные характеристики						
22	Цена, руб.	---	4 500 000	1 199 000	8 000 000	61 573 000	6 000 000
23	Удельный показатель цены объекта, руб./кв.м.	---	3 166	5 995	3 998	12 000	14 797
24	Источник информации	---	https://www.avito.ru/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1421.2_m_2390314777	https://архивоценщика.рф/app/analogues/industrialStorages	https://arxangelsk.domclick.ru/card/sale__manufacturing__1821010521	https://arxangelsk.domclick.ru/card/sale__warehouse__1687818852	https://arxangelsk.domclick.ru/card/sale__warehouse__958043603 и https://rk-region.ru/catalog/prodazha/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya/ul_ekabristov_38-308385.html

Таблица 12 - Расчет рыночной стоимости удельной цены для объекта недвижимости, права на который оцениваются, методом количественных корректировок

Элементы сравнения	Объект оценки / единица измерения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена единицы сравнения	руб./кв.м.	3166	5995	3998	12000	14797
Поправка на состав передаваемых прав	доли единицы	1,04	1,00	1,00	1,00	1,04
Присвоенный код	1,043	1,000	1,043	1,043	1,043	1,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3293	5995	3998	12000	15389
Поправка на условия финансирования предполагаемой сделки	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3293	5995	3998	12000	15389
Поправка на условия продажи	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3293	5995	3998	12000	15389
Поправка на время продажи	доли единицы	1,04	1,02	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,107	1,069	1,090	1,107	1,107	1,107
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3425	6115	3998	12000	15389
Поправка на тип цены (корректировка на торг)	доли единицы	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Присвоенный код	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	5748	3758	11280	14466
Поправка на тип населенного пункта	доли единицы	1,00	0,83	0,83	1,00	1,00
Присвоенный код	0,83	0,83	1,00	1,00	0,83	0,83
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	11280	14466
Поправка на местоположение (оценочную зону)	доли единицы	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00
Присвоенный код	0,77	0,77	0,77	0,77	0,80	0,77
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	10829	14466
Транспортная доступность	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	10829	14466
Наличие ж/д ветки	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	10829	12585
Материал стен здания	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	10829	12585
Этажность/Этаж расположения	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3220	4771	3119	10829	12585
Наличие грузоподъемных механизмов	доли единицы	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	0,91	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2930	4771	3119	10829	12585
Наличие холодильных камер	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2930	4771	3119	10829	12585
Общая площадь, кв.м.	доли единицы	1,14	0,69	1,23	1,56	0,83
Присвоенный код	1,00	0,88	1,44	0,81	0,64	1,21
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3340	3292	3836	16893	10446
Тип объекта	доли единицы	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00
Присвоенный код	1,00	1,00	0,91	0,91	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3340	3621	4220	16893	10446
Физическое состояние здания	доли единицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Присвоенный код	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена	руб./кв.м.	3340	3621	4220	16893	10446
Обеспеченность коммунальными услугами	доли единицы	0,82	0,92	0,92	0,55	0,62
Присвоенный код	1,00	1,22	1,09	1,09	1,82	1,62
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2739	3331	3882	9291	6477
Коэффициент плотности застройки	доли единицы	1,02	1,00	1,00	1,01	0,98
Присвоенный код	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	1,02
Скорректированная цена	руб./кв.м.	2794	3331	3882	9384	6347

Элементы сравнения	Объект оценки / единица измерения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена объекта оценки	руб./кв.м.	2794	3331	3882	9384	6347
<i>Средняя арифметическая величина между скорректированными ценами всех аналогов</i>	руб./кв.м.	5148				
<i>Отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины</i>	%	-46%	-35%	-25%	82%	23%
<i>Итог анализа</i>		<i>остается в расчете</i>	<i>остается в расчете</i>	<i>остается в расчете</i>	<i>исключен</i>	<i>исключен</i>
Скорректированная цена объекта оценки	руб./кв.м.	2794	3331	3882	-	6347
<i>Средняя арифметическая величина между скорректированными ценами всех аналогов</i>	руб./кв.м.	4089				
<i>Отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины</i>	%	-32%	-19%	-5%	-	55%
<i>Итог анализа</i>		<i>остается в расчете</i>	<i>остается в расчете</i>	<i>остается в расчете</i>	-	<i>исключен</i>
Скорректированная цена объекта оценки	руб./кв.м.	2794	3331	3882	-	-
<i>Средняя арифметическая величина между скорректированными ценами всех аналогов</i>	руб./кв.м.	3336				
<i>Отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины</i>	%	-16%	0%	16%	-	-
Количество внесенных корректировок	шт	7	6	5	-	-
Весовые доли (коэффициенты доверительной вероятности)	доли единицы	0,71	0,83	1,00	-	-
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./кв.м.	3398				

Объяснения проведенных корректировок.

Расчет ведется на один кв.м. площади объекта. Выбор цены единицы сравнения обусловлен следующим:

1. Данный показатель является типичным показателем уровня цен для сегмента рынка объекта оценки;
2. Невозможно использовать другие удельные показатели стоимости (объема, длины, массы и т.д.);
3. Некорректно использовать общие показатели цен (за весь объект), в связи с различием площадей объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировка на состав передаваемых прав (переданные права собственности на недвижимость).

Вид отчуждаемых прав для объекта оценки и аналога №4 – право собственности и на здание и на земельный участок Установлению подлежит величина рыночной стоимости также на уровне полного права собственности и на здание и на участок, поэтому величина относительной корректировки на вид права составляет 1,0.

Данной поправки требует цена аналогов №№1,5: здание, расположенное на участке в аренде.

Согласно данным сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки", 2023, среднее значение соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ составляет 1,043 (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1.109
1.2.		Торговое	5-10	1.100
1.3.		Офисное	до 3	1.121
1.4.		Офисное	5...8	1.112
1.5.		Офисное	10...14	1.006
1.6.		Производственно-складское	8...12	1.058
1.7.		Производственно-складское	12...18	1.063
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1.108
2.2.		Офисное	Середина города	1.081
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1.066
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1.040
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1.081
3.2.		Офисное	Середина города	1.080
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1.046
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1.106
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1.090
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1.029
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1.088
5.2.		Офисное	Середина города	1.080
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1.041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1.093
6.2.		Торговое	Середина города	1.092
6.3.		Производственное	Окраина	1.036
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1.089
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1.094
8.2.		Офисное	Середина города	1.082
8.3.		Производственное	Окраина	1.031
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1.109
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1.032
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1.096
10.2.		Офисное	Середина города	1.081
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1.031

Рисунок 20

Таблица 13 – Расчет среднего значения соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) для недвижимости производственно-складского назначения

Город, местоположение	Коэффициент
Екатеринбург, окраина	1,04
Краснодар, окраина	1,046
Новосибирск, середина города	1,09
Новосибирск, окраина	1,029
Омск, окраина	1,041
Ростов-на-Дону, окраина	1,036
Тверь, окраина	1,032
Ярославль, окраина	1,031
Среднее значение	1,043

Тогда по среднему значению диапазона, корректировка на состав прав для аналогов №1,5 составит: 1,04.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Для всех аналогов, предлагаемых к продаже, предусмотрена форма единовременной оплаты денежными средствами. Такие же обстоятельства соответствуют рыночной стоимости, поэтому внесения корректировки не требуется.

Поправка на условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи,

предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Сделки с сопоставимыми объектами планируются на типичных условиях, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предусмотрены какие-либо особые отношения, информация по ценам продажи не ограничена в доступе для потенциальных покупателей. Данные условия соответствуют рыночным условиям продажи, поэтому внесение корректировки не требуется.

Поправка на время продажи

Вводится в тех случаях, когда между датой предложения о продаже объектов-аналогов и датой определения стоимости существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поправка на время предложения учитывает разницу в изменении цены продажи на дату заключения договора купли-продажи (выставления на продажу) и дату определения стоимости.

Дата предложения аналогов №№1,2 разнится с датой оценки. Корректировка была проведена на основе индексов изменения цен земельных участков по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹¹. Основная формула расчета выглядит следующим образом:

$$I = i_1 \cdot i_2 \cdot \dots \cdot i_n \cdot K^n$$

где:

I – общий индекс изменений рыночных цен с учетом территориального расположения объектов;

i_1, i_2, \dots, i_n – индекс изменения рыночных цен учитываемых периодов;

$K - K_A, K_B, K_C$ - полугодичные поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта.

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями описания от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года и 02.05.2023 года)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

- от видов объектов коммерческой недвижимости и
- от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев

Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА			
	Торговых помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	0,98	1,01	0,99
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02

¹¹ <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>

2. С учетом уточнения от 02.05.2023 года (изменение внесено с учетом введения в расчеты скидок на торг и с учетом низкой ликвидности оставшихся на рынке (предложений) объектов по завышенной для рынка стоимости):

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий).

Рынок объектов коммерческой недвижимости и индексы их рыночных цен разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений населения и бизнеса. Учитывая это, полугодовые индексы рыночных цен значительно нивелируют отличия по местоположению.

Территориальный коэффициент по группам:***	01.01.2015 - 01.07.2021 года	01.01.2022 - 01.07.2022 года	01.01.2023 года	с 01.07.2023 года
КА	0,99	1,02	0,99	1,00
КБ	0,99	1,01	0,99	1,00
КВ	1,00	0,98	1,00	1,00

Рисунок 21. Исходные данные для расчета поправки на время продажи

Таблица 14. Определение исходных данных для моделирования временного изменения цены на земельные участки

Период	Порядковый номер года	Полугодовой индекс	Поправочный территориальный коэффициент	Индекс цен нарастающим итогом
01.01.2021	с	1,000	0,990	0,970
01.07.2021	0,5	1,010	0,990	0,970
01.01.2022	1	1,020	1,010	0,999
01.07.2022	1,5	1,020	1,010	1,029
01.01.2023	2	1,020	0,990	1,039
01.07.2023	2,5	1,060	1,000	1,101

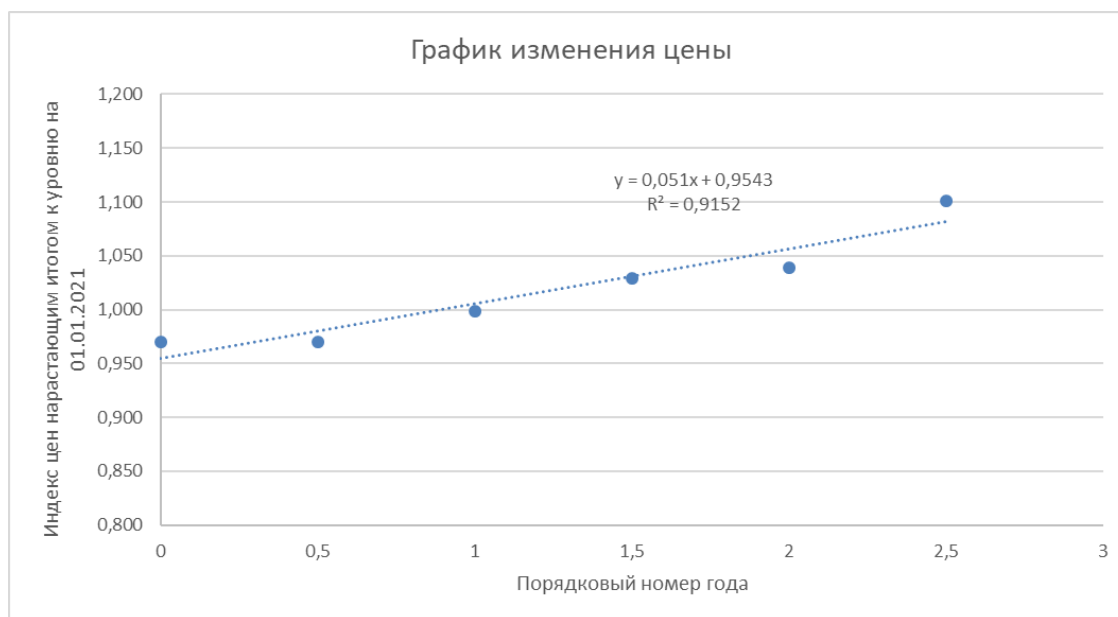


Таблица 15. Определение коэффициентов для внесения корректировки на дату предложения

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дата предложения	09.01.2024	17.04.2023	24.09.2023	09.01.2024	09.01.2024	09.01.2024
Порядковый номер года	3,000	2,250	2,667	3,000	3,000	3,000
Индекс цен нарастающим итогом к уровню 01.01.2021 (код объекта)	1,107	1,069	1,090	1,107	1,107	1,107

Корректировка на тип цены (торг)

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, предлагаемых к продаже, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца.

В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, по состоянию на 01.10.2023г., влияние данного фактора имеет следующие интервалы

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В групп
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Рисунок 22

Корректировка принимается на уровне 0,94.

Корректировка на местоположение (тип населенного пункта)

Корректировка на местоположение требуется, когда местоположение объекта оценки отличается от местоположения объекта-аналога с точки зрения привлекательности (коммерческой или потребительской), что находит свое отражение в разнице **цен** объектов при условном равенстве прочих факторов.

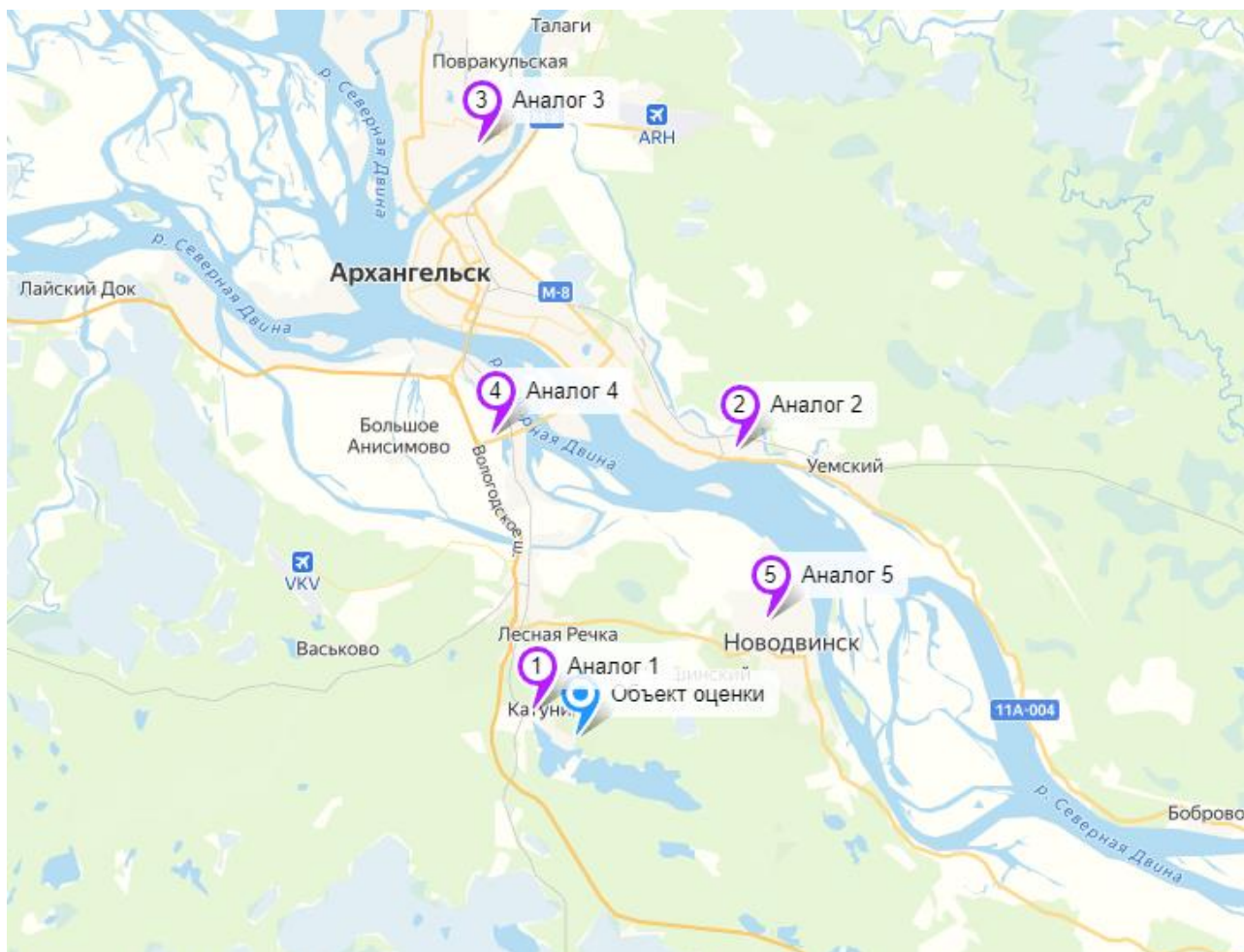


Рисунок 23 - Расположение аналогов и объекта оценки на карте Архангельской области

Согласно данным справочного издания¹², влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Рисунок 24

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

¹² Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Корректировка на местоположение (зона в соответствии с оценочным зонированием)

Согласно данным справочного издания¹³, корректировка на тип населенного пункта для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 27

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Рисунок 25

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Корректировка на транспортную доступность.

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки не требуется.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки требуется аналогу №5. Согласно данным справочного издания¹⁴, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

¹³ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

¹⁴ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,20

Рисунок 26

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Корректировка на материал стен.

Кирпичные и панельные объекты недвижимости (1 группа капитальности) ценятся на рынке коммерческой недвижимости дороже, чем здания из дерева и металлических конструкций (2 и ниже группы капитальности).

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки не требуется.

Корректировка на этаж/этажность.

Исходя из сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки требуется аналогу №1 (есть тельфер г/п – 5 тн). Согласно данным справочного издания¹⁵, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,91	0,87	0,95

Рисунок 27

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Корректировка на наличие холодильных площадей в составе объектов.

Исходя из сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки не требуется.

¹⁵ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020г.

Поправка на общую площадь

Размер предлагаемого к продаже объекта недвижимости согласно анализу рынка недвижимости является ценообразующим фактором, формирующим стоимость объекта.

В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, корректировку на данный параметр можно определить по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Согласно приведенным на сайте данным, коэффициент торможения принимаем на уровне -0,25

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,590

Рисунок 28

Тогда для аналога №1 размер присваиваемого кода определяется следующим образом:

$$K_1 = \left(\frac{864,0}{1421,2} \right)^{-0,25} = 1,13$$

Аналогично присваиваемые коды определяются для аналогов №№ 2, 3, 4, 5.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Поправка на тип объекта

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки требуют аналоги №№2,3.

Согласно данным справочного издания¹⁶, влияние данного фактора для производственно-складских объектов имеют следующие значения

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,97

Рисунок 29

Поправка на физическое состояние здания

¹⁶ Лейфер, Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» – Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2021г.

Исходя из сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Исходя из сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, внесения корректировки требуется всем аналогам. В соответствии с данными Ассоциации «СтатРиелт» сайта <https://statrielt.ru/>, по состоянию на 01.10.2023г., влияние данного фактора имеет следующие значения

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,56	0,80	0,67
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98

Рисунок 30

Размер корректировки определяется по формуле:

$$k = \frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}}$$

где:

k – вносимая в удельный показатель цены аналога корректировка;

$K_{o.o.}$ – код, присвоенный объекту оценки в соответствии с данными источника;

$K_{o.a.}$ – код, присвоенный объекту-аналогу в соответствии с данными источника.

Поправка на плотность застройки

Коэффициентом плотности застройки называется отношение общей площади возводимых или возведенных улучшений к площади земельного участка. Коэффициент плотности застройки характеризует долю свободного земельного участка (как существующего потенциала для использования), чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже.

$$Пл = S_{зд} / S_{зу}$$

Значения данного коэффициента различны для объектов-аналогов и объекта оценки. Для корректного отражения стоимостной доли земельных участков в общей стоимости объектов недвижимости, предлагающихся к продаже, необходимо проведение корректировки по данному параметру.

Величина присваиваемого коэффициента для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{1}{1 - (Пл_{oo} - Пл_{ан}) \cdot Д_{зу}}$$

Где

$Пл_{ан}$ – коэффициент плотности застройки объекта-аналога;

$Пл_{oo}$ – коэффициент плотности застройки объекта оценки;

$Д_{зу}$ – доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости.

Доля стоимости здания в стоимости комплекса недвижимости принята по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н))¹⁷

Показать опорные значения

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	40.10%	30.60	48.00	25.20	66.10

Рисунок 31

¹⁷ <https://архивоценщика.рф/>

С учетом величины физического износа здания, входящего в состав объекта оценки, доля стоимости здания принимается на уровне максимального значения диапазона: 0,306.

Для аналогов №№ 2,3 поправка не вводится, поскольку они представляют собой нежилые помещения.

Согласование результатов:

Согласно внутреннему стандарту «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008», при согласовании скорректированных цен аналогов, желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.

В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов.

В результате расчета, максимальное отклонение от среднеарифметической величины присуще аналогу №4: отклонение составляет 82%. Данный аналог исключены из согласования.

После исключения аналога №4 максимальное отклонение от среднеарифметической величины присуще аналогу №5: отклонение составляет 55%. Данный аналог также исключены из согласования.

Таким образом, в согласовании участвуют 3 аналога: №№ 1,2,3, отклонение скорректированных цен которых не превышает 20%

Согласование полученных результатов скорректированных цен аналогов произведено методом средневзвешенной величины. Весовые коэффициенты (коэффициенты доверительной вероятности) расставляются в зависимости от количества внесенных корректировок. Чем меньше внесено корректировок в удельный показатель стоимости, тем более доверительным является скорректированная цена аналога.

Максимальный весовой коэффициент присваиваем аналогу, удельная цена которого изменилась внесением минимального количества корректировок. Для остальных аналогов весовой коэффициент определяется отношением минимального количества корректировок по самому доверительному аналогу к фактическому числу корректировок рассматриваемого аналога. Таким образом, цена аналога, подвергшаяся наибольшему количеству корректировок, получает минимальный весовой коэффициент.

Средневзвешенная величина полученных результатов определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i \cdot K_i)}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

где:

C – итоговая рыночная стоимость объекта оценки в рамках применения метода количественных корректировок;

C_i – скорректированная цена i -ого объекта-аналога;

K_i – весовой коэффициент i -ого объекта-аналога;

n – количество аналогов, использованных в расчете.

Таблица 16 – Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Значение
Удельный показатель стоимости ЕОН, руб./кв.м.	3398
Площадь объекта недвижимости, кв.м.	864,0
Стоимость ЕОН, руб.	2 935 872

15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Определим положительные и отрицательные элементы каждого из существующих подходов.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам на строительство объектов недвижимости, а также, в рамках данного подхода определяется рыночная стоимость земельного участка. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым

объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Применение доходного подхода при оценке коммерческой недвижимости отражает инвестиционные цели покупателей, когда он рассматривает приобретение объекта недвижимости как вложение денежных средств целью получения выгоды

Однако, при данном подходе используются допущения и прогнозы, что снижает доверие к результату.

При обобщении результатов традиционно используется средняя арифметическая взвешенная величина:

$$\bar{C}_{\text{средневзвеш}} = \sum_{i=1}^3 C_i \cdot d_i; \text{ где:}$$

C_i - стоимость объекта оценки, полученная i -м подходом;

d_i - вес i -го подхода;

3 – количество подходов.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Для определения итоговой величины стоимости рыночной стоимости объекта оценки, оценщиком был применен один подход к оценке: сравнительный. Поскольку в расчетах применялся только сравнительный подход, результату по сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес – 1,00.

Таблица 17 - Таблица итогового согласования рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу	Весовой коэффициент подхода	Вклад подхода в итоговую стоимость	Итоговое значение рыночной стоимости с учетом округления
Затратный подход	Не применялся	-	-	2 940 000 руб.
Сравнительный подход	2 935 872руб.	1,0	2 935 872руб.	
Доходный подход	Не применялся	-	-	

Определение рыночной стоимости здания и земельного участка, входящих в состав объекта оценки

Производится путем вычитания из стоимости объекта оценки стоимости прав на земельный участок

$$C_{\text{ОКС}} = C_{\text{об.оц.}} - C_{\text{зу}}$$

где $C_{\text{об.оц.}}$ – рыночная стоимость объекта оценки, полученная применением сравнительного подхода;
 $C_{\text{зу}}$ – стоимость имущественного права на земельный участок;
 $C_{\text{ОКС}}$ – стоимость зданий;

Стоимость, приходящаяся на земельный участок, определяется как доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, определенная выше на уровне 0,306.

Таблица 18 – Расчет стоимости земельного участка и здания в составе объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб. с учетом округления	Стоимость объектов капитального строительства руб.
2 940 000	899 640	900 000	2 040 000



16 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

В результате произведенных расчетов **рыночная стоимость** нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, зд.7; и

земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м., расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, сельское поселение Катунинское, п. Катунино, ул. Л.Панкова, з/у 7, составляет, по состоянию на 10.01.2024г.

2 940 000 (Два миллиона девятьсот сорок тысяч) рублей, в том числе:

нежилого 1-этажного здания – склада продовольственно-вещевого, кадастровый номер 29:16:240601:1927, площадью 864 кв.м.	2 040 000 (Два миллиона сорок тысяч) рублей
земельного участка с кадастровым номером 29:16:240601:4686, площадью 4626 кв.м	900 000 (Девятьсот тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью, указанной в настоящем отчете. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть использованы в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей настоящей оценки.

2. Содержащиеся в отчете заключение о стоимости объекта оценки следует относить на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки.

2. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться обособленно, а только в связи с полным его текстом и с учетом всех принятых допущений и ограничений.

3. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату оценки, при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или с даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

_____ С.С. Уварова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.04.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:1927	
Номер кадастрового квартала:		29:16:240601	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 11:401:002-009001120; Условный номер 29-29-01/108/2013-167	
Местоположение:		Архангельская область, Приморский район, п. Катунино, Весенний городок №1	
Площадь, м2:		864	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		склад продовольственно-вещевой	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1991	
Кадастровая стоимость, руб:		3905953.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Корюшина Людмила Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование "Катунинское"	

Специалист-эксперт	подпись	Н.М. Трохов
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.04.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:1927	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Катунинское"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:16:240601:1927-29/188/2022-2 12.04.2022 15:15:56
3	Документы-основания	3.1	Акт о приеме-передаче здания (сооружения), № 1873, выдан 17.12.2013 Приказ, № 855, выдан 15.10.2013, Министерство обороны Российской Федерации
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

Специалист-эксперт	подпись	Н.М. Трохов
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
основное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.10.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
Номер кадастрового квартала:		29:16:240601	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.08.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Архангельская обл., м.р-н Приморский, с.п. Катунинское, п. Катунинно, ул. Летчика Панюха, д/ч 7	
Площадь, м2:		4626 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		989547.66	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		29:16:240601:1927	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Общественное использование объектов капитального строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "КАТУНИНСКОЕ" (представитель правообладателя), Правообладатель: МО "Катунинское"	

АДМИНИСТРАЦИЯ МО
«КАТУНИНСКОЕ»

Вх. № 1940

« 21 » 10 2022г.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.10.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Катунинское"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:16:240601:4686-29/188/2022-2 27.10.2022 07:58:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Администрация муниципального образования "Катунинское"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Постоянное (бессрочное) пользование 29:16:240601:4686-29/013/2022-1 13.10.2022 12:16:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

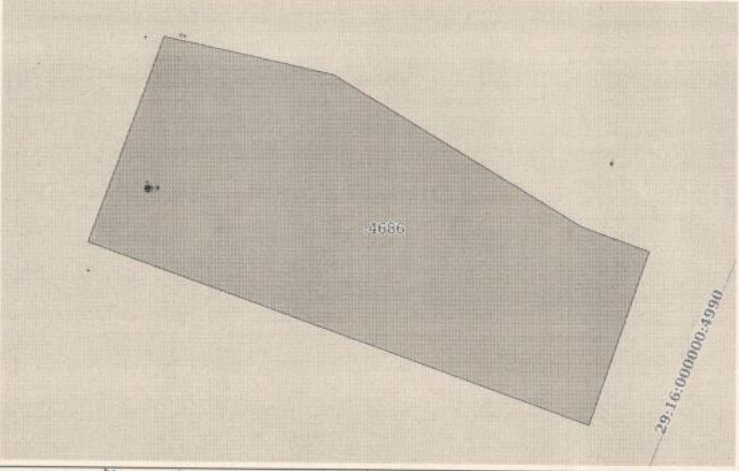
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.10.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отложении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 4	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.10.2022г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Архангельская область
Приморский район

По месту требования

**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«КАТУНИНСКОЕ»

ИНН 2921009434/ КПП 292101001
163513, Архангельская обл., Приморский р-н,
пос. Катунино, ул. Летчика Панкова, дом 2
тел. 45-64-59, тел./факс 45-64-58,
E-mail: adm.prkatune@mail.ru

14.04.2023г. № 03-11/ Д/к

СПРАВКА

Выдана администрацией муниципального образования «Катунинское» в том, что на земельном участке с кадастровым номером 29:16:240601:4686, расположенном по адресу: Архангельская область, Приморский муниципальный район, пос. Катунино, ул. Летчика Панкова, з/у 7, сети инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

ВРИП главы муниципального образования



Е.В. Калинина

**Приморский муниципальный округ Архангельской области
Собрание депутатов первого созыва
Первая очередная сессия**

РЕШЕНИЕ

5 октября 2023 г.

№ 13

**О правопреемстве органов местного самоуправления
Приморского муниципального округа Архангельской области**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», областным законом от 2 мая 2023 года № 706-43-ОЗ «О преобразовании сельских поселений Приморского муниципального района Архангельской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом Приморского муниципального округа Архангельской области»

Собрание депутатов Р Е Ш А Е Т:

1. Собрание депутатов Приморского муниципального округа Архангельской области является правопреемником Собрания депутатов муниципального образования «Приморский муниципальный район» в отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления других муниципальных образований, физическими и юридическими лицами.

2. Глава Приморского муниципального округа Архангельской области является правопреемником главы муниципального образования «Приморский муниципальный район», глав сельских поселений «Боброво-Лявленское», «Заостровское», «Катунинское», «Лисестровское», «Островное», «Пертоминское», «Приморское», «Соловецкое», «Талажское», «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области в отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления других муниципальных образований, физическими и юридическими лицами.

3. Администрация Приморского муниципального округа Архангельской области является правопреемником администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район», администраций сельских поселений «Боброво-Лявленское», «Заостровское», «Катунинское», «Лисестровское», «Островное», «Пертоминское», «Приморское», «Соловецкое», «Талажское», «Уемское» Приморского

муниципального района Архангельской области в отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления других муниципальных образований, физическими и юридическими лицами.

4. Контрольно-счетная палата Приморского муниципального округа Архангельской области является правопреемником Контрольно-счетной палаты муниципального образования «Приморский муниципальный район» в отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления других муниципальных образований, физическими и юридическими лицами.

5. Муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления муниципального образования «Приморский муниципальный район» Архангельской области, сельских поселений «Боброво-Лявленское», «Заостровское», «Катунинское», «Лисестровское», «Островное», «Пертоминское», «Приморское», «Соловецкое», «Талажское», «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области действуют в части, не противоречащей федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, Уставу Архангельской области, областным законам и иным нормативным правовым актам Архангельской области, а также муниципальным правовым актам органов местного самоуправления Приморского муниципального округа Архангельской области. Указанные муниципальные правовые акты действуют до признания их утратившими силу в установленном порядке или до принятия по тем же вопросам муниципальных правовых актов органами местного самоуправления Приморского муниципального округа Архангельской области.

6. Считать ранее установленные в качестве официальных символов герб и флаг муниципального образования «Приморский муниципальный район» Архангельской области официальным символом – гербом и флагом Приморского муниципального округа Архангельской области.

7. Определить, что имущество (в том числе земельные участки), находящееся в собственности муниципального образования «Приморский муниципальный район» Архангельской области, сельских поселений «Боброво-Лявленское», «Заостровское», «Катунинское», «Лисестровское», «Островное», «Пертоминское», «Приморское», «Соловецкое», «Талажское», «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области является собственностью Приморского муниципального округа Архангельской области.

8. Имущественные обязательства, права и обязанности органов местного самоуправления Приморского муниципального округа Архангельской области, возникающие в силу правопреемства, определяются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Муниципальные учреждения муниципального образования «Приморский муниципальный район» Архангельской области, сельских поселений «Заостровское», «Катунинское», «Островное», «Приморское», «Соловецкое», «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области, отраслевые (функциональные) органы, входящие в структуру администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» со статусом юридических лиц, продолжают осуществлять свою деятельность с сохранением их прежней организационно-правовой формы.

10. Учредителем муниципальных учреждений муниципального образования «Приморский муниципальный район» Архангельской области, сельских поселений «Заостровское», «Катунинское», «Островное», «Приморское», «Соловецкое», «Уемское» Приморского муниципального района Архангельской области с 1 января 2024 года является Приморский муниципальный округ Архангельской области, от имени которого функции учредителя осуществляет администрация Приморского муниципального округа Архангельской области, либо ее отраслевые (функциональные) и территориальные органы в отношении подведомственных им муниципальных учреждений, в том числе в вопросах приема и увольнения руководителей и решения иных вопросов.

11. Изменения в учредительные документы муниципальных учреждений, а также в учредительные и другие документы иных организаций в связи с переходом права собственности, иных прав и обязанностей к Приморскому муниципальному округу Архангельской области вносятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12. Вопросы правопреемства, не урегулированные настоящим решением, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. Решение подлежит официальному опубликованию в бюллетене «Вестник Приморского района», а также размещению в сетевом издании «Официальный интернет – портал «Вестник Приморского района».

14. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов Приморского
муниципального округа, временно исполняющий
обязанности главы муниципального округа



А.Н. Авилов



Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:	29:16:240601:1927		
Номер кадастрового квартала:	29:16:240601		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11:401:002:009001120; Условный номер 29-29-01/108/2013-167		
Адрес:	Российская Федерация, Архангельская область, м.р-н Приморский, с.п. Катунинское, п. Катунинское, ул. Летчика Панкова, зд. 7		
Площадь, м²:	864		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	склад продовольственно-вещевой		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1991		
Кадастровая стоимость, руб:	3476510.27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	29:16:240601:4686		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Приморский муниципальный округ Архангельской области		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B060607401C8B0203376ACDC9425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:	29:16:240601:1927		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Приморский 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 29:16:240601:1927-29/188/2024-4 10.01.2024 14:35:17
3	Документы-основания	3.1	Закон Архангельской области "О преобразовании сельских поселений Приморского муниципального района Архангельской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом Приморского муниципального округа Архангельской области", № 706-43-ОЗ, выдан 02.05.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B060607401C8B0203376ACDC9425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	



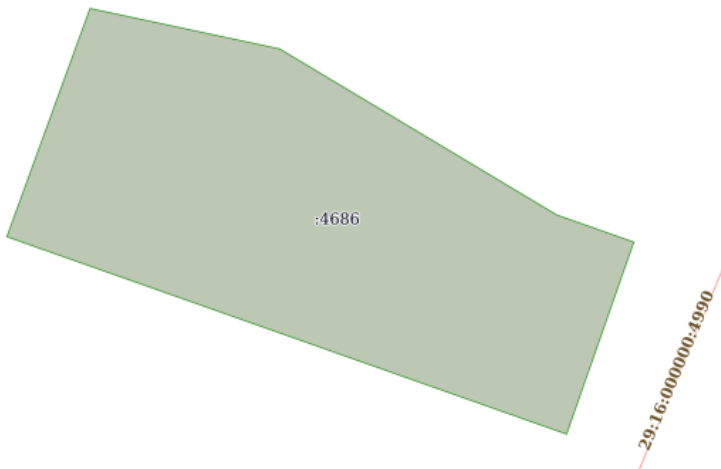
Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:1927	
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: 00B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:1927	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

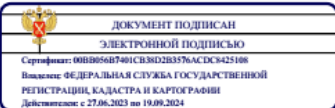
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
Номер кадастрового квартала:		29:16:240601	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.08.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Архангельская обл., м.р-н Приморский, с.п. Катунинское, п. Катунино, ул. Летчика Панкова, з/у 7	
Площадь, м²:		4626 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб.:		825779.17	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		29:16:240601:1927	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Общественное использование объектов капитального строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУТА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Приморский муниципальный округ Архангельской области	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001005607401C8302D83576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Приморский 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 29:16:240601:4686-29/188/2024-5 10.01.2024 14:35:17
3	Документы-основания	3.1	Закон Архангельской области "О преобразовании сельских поселений Приморского муниципального района Архангельской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом Приморского муниципального округа Архангельской области", № 706-43-ОЗ, выдан 02.05.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001005607401C8302D83576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 3

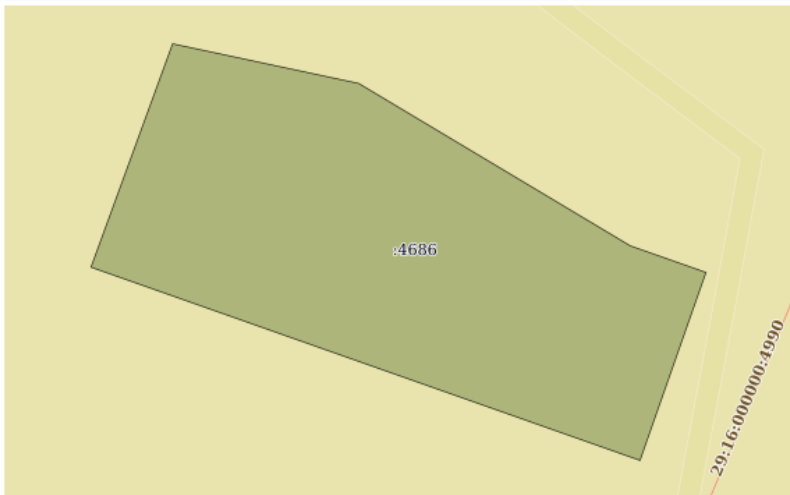

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000095607401СВ3020376АССКС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2024г.			
Кадастровый номер:		29:16:240601:4686	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000095607401СВ3020376АССКС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

17.04.2023, 13:57 Производство, 1421.2 м² в Архангельске | Продажа коммерческой недвижимости в Архангельске | Авито

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Авито Польза      Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Архангельская область

Архангельская область · · · · · Продам · Производственное помещение

Производство, 1421.2 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 500 000 ₽ ▾

3 166 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 981 550-48-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Данилов Фёдор

Частное лицо

На Авито с июля 2016

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 1421.2 м²

Отопление: нет

Этаж: 2

Тип сделки: продажа

Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить

Расположение

Архангельская область, Приморский р-н, муниципальное образование Катунинское, пос. Катунино, ул. Геологов, 12к2

[Показать карту](#)

Описание

Продается здание РММ общая площадь- 1421,2 м2, площадь цеха -858,3 м2, площадь бытовых и вспомогательных помещений-562,9 м2.

В здании есть тельфер г/п - 5 тн, электроэнергия -380 в, водопровод и канализ.

Здание расположено на участке - 50 соток (в аренде).

Стоимость 4500 тыс. рублей. Возможна рассрочка.

Сообщения



Дмитрий

Склад, 700 м² · 4 500 000 ₽
Металлокаркас

12:17

https://www.avito.ru/arkhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1421.2_m_2390314777

1/3

17.04.2023, 13:57

Производство, 1421.2 м² в Архангельске | Продажа коммерческой недвижимости в Архангельске | Авито

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

Тип здания: другой

№ 2390314777 · 8 апреля в 16:19 · 1675 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Аналог №2

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Склад, 200 м²

Адрес: Архангельская область, Архангельск, р-н Варавино-Фактория, Белая Гора микрорайон, ул. Силикатчиков, 15с7

Координаты объекта: ("lat": 64.485796, "lng": 40.776067)

Характеристики объекта

Этаж	1 из 1	Тип здания	Производственно-складской комплекс
Категория здания	Действующее	Потолки(м)	2.8
Расположение парковки	на территории объекта	Тип парковки	для грузового транспорта
Тип ворот	на нулевой отметке	Электрическая мощность	10
Статус участка	В собственности		

О доме




Год постройки дома	1970
--------------------	------

Дополнительно

Дата объявления	04.12.2023	Тип предложения	продажа
Дата предложения	17.12.2023	Продажа частями	нет
Категория	склад	ID пользователя	46327448
Источник	ЦИАН		
ID на источнике	292694753		
URL	https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/292694753/		

Площадь: 200 кв.м

Цена: 1 199 000Р / 5 995Р кв. м



Посмотреть скриншот

Складское помещение, электричество. Большой плюс помещения- смежные помещения все отапливаемые, и в предлагаемом помещении всегда положительная температура (в самые сильные морозы, температура ниже +10/12 не опускается) Реальному покупателю торг.

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления	Дата предложения
Склад, 200 м²	1 499 000	7 495	20.09.2023	24.09.2023

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
-----------------	----------	---------	------------	-----------------



Аналог №3

09.01.2024, 18:38 Купить производственное помещение, 2001 м² по адресу Архангельск, микрорайон Первых Пятилеток, улица Добролюбова, 1

Архангельск

Партнерам



Разместить объявление



Войти или зарегистрироваться



Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Новое

Ипотека

Услуги

Журнал 15

Риелторы



8 из 13



8 000 000 ₽

3 998 ₽/м²

2001 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Архангельск, мкр Первых Пятилеток, улица Добролюбова, 1

Обновлено 9 августа

44

Продаётся производственное помещение, 2001 м²

8 000 000 ₽

3 998 ₽/м²

Сергей Лозовский

27 объявлений

На Домклик 2 года 1 мес.

Жилфонд Архангельск

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (965) 730-48-40

Поделиться

Избранное

Описание

Производственное помещение по ул. Добролюбова. Общей площадью: 2001 кв.м. Продаётся универсальное помещение, подходящее под большой спектр видов деятельности.

- *Отличное расположение, прекрасная транспортная развязка.
- *Здание кирпичное, в отличном состоянии.
- *Высокие электрические мощности.
- *Имеются несколько ворот высотой 4метра.
- *Административные помещения (офисы, раздевалки...)
- *Возможность приобретения прилегающей территории в СОБСТВЕННОСТЬ.

Звоните, отвечу на все ваши вопросы.

JS000040330002

Пожалуйста, дождитесь ответа специалиста при звонке. Время дозвона до владельца объявления увеличено из-за использования подменных номеров на сайте Домклик.

Скрыть



09.01.2024, 18:38

Купить производственное помещение, 2001 м² по адресу Архангельск, микрорайон Первых Пятилеток, улица Добролюбова...

Параметры объекта

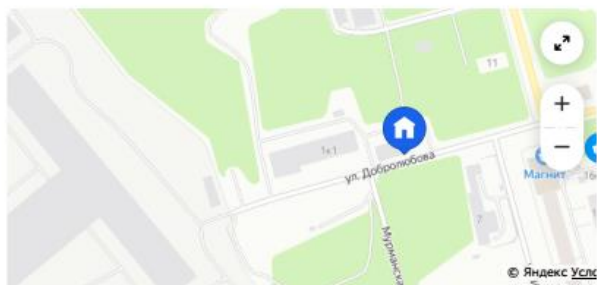
Площадь 2001 м² Этаж 1
Состояние Хороший Этажей в здании 1

Дополнительная информация

Удобства
✓ Интернет

Расположение

Архангельск, мкр Первых Пятилеток, улица Добролюбова, 1



Все Магазины 20 Аптеки 4 Рестораны 6 Школы

Что-то не так с объявлением?

Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме

Пожаловаться

Рекомендуемые



11 200 000 Р
3-комн. | 62 м² | 2 эт.
проспект КИМа, 28Б



7 000 000 Р
Студия | 26.29 м² | 7 эт.
проспект Маршала Блюхера...



7 000 Р
1-комн.
проспект...

Похожие объявления рядом





Аналог №4

09.01.2024, 18:39

Продажа склада 5131м² Архангельская область, Приморский муниципальный округ, Большая Корзиха деревня - база ...

Склад, 5 131 м²

Архангельская область, Приморский муниципальный округ, Большая Корзиха деревня



Площадь
5 131 м²



Этаж
1 из 1



Помещение
Свободно

Предлагаем Вам рассмотреть в попку складское помещение по адресу: Архангельск, д. Большая Корзиха 1 стр.1

Площадь склада: 5131 кв. м

Высота потолков: 4,3 метра

Эл энергия: мощность 60 KВт

Отопление: своя котельная на дровах

Канализация: Септик

Хорошая транспортная доступность выезд на трассу М8

Рядом автозаправка

В транспортной доступности расположены: жд переезд и жд станция, перекрёсток шоссе, несколько заправок, жилой массив, въезд на мост, остановки.

Склад расположен на земельном участке 29:16:203401:5 площадью 2,45 Га

Цена продажи склада 12 000 р. За 1 кв.м.

Индивидуальный подход к каждому покупателю (скидки, ипотека и т.д.).

Готовы к диалогу. Звоните, ответим на все Ваши вопросы.



Отзыв о сайте

61 573 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 59 725 800

Цена за метр 12 001 Р

Налог УСН

+7 963 200-33-03

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Архангельская
коммерческая
недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Александр Окуловский

★ 5,0 · 1



09.01.2024, 18:39

Продажа склада 5131м² Архангельская область, Приморский муниципальный округ, Большая Корзиха деревня - база ...

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь 5 131 м²

Этаж 1 из 1

Общая площадь 5 131 м²

 [Отзыв о сайте](#)



Аналог №5

09.01.2024, 18:40

Купить склад по адресу Новодвинск, улица Декабристов, 38 - id 4015283080282329977 - по цене 6 млн руб.: продажа ...



Недвижимость



Инвестиции за рубежом



Добавить объявлен

Купить Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал

Недвижимость в Новодвинске — Купить — Коммерческая недвижимость — Склад —
Купить склад, 405,5 м²



9 фото



7 июля 2021 г., 8 просмотров

405,5 м², склад

6 000 000 ₽

Следить за ценой

14 797 ₽ за м²



+7 (911) 055-75-02

405,5 м²
общая

склад
назначение



14 797 ₽ за м²



Отдельно стоящее
здание



Новодвинск, улица Декабристов, 38
ж/д ст. 15 км, 6,50 км

Анкудинова Татьяна Михайлов
Агентство «РК "Регион С"»

Добавить заметку

Описание

Продается помещение склада (блок закрытых, отапливаемых складов).
Стены помещения - железобетонные, перекрытия - железобетонные.
В складском блоке проведено электричество.
У складского блока - 2 входа на разные стороны. Есть пандусы, рядом расположена железнодорожная ветка.
Возможно приобретение блока общей площадью: 405,5 кв.м.
Хорошие подъездные пути, круглосуточный доступ.
#объект в нашей базе №308385#

Анкудинова Татьяна Михайловна
Агентство «РК "Регион С"»

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

Расположение

Новодвинск, улица Декабристов, 38

Предложения рядом

Инфраструктура



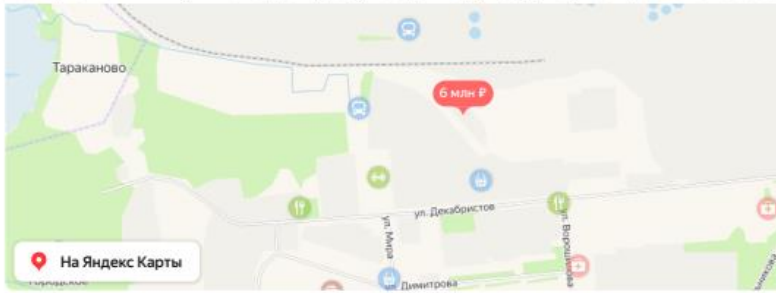
<https://realty.ya.ru/offer/4015283080282329977/>

1/3



09.01.2024, 18:40

Купить склад по адресу Новодвинск, улица Декабристов, 38 - id 4015283080282329977 - по цене 6 млн руб.: продажа ...



Ранее вы смотрели

1 258 600 Р в месяц
899 м², офис
Санкт-Петербург, Львовская
улица, 27

[Показать телефон](#)

1 258 600 Р в месяц
899 м², офис
Санкт-Петербург, Львовская
улица, 27

[Показать телефон](#)

1 135 800 Р в месяц
378,6 м², помещение свободного
назначения
Санкт-Петербург, Невский
проспект, 163

[Показать телефон](#)

[Главное](#) [Фан фан фан](#) [Идеи](#) [Истории](#) [Учебник](#)



Какова вероятность, что
ипотечное страхование
пригодится?



История ремонта про эстетику
и наслаждение каждой
деталью: мини-Париж...



Подумали о заёмщике: зачем
нужна и как работает
страховка «Ипотека для себя»



Какой он — стиль 2024-го
года? Все тенденции
в дизайне интерьеров



Как устроена современная
коммуна: «Свой Хогвартс»,
единомышленники...

[Все статьи](#)



Наведите камеру телефона
на код, чтобы быстро скачать
приложение





ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Всероссийский федеральный центр по стандартизации, организации и контролю качества оценочной деятельности

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.05.2013 № 2941-13

Настоящим подтверждается, что

Уварова Светлана Сергеевна
Паспорт Серия 1108 № 631302 выдан отделением УФМС России по Архангельской области в Леномском округе гор. Архангельска 29.10.2008

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» диплом о профессиональной подготовке ИП № 776994 от 30.11.2012

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1969 от 22.05.2013 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор ИП АРАС Е.В. Петровская

Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021151-1 «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Уваровой Светлане Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

Директор А.С. Бункин

2021 г. № 203

«11» июня 2024 г.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» июня 2024 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Nº 433-707-032974/23

2. Александров

«16» марта 2023

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Уварова Светлана Сергеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 11 08 №631302 выдан Помоносовским УФСМС г. Архангельска
Адрес регистрации: г. Архангельск, пр-кт Деряжковского, д.3, корп.4, кв.63

2. СТРАХОВЩИК:

Тел.: 8-902-199-49-51, эл. почта: uvanova.Svi@yandex.ru

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1.1. с «03» апреля 2023 года по «02» апреля 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренного настоящим Договором.

2. Настоящий Договор предусматривает исключительное требование (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенного Страхователем с целью получения выгоды, а также о возмещении ущерба, возникшего по вине Страхователя Российской Федерации.

3.2.3. Ретропериодный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять описанную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**

4.2 Страховая сумма в отношении Расчетов на защиту (в соответствии с п. 2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 03.04.2023г.

При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо финансовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования от ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику; заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

1.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оговоренной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба.

2.2. Страховым случаем также является возмещение ущерба, причиненного в результате действий (бездействия) Страхователя, являющихся местом в течение срока страхования или Ретроспективного периода.

9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

3.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

то.1. Но настоящему Договору франшиза не установлена.

11. ВРЕЛОМ ТЕКУЩА

1.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются принятыми надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п. 1.1. и п. 2.1. настоящего Договора.

ТРАХОВАТЕЛЬ: Уварова Светлана Сергеевна

Страхование:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах».

От Страховщика: _____
Пуховца М.В., главный менеджер корпоративного страхования,
доверенность № 9839850-707/22 от 26.12.2022г.