

Частнопрактикующий оценщик Власова Ольга Анатольевна
ИНН 290403418001
Почтовый адрес: 165302, Архангельская обл., г. Котлас, ул. Свердлова, д.104
E-mail: Dvinskoe-kotlas@yandex.ru
Телефон: +7-921-247-17-01

ОТЧЁТ № 253/01/2025

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА
АРЕНДОЙ ПЛАТЫ ЗА 1 КВ.М. В МЕСЯЦ ПО НЕЖИЛОМУ
ПОМЕЩЕНИЮ, РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ:
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД СОЛЬВЫЧЕГОДСК,
УЛИЦА ОКТЯБРЬСКАЯ, ДОМ 9А, ПОМЕЩЕНИЕ 2н.**

Заказчик

Муниципальное казенное учреждение Котласского муниципального округа «Архивно – административная часть»

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик Власова Ольга Анатольевна

Дата оценки: 29 октября 2025 года.

Дата составления отчета об оценке: 30 октября 2025 года.

г. Котлас
2025 год

Директору муниципального казенного
учреждения Котласского муниципального
района «Архивно – административная часть»
А.А. Пантелееву

Уважаемый Алексей Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по проведению оценки № 055/01 от 24 октября 2025 года, заключенным между нами (Заказчиком и Исполнителем), была произведена оценка рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв.м. в месяц по нежилому помещению общей площадью 402,4 кв. м., расположенному по адресу: Архангельская область, город Сольвычегодск, улица Октябрьская, д.9А, помещение 2н, далее по тексту настоящего отчета «объект оценки».

Рыночная стоимость размера арендной платы за объект оценки определена по состоянию на 29 октября 2025 года, работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации.

Все необходимые исследования, анализы и расчеты выполнены Оценщиком в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 29.10.2025 г. итоговая величина рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв. м. в месяц по нежилому помещению площадью 402,4 кв. м., расположенному по адресу: Архангельская область, город Сольвычегодск, улица Октябрьская, д.9А, помещение 2н, с учетом округления, составляет:

без учета НДС

- для осуществления торговой деятельности – 140,83 (Сто сорок) рублей 83 копейки за 1 кв.м. в месяц;
- для размещения офисных помещений - 140,83 (Сто сорок) рублей 83 копейки за 1 кв.м. в месяц;
- для оказания бытовых услуг населению - 140,83 (Сто сорок) рублей 83 копейки за 1 кв.м. в месяц.

с учетом НДС

- для осуществления торговой деятельности - 169 (Сто шестьдесят девять) рублей за 1 кв.м. в месяц;
- для размещения офисных помещений - 169 (Сто шестьдесят девять) рублей за 1 кв.м. в месяц;
- для оказания бытовых услуг населению - 169 (Сто шестьдесят девять) рублей за 1 кв.м. в месяц.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Разделы прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в совокупности с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке, я готова предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,



О.А. Власова

Содержание

| №п/п | Основные разделы отчета | № стр. |
|------|---|--------|
| | Основные факты и выводы | 1 |
| | Содержание отчета | 3 |
| 1. | Задание на оценку | 4 |
| 2. | Сведения о заказчике и оценщике | 5 |
| 3. | Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки. | 5 |
| 4. | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 5 |
| 5. | Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 6 |
| 6. | Принятые при проведении оценки Объекта оценки ограничения | 6 |
| 7. | Общие понятия оценки | 7 |
| 8. | Основные характеристики объекта оценки | 9 |
| 9. | Основные данные МО «Сольвычегодское» | 10 |
| 10. | Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 11 |
| 11. | Обзор подходов к оценке | 11 |
| 12. | Обоснование отказов от применения в рамках настоящего отчета | 12 |
| 13. | Сравнительный подход | 12 |
| 14. | Согласование результатов | 15 |
| 15. | Источники информации | 16 |
| 16. | Перечень используемой литературы | 17 |

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями стандартов оценки

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки Оценщиком | Оценка проводится по договору на оказание услуг по проведению оценки № 055/01 от 24 октября 2025 года, заключенным между Заказчиком и Исполнителем. |
| Объект оценки | Нежилое помещение площадью 402,4 кв. м., расположенное по адресу: Архангельская область, г. Сольвычегодск, улица Октябрьская, д.9А, помещение 2н. |
| Обладатель права собственности на объект оценки | Муниципальное казенное учреждение Котласского муниципального округа «Архивно – административная часть» - оперативное управление |
| Цель проведения оценки | Определение рыночной стоимости размера арендной платы за объект оценки |
| Соответствие проводимой оценки Законом об оценке | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на дату оценки) |
| Права, учитываемые при оценке Объект оценки | Виды прав и ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Использование результатов оценки при заключении договоров аренды |
| Дата определения стоимости | 29.10.2025г. |
| Дата составления отчета | 30.10.2025г. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <p>Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:</p> <ul style="list-style-type: none"> • При проведении оценки Оценщик использовал документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты получения документов, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. • событий, сопровождавшихся изменением количественных и качественных характеристик Объекта оценки за этот период не было. <p>Прочие допущения и ограничения изложены в тексте настоящего Отчета.</p> |
| Возможные границы интервала, в котором | Определение границ интервалов не предусмотрено. |

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>может находиться стоимость</i> | |
|---------------------------------------|--|

2. Сведения о заказчике и исполнителе

| | |
|-----------------|--|
| <i>Заказчик</i> | <i>Муниципальное казенное учреждение Котласского муниципального округа «Архивно - административная часть», адрес: 165300, Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, д.9. ОГРН 1132904000591, ИНН 2904025154.</i> |
| <i>Оценщик</i> | <p><i>Власова Ольга Анатольевна. ИНН 290403418001.</i></p> <p><i>Страховой полис Исполнителя, выданный ОСАО «Ингосстрах» № 433-707-001338/25, действует с 16 января 2025 года.</i></p> <p><i>Юридический/почтовый адрес: 165302, Архангельская обл., г. Котлас, ул. Свердлова, 104.</i></p> <p><i>Информация о членстве в саморегулируемой организации.</i></p> <p><i>Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный № 00997, дата выдачи 27 декабря 2007 года.</i></p> <p><i>Документы, подтверждающие профессиональные знания в области оценочной деятельности.</i></p> <p><i>Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 983854 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 24.04.2007 года НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)».</i></p> <p><i>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038759-1, выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» 13.06.2024г.</i></p> <p><i>Стаж работы в оценочной деятельности: с апреля 2007 года.</i></p> |

3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки.

Сторонние организации и специалисты для участия в проведении оценки Оценщиком не привлекались.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на дату оценки);
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости» (ФСО № II), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);

- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки» (ФСО № III), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку» (ФСО № IV), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки» (ФСО № V), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО № VI), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой Объекта оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями.

При проведении оценки Оценщик использовал документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с момента получения документов, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло.

Событий, сопровождавшихся изменением количественных и качественных характеристик Объектов оценки, за этот период не произошло.

От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.

6. Принятые при проведении оценки Объекта оценки ограничения

Полученная итоговая величина стоимости арендной платы Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации. В тех случаях, когда это необходимо, в отчете указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.

Проверка технической документации, юридических документов, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы оцениваемого имущества на дату определения стоимости и не является гарантией того, что оценочная рыночная стоимость арендной платы будет совпадать с ценой на свободном рынке на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на

рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость арендной платы Объекта оценки.

Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.

Оценщик не имеет права публиковать настоящий отчет в целом или по частям, ссылок на отчет и данных, содержащихся в отчете, без письменного согласия Заказчика.

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

7. Общие понятия оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв. м. помещений объекта. Поэтому в данном разделе приведены основные понятия и определения, которые использовались при работе.

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

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

(п.13 Федерального стандарта оценки « Виды стоимости (ФСО II)»).

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования (НЭИ).

Согласно (п.6 Федерального стандарта оценки « 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.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Понятие недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Собственники объектов недвижимости – лица, являющиеся собственниками объектов недвижимости.

Арендаторы объектов недвижимости – лица, владеющие и пользующиеся объектами недвижимости по договору аренды, договору субаренды.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются объекты недвижимости, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и зарегистрированные в органах Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право собственности на объект недвижимости прекращается при отчуждении собственником объекта недвижимости другим лицам, отказе собственника от права собственности на объект, в силу принудительного изъятия у собственника объекта недвижимости, установленном ГК РФ.

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

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Подходы к оценке:

- *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. (п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

- *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. (п.4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

- *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. (п. 11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

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

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

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может соответствовать стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения, результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

8. Основные характеристики объекта оценки

8.1.

| | | |
|---|--|--------------------|
| Наименование объекта оценки | Нежилое здание | |
| Текущее использование объекта оценки | Свободного назначения | |
| Адрес объекта оценки | Архангельская область, г. Сольвычегодск, ул. Октябрьская, д.9А, помещение 2н | |
| Кадастровый (или <u>условный</u>) номер объекта оценки | 29:07:061202:1038 | |
| Общая площадь, кв. м. | 402,4 | |
| Год постройки | 1969 | |
| Этажность | 2 этажа | |
| Наличие подземных этажей | Нет | |
| Средняя высота помещений, м. | 3,3-3,9 | |
| Конструктивные элементы | Материал, конструкция | Состояние |
| Фундаменты | бетонный | Удовлетворительное |

| | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Стены | Кирпичные | | Удовлетворительное |
| Кровля | совмещенная с перекрытием | | Удовлетворительное |
| Полы | Дощатые, частично линолеум | | Удовлетворительное |
| Проемы | Дверные – филенчатые, простые, оконные – двойные, створные | | Удовлетворительное |
| Отделка | Стены оклеены обоями, обшит, потолок - побелка | | Удовлетворительное |
| Электро-снабжение | Скрытая проводка, 220 В | Канализация | В центральную сеть |
| Теплоснабжение | От центральной сети | Вентиляция | Естественная |
| Водоснабжение | От центральной сети | | |
| Общее состояние объекта оценки | | Удовлетворительное | |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Местоположение | Объект оценки расположен в центральной части города Сольвычегодска (центральный микрорайон), в непосредственной близости от административного центра города. |
| Информация об обременениях | На дату оценки обременения отсутствуют |
| Развитость инженерной инфраструктуры | Уровень развития инженерной инфраструктуры - хороший. |
| Транспортная доступность | Транспортная доступность к объекту хорошая. Подъезд к объекту возможен с улицы Октябрьская. |
| Состояние окружающей среды | Средний уровень |
| Внешнее благоустройство | Прилегающая территория не благоустроена, имеется стихийная парковка. |

8.2. Перечень документов, полученных от Заказчика, для проведения оценки

| № п/п | Наименование, вид документа | Форма документов |
|-------|---|-----------------------------|
| 1. | Основание для проведения оценки | Договор |
| 2. | Правоустанавливающие документы на объект оценки | Копия выписки из ЕГРН |
| 3. | Техническая документация на объект оценки | Копия технического паспорта |

9. Основные данные по МО «Сольвычегодское».

Муниципальное образование «Сольвычегодское» со статусом городского поселения в Котласском муниципальном районе Архангельской области Российской Федерации образование было образовано в 2006 году. Соответствует административно-территориальным единицам в Котласском районе — городу районного значения Сольвычегодск, Харитоновскому сельсовету (с центром в посёлке Харитово), Песчанскому сельсовету (с центром в деревне Григорово), Сольвычегодскому сельсовету (с центром в городе Сольвычегодске, с крупной деревней Окуловка), Пачеозерскому сельсовету (с центром в деревне Выставка).

Административный центр — город Сольвычегодск. С 1924 года по 1928 год территория поселения входила в состав Сольвычегодского района Северо-Двинской губернии, а с 1938 года по 1958 год — в составе Сольвычегодского района Архангельской области. На 2022 год из промышленных предприятий, действующих на территории МО «Сольвычегодское», не осталось ни одного предприятия, кроме предприятий инфраструктуры (электросети, водоканал в г. Сольвычегодске, предприятия теплоснабжения в г. Сольвычегодске). Кроме этого, на территории г. Сольвычегодска действует санаторий с грязевыми и солеными лечебницами. Население МО «Сольвычегодское» на протяжении последних 15 лет неуклонно сокращается.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть использование, которому соответствует максимальная стоимость объектов.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- должно быть физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы использования объектов в ближайшем окружении;
- перспективы развития района;
- текущее использование объектов.

На дату оценки имеется разрешение на использование объекта оценки в качестве торгово-офисного, что является экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль. Учитывая местоположение объекта оценки в центральной части города, на одной из центральных улиц, использование объекта оценки в качестве свободного назначения является его наиболее эффективным использованием.

11. Обзор подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, либо обосновать отказ от применения какого-либо подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

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

замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

12. Обоснование отказов от применения в рамках настоящего отчета подходов.

12.1. Обоснование отказа от применения в рамках настоящего отчета затратного подхода.

По следующим основаниям в настоящем отчете оценщиком было принято решение об отказе от применения затратного подхода.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Применение затратного подхода в чистом виде (в том виде, в котором он используется сейчас) без нарушения положений Федеральных стандартов оценки (если не брать во внимание оценку уникальных объектов или объектов с ограниченным рынком), в современных условиях не представляется возможным. Прежде всего, это связано с тем, что затратный подход не может отразить доходность объекта недвижимости, которая в сложившихся экономических условиях максимально отражает реальную стоимость права аренды объекта оценки.

12.2. Обоснование отказа от применения в рамках настоящего отчета доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости права аренды объекта оценки. Стоимость права аренды объекта оценки прямым образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки и на его доходность. То есть расчет стоимости права аренды объекта оценки является только частью доходного подхода, который не может быть использован в неполном объеме.

13. Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода оценщиками был выбран метод рыночных сравнений (метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. (Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 года).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), 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 ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ №

611 от 25 сентября 2014 года).

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о сделках по объектам, сдаваемых в аренду, или при их отсутствии на информации по предложениям о сдаче в аренду объектов недвижимости. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно используются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений о сдаче в аренду тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ставке арендной платы, оплате, физических характеристиках, местоположении, и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта по местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка ставок арендной платы по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемыми объектами;
- согласование скорректированных ставок арендной платы по объектам сравнения и вывод о ставке арендной платы по оцениваемому объекту.

При сравнительном анализе стоимости размера арендной платы за объект оценки с ценами объектов-аналогов оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (сети Интернет, печатных изданий, и т.п.). Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможном размере арендной платы по объектам оценки, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, оценщиками в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 - 437). Следовательно, оценщики гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

13.1. Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость права аренды объекта оценки непосредственно связана с ценой аренды аналогичных объектов. Каждое сопоставимое предложение сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой аренды вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор объектов-аналогов из числа предложений на аренду (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектами оценки по времени аренды (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды;
4. корректировка цен аренды или запрашиваемых цен по каждому объекту-аналогу в

соответствии с имеющимися различиями между ним и объектами оценки;

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости аренды по объектам оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о ценах предложений аренды аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по аренде нежилой недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектами оценки. Данные об объектах-аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. При необходимости, в ходе анализа к ценам объектов-аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Объект – аналог №1

Помещение свободного назначения площадью 200 кв. м., расположенные на 1 этаже нежилого здания по адресу: г. Котлас, ул. Володарского, д.102а. Цена предложения 340 рублей за 1 кв. м. в месяц.

Объект-аналог №2

Помещение свободного назначения площадью 150 кв. м., расположенные на 1 этаже нежилого здания по адресу: г. Котлас, ул. Болтинское шоссе, 8, к.1. Цена предложения 360 рублей за 1 кв. м. в месяц.

Объект-аналог №3

Помещение свободного назначения площадью 128 кв. м., расположенные на 1 этаже нежилого здания по адресу: г. Котлас, ул. Володарского, 18. Цена предложения 385 рублей за 1 кв. м. в месяц.

| Характеристика | Источник инф-и | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|------------------------------------|----------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Тип объекта | | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Описание объекта | | Нежилое помещение | Нежилое здание | Нежилое здание | Нежилое здание |
| Местоположение | | Г.Сольвычегодск | г. Котлас | г. Котлас | г. Котлас |
| Этаж | | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отдельного входа | | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Местоположение | | Населенный пункт с населением до 2 тыс. | Райцентр с развитой промышленностью | Райцентр с развитой промышленностью | Райцентр с развитой промышленностью |
| Состояние отделки | | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Площадь | | 402,4 | 110 | 150 | 108 |
| Ставка аренды, руб./кв. м. в месяц | | | 340 | 360 | 385 |
| Корректировка на торг на | Табл.187 | | -16,4 | -16,4 | -16,4 |

| | | | | | |
|--|----------|--|---|---|---|
| неактивном рынке, % | | | | | |
| Ставка после корректировки, руб./кв. м. в месяц | | | 284 | 301 | 322 |
| Местоположение объекта | Табл.64 | Населенный пункт с населением до 2 тыс. | Райцентр с развитой промышленностью | Райцентр с развитой промышленностью | Райцентр с развитой промышленностью |
| Корректировка на местоположение | | | 0,56 | 0,56 | 0,56 |
| Ставка после корректировки, руб./кв. м. в месяц | | | 159 | 169 | 180 |
| Состояние отделки | Табл.145 | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка на состояние отделки | | | - | - | - |
| Ставка после корректировки, руб./кв. м. в месяц | | | 159 | 169 | 180 |
| Среднее значение ставки после корректировок, руб./кв. м. в месяц | | | | | 169 |

Основания для корректировок. Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2024г.

14. Согласование результатов оценки и итоговое заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость размера арендной платы по объекту оценки включает НДС, по состоянию на 29.10.2025 года, с учетом округления, составляет:

| Наименование вида помещений объекта оценки | Затратный подход. Размер арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц, руб. | Сравнительный подход. Метод сравнения продаж. Размер арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц, руб. | Доходный подход. Размер арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц, руб. | Итоговая рыночная стоимость размера арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц, руб. |
|--|--|--|---|--|
| Для осуществления торговой деятельности | не применялся | 169 | не применялся | 169 |
| Для размещения офисных помещений | не применялся | 169 | не применялся | 169 |

| | | | | |
|--------------------|---------------|-----|---------------|-----|
| Для оказания услуг | не применялся | 169 | не применялся | 169 |
|--------------------|---------------|-----|---------------|-----|

Оценщик



О.А. Власова

15. Сертификат качества проведения оценки.

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки; Федеральными стандартами оценки, а также сводом стандартов Ассоциации СРО «НКСО».
6. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщика, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.
9. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источники информации.
10. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением настоящей оценки и договором на проведение оценки.
11. 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 рыночную стоимость объекта оценки.
12. Заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в отчёте.

13. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчете, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним, и может быть признана рекомендуемой для этой цели.

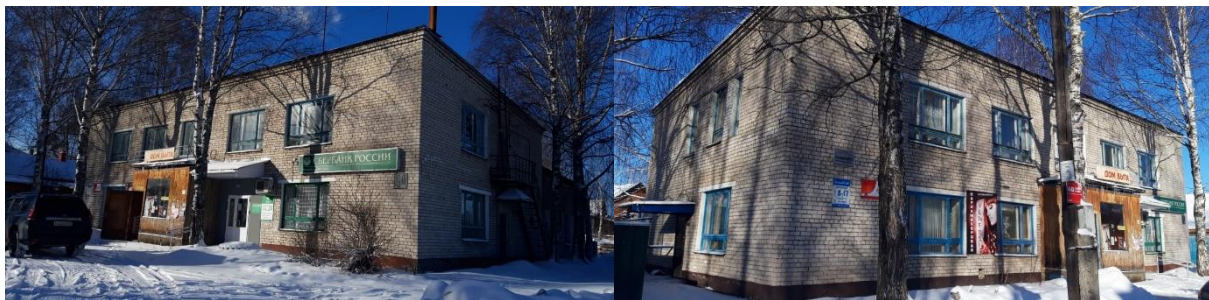
16. Перечень используемой при проведении оценки литературы, документов и методических материалов.

- 1.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2.Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- 3.Федеральные стандарты оценки.
- Стандарты саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО.
- 4.Е.И.Тарасевич, "Оценка недвижимости" – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
- 5.Дж.Фридман, Н.Ордуэй, "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости" – М.: "Дело лтд", 1995.
- 6.Генри С. Харрисон, "Оценка недвижимости". Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.
- 7."Организация и методы оценки предприятия" Под редакцией В.И.Кошкина – М. "ИКФ"Экмос", 2002.
- 8.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера – М.: "Дело", 1998.
- 9."Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- 10.С.П.Коростелев, "Основы теории и практики оценки недвижимости" – М.: Русская деловая литература, 1998.
- 11.В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, Учебник "Введение в теорию оценки недвижимости" – Москва, 1998г.
12. А.И. Шаскольский. Согласование результатов в отчете об оценке. // СПб: Доклад на VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН», 15-19 октября 2002 г.
13. «Анализ и прогнозирование цен недвижимост», авторы Лейфер Л. А. Гришина М., Нижний Новгород, 2009 год.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2018г.;
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018». Земельные участки. Часть 2. «Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг». Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2018г.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2018г.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2018г.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера. Издательство – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2024г.

Приложения.

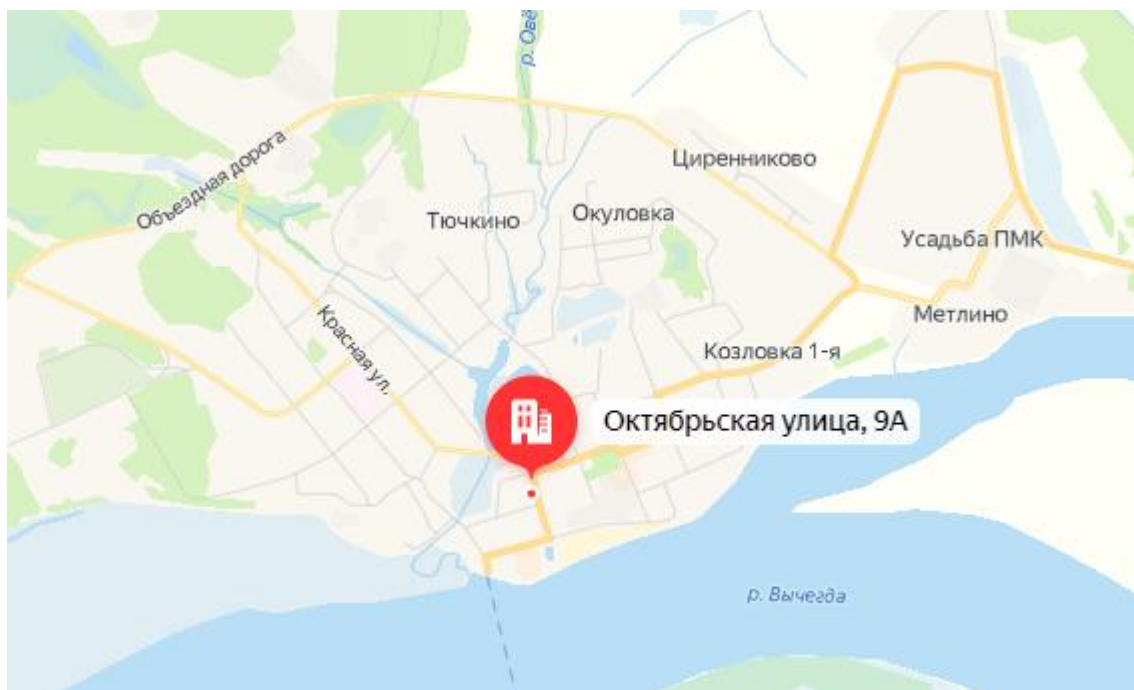
1. Фотографии Объекта оценки.
2. Копия выписки из гос. реестра по Объекту оценки.
3. Копия страхового полиса, выданного ОСАО «Ингосстрах» № 433-707-001338/25, действует с 16 января 2025 года.
4. Копия свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный № 00997.
5. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038759-1, выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» 13 июня 2024г.

Фотографии объекта оценки





Местоположение объекта оценки



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

| Помещение | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | |
| Кадастровый номер: | 29:07:061202:1038 |
| Номер кадастрового квартала: | 29:07:061202 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 11.03.2025 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Российская Федерация, Архангельская область, Котласский муниципальный округ, город Сольвычегодск, улица Октябрьская, дом 9а, помещение 2н |
| Площадь, м2: | 402.4 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | - |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1, Этаж № 2 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | не определена |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 29:07:061202:363 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0C1E1A021B0419771E2570BE7B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|


Лист 2

| Помещение | |
|--------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | |
| Кадастровый номер: | 29:07:061202:1038 |
| Получатель выписки: | АДМИНИСТРАЦИЯ КОТЛАССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КОТЛАССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА "АРХИВНО-АДМИНИСТРАТИВНАЯ ЧАСТЬ", 2904025154 |


| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0C1E1A021B0419771E2570BE7B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

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

| Помещение | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | | | |
| Кадастровый номер: 29-07:061202:1038 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Муниципальное казенное учреждение Котласского муниципального округа "Архивно-административная часть", ИНН: 2904025154, ОГРН: 1132904000591 |
| | 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 | Оперативное управление 29-07:061202:1038-29/007/2025-2 20.03.2025 11:25:17 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Распоряжение, № 8, выдан 09.01.2023, Администрация Котласского муниципального округа Архангельской области Распоряжение, № 43, выдан 18.03.2025, Администрация Котласского муниципального округа Архангельской области Акт приема-передачи муниципального имущества, выдан 09.01.2023 Дополнительное соглашение к акту приема-передачи муниципального имущества от 09.01.2023, выдан 18.03.2025 |
| 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 | Котласский муниципальный округ Архангельской области |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Собственность 29-07:061202:1038-29/007/2025-1 11.03.2025 16:28:19 |

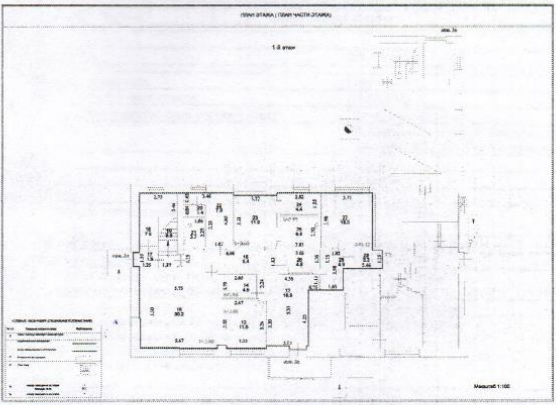
| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F03C81A02B64597F1E2378BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

| Помещение | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | | | |
| Кадастровый номер: 29-07:061202:1038 | | | |
| 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 | |
| 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 | |
| 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: 009F03C81A02B64597F1E2378BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

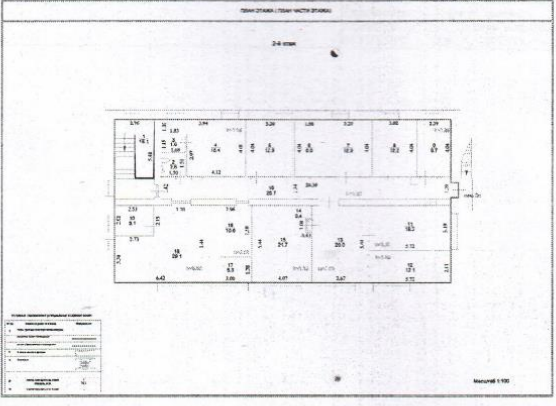
| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | | | |
| Кадастровый номер: 29-07-061202:1038 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



Масштаб 1:100

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00140531A021B44597E247B6E765 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---|-------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 20.03.2025г. | | | |
| Кадастровый номер: 29-07-061202:1038 | | Номер этажа (этажей): 2 | |



Масштаб 1:100

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00140531A021B44597E247B6E765 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---|-------------------|



Роскадастр

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
«РОСКАДАСТР»
(ППК «Роскадастр»)

СЕВЕРНЫЙ ФИЛИАЛ
КОТЛАССКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
АРХАНГЕЛЬСКОГО АДМИНИСТРАТИВНО-
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕНТРА

ул. Урицкого, д.14, г. Котлас, Архангельская область, 165300
Тел. (818-37) 2-62-35 Факс. (818-37) 2-62-35
ОКПО 76866558
ОГРН 1227700700633
ИНН / КПП 7708410783 /290445002

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение
(вид объекта учета)

Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Субъект Российской Федерации | Архангельская Область | |
| Район/Округ | Котласский муниципальный округ | |
| Муниципальное образование | тип | |
| | наименование | |
| Населенный пункт | тип | Город |
| | наименование | Сольвычегодск |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | Улица |
| | наименование | Октябрьская |
| Номер дома | 9а | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | | |
| Номер помещения (квартиры) | помещение 2н | |
| Иное описание местоположения | | |

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Инвентарный номер | 11:227:002:000050060:0000:20002 |
| Кадастровый номер | |

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Реестр объектов капитального строительства (РОКС)

| | |
|---------------------------------|--|
| Наименование учетного органа | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Дата внесения сведений в ЕГРОКС | |

Паспорт составлен по состоянию на

20 октября 2023г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

(Попов П.В.)

М.П.



I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация площади помещения

| Литера | Этаж | № на плане | Наименование помещения | Общая площадь помещения | В том числе площадь | | | | Высота помещений по внутреннему обмеру, м | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|--------------------|------|------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|----------|-----------|--------------------------------|---|--|
| | | | | | Помещение | Из нее | | Лоджий, балконов с попр. коэф. | | |
| | | | | | | Основная | Подсобная | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| A | 1 | 12 | Вспомогательное помещение | | | | 18,8 | | 3,00 | |
| | | 13 | Основное | | | 11,5 | | | 3,00 | |
| | | 14 | Основное | | | 4,6 | | | 2,85 | |
| | | 15 | Коридор | | | | 9,4 | | 3,00 | |
| | | 16 | Основное | | | 30,2 | | | 2,80 | |
| | | 17 | Тамбур | | | | 1,9 | | 3,00 | |
| | | 18 | Подсобное помещение | | | | 7,5 | | 2,80 | |
| | | 19 | Лестничная клетка | | | | 9,8 | | 3,00 | |
| | | 20 | Подсобное помещение | | | | 1,4 | | 3,00 | |
| | | 21 | Туалет | | | | 3,7 | | 3,05 | |
| | | 22 | Вспомогательное помещение | | | | 7,9 | | | |
| | | 23 | Основное | | | 11,9 | | | 3,00 | |
| | | 24 | Основное | | | 4,4 | | | 3,10 | |
| | | 25 | Основное | | | 6,5 | | | | |
| | | 26 | Основное | | | 4,8 | | | | |
| | | 27 | Основное | | | 15,0 | | | | |
| | | 28 | Вспомогательное помещение | | | | 4,9 | | | |
| | | 29 | Вспомогательное помещение | | | | 3,3 | | | |
| Итого по этажу №1: | | | | 157,5 | 157,5 | 88,9 | 68,6 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----|---------------------------|-------|-------|-------|-------|--|------|--|
| A | 2 | 1 | Лестничная клетка | | | | 15,1 | | 3,80 | |
| | | 2 | Туалет | | | | 2,6 | | 3,25 | |
| | | 3 | Подсобное помещение | | | | 1,9 | | | |
| | | 4 | Основное | | | 18,4 | | | 3,05 | |
| | | 5 | Основное | | | 12,9 | | | | |
| | | 6 | Основное | | | 8,0 | | | | |
| | | 7 | Основное | | | 12,9 | | | | |
| | | 8 | Основное | | | 12,2 | | | | |
| | | 9 | Основное | | | 9,7 | | | | |
| | | 10 | Коридор | | | | 28,7 | | 3,30 | |
| | | 11 | Основное | | | 18,2 | | | 3,55 | |
| | | 12 | Основное | | | 12,1 | | | 3,70 | |
| | | 13 | Вспомогательное помещение | | | | 20,0 | | 3,85 | |
| | | 14 | Тамбур | | | | 0,4 | | 2,00 | |
| | | 15 | Основное | | | 21,7 | | | 3,80 | |
| | | 16 | Основное | | | 10,6 | | | 2,50 | |
| | | 17 | Основное | | | 5,3 | | | 2,50 | |
| | | 18 | Основное | | | 29,1 | | | 3,50 | |
| | | 19 | Основное | | | 5,1 | | | 3,50 | |
| Итого по этажу №2: | | | | 244,9 | 244,9 | 176,2 | 68,7 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Итого по помещению: | | | | 402,4 | 402,4 | 265,1 | 137,3 | | | |
| | | | | | | | | | | |

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038759-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Власовой Ольге Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

АО «СПИДЮН» Москва, 2021 г., -б-, ТЗ № 672



023993 - KA1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ВЛАСОВА
Ольга Анатольевна

ИНН 290403418001

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 22
ноября 2007 года №15

Президент



В.В. Крутлик В.В. Крутлик

Регистрационный № 00997

Дата выдачи 27 декабря 2007 года

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-707-001338/25**

«10» января 2025 г.

г. Архангельск

| | |
|---|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | <p>1.1. Власова Ольга Анатольевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 1113 №944126 выдан Отделом УФМС России по Архангельской области в городе Котласе, 11.07.2013 г. Адрес регистрации: 165302 Архангельская обл., г. Котлас, ул. Свердлова, д.104</p> |
| 2. СТРАХОВЩИК: | <p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179</p> <p>Филиал СПАО "Ингосстрах" в Архангельской области 163000 г. Архангельск, пр-кт Новгородский, д.93</p> |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | <p>3.1. С «16» января 2025 г. по «15» января 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</p> <p>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.</p> |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА: | <p>4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).</p> <p>4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).</p> <p>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).</p> <p>4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.</p> |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | <p>5.1. 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2025 г.</p> <p>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p> |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | <p>6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).</p> <p>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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p> |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</p> <p>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.</p> |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p> <p>8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.</p> |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | <p>9.1. 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.</p> <p>9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.</p> |

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

| | Страхователь | Страховщик |
|--------------------|---------------------------|---------------------|
| электронная почта: | dvinskoe-kotlas@yandex.ru | cargo@arkh.ingos.ru |
| телефонная связь: | 79212471701 | 88182651086 |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Власова Ольга Анатольевна

От Страхователя: _____

Власова Ольга Анатольевна



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Луксина Марина Васильевна, начальник отдела корпоративного страхования филиала в Архангельской области, на основании доверенности № 1213368-70724 от 24.01.2024

