



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОФ-ОЦЕНКА»

ИНН 2901192870 / КПП 290101001, ОГРН 1092901005075  
163000, г. Архангельск, наб. Северной Двины, д. 68, оф. 12, 3 этаж, тел. 47-02-76,  
e-mail: [prof-ocenka@list.ru](mailto:prof-ocenka@list.ru), [www.prof-ocenka.com](http://www.prof-ocenka.com)  
р/с 40702810104000002473 в Архангельское отделение №8637 ПАО "СБЕРБАНК" г. Архангельск,  
к/с 30101810100000000601, БИК 041117601

### ОТЧЕТ № 3327-25рс

Об определении рыночной стоимости  
объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248  
кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение:  
экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX  
начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение  
Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2

Заказчик:  
Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного  
округа

Дата оценки: 13.02.2025г.  
Дата составления отчета: 13.02.2025г.

Архангельск  
2025

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ...	9
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	19
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	27
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	28
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	31
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	38
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	40
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	41
16. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	41

## 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

13.02.2025г.

Начальнику Управления имущественных  
и земельных отношений НАО  
Голговской А.В.

**Уважаемая Анастасия Владимировна!**

В соответствии с договором № 4 от 31.01.2025г., оценщик ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» произвел определение рыночной стоимости объекта оценки - объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет № 3327-25рс от 13.02.2025г., приведенный далее.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений заказчиком.

**Дата оценки:** 13.02.2025г.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения о стоимости объектов оценки. Содержащиеся в нем заключения о стоимости объекта оценки следует относить на дату оценки. 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 Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость **объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2** по состоянию на **13.02.2025г.** составляет:

**11 372 000 (одиннадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей**

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»



Д.В. Аншуков

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 328, стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений заказчиком.

**Дата оценки:** 13.02.2025г.

**Номер отчета:** 3327-25рс

**Дата составления отчета:** 13.02.2025г.

**Заказчик оценки:** Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа

**Исполнитель оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА»

**Сведения об оценщиках, выполнивших оценку:** эксперт-оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 4 от 31.01.2025г., заключенный между Заказчиком (Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа и Исполнителем (ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА»).

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:** Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2.

**Оцениваемые права:** право собственности (без обременений).

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки приведены в главе 8 настоящего отчёта.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу, руб.
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2	Затратный подход	11 372 477
	Сравнительный подход	не применялся
	Доходный подход	не применялся

### **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2, полученная с применением различных подходов к оценке, по состоянию на 13.02.2025г. составила, с учетом округления:

**11 372 000 (одиннадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей**

---

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

---

1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
  2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
  3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.
  4. Итоговая величина стоимости не учитывает влияние обременений: ипотека, аренда и пр.
-

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### Объект оценки

**Общая характеристика объекта оценки:** Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2.

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** в состав объекта оценки входят четыре незавершенных строительством объекта недвижимости:

Таблица – Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Дом мещанина
2	Амбар
3	Амбар для промысловых орудий
4	Баня

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. Следовательно, Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:** оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта.

#### Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы

Характеристики объекта оценки указаны в следующих документах, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826;
- Схема расположения зданий (ситуационный план) и технико-экономические показатели
- Бухгалтерская справка по состоянию на 11.02.2025г.;
- Чертежи дома мещанина;
- Чертежи амбара;
- Чертежи амбара для промысловых орудий;
- Чертежи бани.

<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений заказчиком
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений заказчиком
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости определяется без учета возможных границ интервала (на основании задания на оценку), в котором может находиться эта стоимость – выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется.
<b>Дата оценки</b>	13.02.2025г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	Осмотр не производился в связи с удаленностью и труднодоступностью объекта оценки. Работы выполнялись на основании документов и данных заказчика. Оценщик не несет ответственности за недостоверность предоставленных данных.
<b>Форма отчета</b>	Письменная

---

**Допущения, на которых должна основываться оценка**

---

Заказчик не ставит никаких ограничительных условий перед оценщиком.

Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком

Допущения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

---

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о Заказчике

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа в лице начальника Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа Голговской Анастасии Владимировны

ОГРН – 1152901009227 от 01.10.2015г., ИНН/КПП 2983010800 / 298301001

Юридический адрес: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20.

Адрес местонахождения: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 27 «В».

### Сведения об исполнителе

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФ-ОЦЕНКА»

ОГРН – 1092901005075 от 28.05.2009г., ИНН/КПП 2901192870 / 290101001

Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12

Ответственность профессиональной деятельности ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей (договор (полис) № 433-707-026370/23, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» 01.03.2023 г.). Период страхования: с 16.03.2023 г. по 15.03.2024 г.

### Сведения об оценщике, производившем оценку

Аншуков Дмитрий Владимирович

- Диплом Всероссийского заочного финансово-экономического института о профессиональной переподготовке ПП-1 № 484731 от 30.04.2009 г.

- Удостоверение №19890 от 05.06.2015г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» о повышении квалификации по профессиональной программе «Оценочная деятельность».

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039825-1 от 27.06.2024г.;

- Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей (договор (полис) № 433-707-085660/24, выдан Страховым публичным акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 20.06.2024 г.). Период страхования: с 17.07.2024 г. по 16.07.2025 г.

- Документ, подтверждающий членство в саморегулируемой организации оценщиков - Свидетельство № 2361-09 от 12.08.2009г., выдано саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческое Партнерство «Ассоциация Российских Магистров Оценки»

- Стаж работы в оценочной деятельности с 2009 года

- Место нахождения оценщика: 163000, г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.68, оф. 12

- Телефон 8(8182)47-02-76

- Адрес электронной почты prof-ocenka@list.ru

### Информация о специалистах, принимавших участие в процессе оценки

Не привлекались

### Сведения о независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:

• Оценщик Аншуков Дмитрий Владимирович и ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

• Вознаграждение за выполненные работы по договору не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

• Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

**Требование о независимости выполнено**

## 5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

<b>Объект оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
<b>Вид оцениваемой стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>– рыночная стоимость;</li> <li>– инвестиционная стоимость;</li> <li>– ликвидационная стоимость;</li> <li>– кадастровая стоимость.</li> </ul> <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. п. 5 ФСО2.</p> <p>В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки определяется рыночная стоимость.</p>
<b>Рыночная стоимость</b>	Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul>
<b>Ликвидационная стоимость</b>	- величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>	Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Виды подходов к оценке</b>	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. <u>Сравнительный подход</u> – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. <u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<b>Дата проведения оценки</b>	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
<b>Право собственности</b>	Оценке подлежит право собственности: " собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права

	владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);
<b>Затраты</b>	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
<b>Принцип наиболее эффективного использования</b>	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

### **Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке**

1. Работы по оценке включают:

– исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);

– сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;

– выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

– состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

– глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

– отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

### **Допущения к проведению оценки**

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

### **Допущения в отношении оцениваемых прав**

1. В целях настоящего отчета рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.

2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

4. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

5. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

### **Допущения к источникам информации, использованным в отчете**

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика. Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что информация об объекте оценки, предоставленная Заказчиком, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

В отчете об оценке приведены данные о документах, выданных после даты оценки, полученные от Заказчика, Оценщик допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных

изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Таким образом, данные документ могут быть применены для указанных целей в отчете об оценке

#### **Допущения в отношении используемых методов расчета**

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

#### **Допущения и ограничивающие условия к результату оценки**

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### **Пределы применения полученных результатов, полученных при проведении оценки**

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для указанных в отчете целей и может быть признана рекомендуемой для указанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения необходимых действий с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;

- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

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

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

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

#### **Обязательные к применению стандарты:**

- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО II «Виды стоимости», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО III «Процесс оценки», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО IV «Задание на оценку», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО VI «Отчет об оценке», утв. Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022 N 200;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014г. № 611.

При оценке выполнялись требования стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

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

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

При проведении оценки Оценщиком использованы документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826;
- Схема расположения зданий (ситуационный план) и технико-экономические показатели
- Бухгалтерская справка по состоянию на 11.02.2025г.;
- Чертежи дома мещанина;
- Чертежи амбара;
- Чертежи амбара для промысловых орудий;
- Чертежи бани.

### **8.2. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

При проведении оценки Оценщиком использованы правоустанавливающие документы, представленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826.

### **8.3. ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ**

В качестве дополнительных источников для определения характеристик объекта оценки использовались следующие данные, полученные в открытом доступе:

- данные интернет-сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>;
- данные интернет-сайта <https://nspd.gov.ru/map>.

### **8.4. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценщик допускал, что с даты оценки до даты, указанной в предоставленных Оценщику документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Таким образом, данные документы могут быть применены для указанных целей в отчете об оценке.



## Объект незавершенного строительства

[ДЕЙСТВИЯ](#) ...

Дата обновления информации: 21.08.2024

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	83:00:040013:228
Дата присвоения кадастрового номера	06.12.2021
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Муниципальный район Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, деревня Устье, улица Пустозерская, сооружение 2
Площадь застройки, кв.м	248

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8069243.95
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	13.12.2023

**Объект незавершенного строительства:**  
83:00:040013:228[Информация](#)[Сервисы](#)[Связанные ЗУ](#)

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Дата присвоения	06.12.2021
Кадастровый номер	83:00:040013:228
Кадастровый квартал	83:00:040013
Адрес	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Муниципальный район Заполярный район, сельское <a href="#">Развернуть</a> ▾
Наименование	Экспозиционный комплекс под открытым небом "Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков" <a href="#">Свернуть</a> ▲
Проектные характеристики	
Площадь застройки	248 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Государственная субъекта РФ
Кадастровая стоимость	8 069 243,95 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	32 537,27 руб./ кв. м
Степень готовности ОНС в процентах	70%
Проектируемое значение основной	нежилое



Таблица – Описание прав на объект оценки

Вид права:	Право собственности
Правообладатель:	Ненецкий автономный округ
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано (по состоянию на 10.09.2024г.)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826.
Балансовая (остаточная) стоимость	11 355 839,68 рубля по состоянию на 11.02.2025г.

Таблица - Описание месторасположения объекта оценки

Адрес (местоположение) объекта	Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2
Место нахождения объекта оценки	Ненецкий автономный округ, д. Устье
Характеристика округа	Устье — деревня в Заполярном районе Ненецкого автономного округа России. Входит в состав Тельвисочного сельсовета. Находится в центре Ненецкого округа, на правом берегу Городецкого шара (рукав Печоры), у озера Городецкого (Пустого, Кормчего), между Пустозерском и селом Тельвиска. Ближайшая железнодорожная станция — Усинск. Основные занятия жителей — рыболовство, содержание скота. Часть деревни, где находится дом Терентьевой, амбары Хайминой и Нечаевой, баня И. Н. Попова, обетный крест, сруб пустозерской церкви Преображения, — территория Пустозерского комплексного историко-природного музея. Численность населения - 22 чел. на 2010 год. По данным <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/">https://ru.wikipedia.org/wiki/</a>
Престижность и привлекательность района	Привлекательность низкая
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Неудовлетворительная
Типичное окружение	Незастроенные территории
Плотность застройки	Низкая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Неудовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Благоустройство прилегающей территории	Дорога с грунтовым покрытием
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Местоположение деревни Устье на карте  
Ненецкого автономного округа  
(<https://yandex.ru/maps/>)



Локальное местоположение объекта  
(<https://yandex.ru/maps/>)

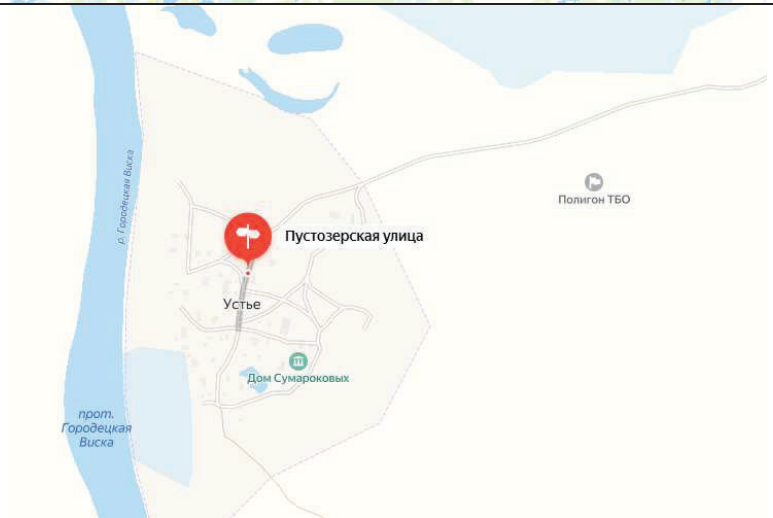


Таблица - Общая характеристика объекта оценки

Наименование объекта	Объект незавершенного строительства
Проектируемое назначение	Экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков»
Адрес объекта	Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2
Кадастровый номер	83:00:040013:228
Площадь застройки	248 кв.м.
Состав объекта незавершенного строительства	Объект незавершенного строительства состоит из четырех незавершенных строительством зданий: дома мещанина, амбара, амбара для промысловых орудий, бани.
Материал исполнения	Древесные материалы: бревна, доски.
Степень готовности объекта	70%
Год выполнения работ	Не определено
Техническое состояние возведенных конструкций	Хорошее
Текущее использование объекта	Не эксплуатируется
Памятник архитектуры	Нет

#### Данные об объекте из открытых источников

На территории первого русского заполярного города Пустозерска в Ненецком автономном округе (НАО) создадут экспозиционный комплекс под открытым небом, сообщила пресс-служба региональной администрации.

Решение о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в строительство объекта принято в понедельник администрацией НАО на очередном заседании. Речь идет о создании комплекса "Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX - начала XX веков", строительство которого начато в 2012 году было законсервировано.

Как отмечают в пресс-службе, целью инвестиционного проекта является сохранение, развитие и популяризация главного туристического бренда - Пустозерска - как исторического и духовно-нравственного наследия НАО. По словам губернатора округа Александра Цыбульского, комплекс необходимо как можно быстрее вводить в эксплуатацию и открывать для туристов.

"Сейчас недостроенные объекты стоят и разрушаются, увеличивая убытки. Достроенный комплекс позволит не только получать прибыль от туристической деятельности, но и станет основой для дальнейшего развития туристского потенциала Пустозерска", - приводит пресс-служба слова А.Цыбульского.

Планируется, что проект будет реализован до 2020 года. Его стоимость с учетом прошлых лет составляет 24,6 млн рублей. На завершение строительства потребуется порядка 14,5 млн рублей, включая проектирование и строительство.

Комплекс включает в себя дом мещанина, амбар для промысловых орудий и продовольственный амбар, а также баню. Строительство объекта планируется осуществить в рамках госпрограммы "Развитие культуры и туризма в НАО".

Как сообщалось, в 2019 году в НАО отметят 520-летие Пустозерска.

Исчезнувший Пустозерск находится примерно в 26 км от Нарьян-Мара. Он был основан осенью 1499 года по указу царя Ивана III и стал первым русским заполярным городом. Острог был заложен на одном из рукавов дельты Печоры в 100 км от ее устья и вплоть до конца XVIII столетия оставался административным, военным, экономическим и культурным центром на крайнем северо-востоке европейской России.

<https://www.interfax-russia.ru/northwest/main/ekspozicionnyy-kompleks-pod-otkryтым-nebom-poyavitsya-v-zapolyarnom-pustozerske>

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В Т.Ч. ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Источники информации	- данные Госкомстата Российской Федерации; - информация Министерства экономического развития и торговли; - сайт <a href="http://www.arhangelstat.ru/">http://www.arhangelstat.ru/</a> ; - другие источники, указанные в тексте.
----------------------	--

#### Основные аспекты экономической ситуации в России.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г. Рост платных услуг населению<sup>2</sup> в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора - 0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания<sup>3</sup> в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

[https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024\\_12\\_28.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf)

Год для россиян выдался тяжелым — квартиры, автомобили и продукты росли очень стремительно

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на её развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

Правительство РФ предприняло ряд шагов для смягчения последствий санкций: увеличило расходы на импортозамещение,

поддержало отечественные компании и попыталось переориентировать торговлю с западных рынков на альтернативные направления. Эти меры помогли несколько снизить зависимость России от Запада, но до полной самодостаточности еще далеко.

В течение года Центральный банк России неоднократно пересматривал ключевую ставку в попытке стабилизировать экономическую ситуацию и контролировать инфляцию. В начале года ставка составляла 16%, но к концу года взлетела до рекордного 21%. Большинство экспертов ожидали очередного повышения на декабрьском заседании ЦБ, но регулятор удивил всех, оставив «ключ» на прежнем уровне. Тем не менее заметное увеличение ставки имело важное значение для экономики страны, прямым образом влияя на кредитование, инвестиции и потребительские расходы.

Цены на продукты продолжали расти в 2024 году, что стало значительным бременем для многих российских семей. Основными факторами роста цен стали инфляция, удорожание импортируемых товаров и увеличение затрат на производство. В частности, заметно выросли цены на мясо, молочные продукты, овощи и корнеплоды.

Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки.

Рост ставок по ипотечным кредитам до сумасшедших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, перекочевав в съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предвещать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о внедрении лизинга жилья.

Введение санкций в отношении России оказало серьезное влияние и на автомобильный рынок. Купить автомобиль привычной, особенно европейской марки всё сложнее, а рынок заполнили китайские и отечественные автомобили.

Согласились с таким положением дел далеко не все, поэтому смекалистые россияне вновь обратили внимание на праворульные поддержанные «японцы». По данным Минфина Японии, страна только в октябре увеличила экспорт легковых автомобилей в Россию на 45,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Интересно, что средняя цена нового авто в РФ сейчас, по данным ассоциации «Российских автомобильных дилеров», составляет 3,35 миллиона рублей, тогда как в 2022 году была ниже аж на 46% меньше — 2,29 миллиона рублей, а в 2021-м — 1,99 миллиона.

Важно помнить, что высокие цены на машины — это только вершина айсберга. Подавляющее большинство россиян покупало и покупает автомобили в кредит, но из-за высокой ключевой ставки займы у банков стали очень дорогими.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Ольги Валиевой, в 2024 году экономика России «выглядела очень неплохо». Рост цен, пояснила эксперт, отражает не только инфляцию, но и активные производителей и поставщиков. Она также отметила, что внутренний спрос поддерживался на высоком уровне за счет роста зарплат, что стимулировало потребление и привело к повышению цен в сфере услуг.

— Центробанк предпринимал попытки снизить темпы инфляции, но в конце года понял, что пока не стоит идти на конфликт с корпоративным сектором, и оставил ключевую ставку на прежнем уровне, — рассуждает Ольга Валиева. — Что было плохо, так это сокращение объемов строительства и инвестиций. Строительство — мультипликативный показатель, который показывает, будет ли жить экономика. Инвестиции — основа, которая закладывает долгосрочный экономический рост и его динамику.

Кроме того, неудачным шагом экономист считает введение прогрессивного налога и повышение штрафов. По ее мнению, эти меры могут «дестимулировать реальный сектор, который и так заморозил инвестиции в свое развитие».

По прогнозу Ольги Валиевой, в 2025 году экономика будет постепенно охлаждаться. Темпы роста зарплат замедлятся, что приведет к снижению спроса, за ним последуют спады на рынках услуг, автомобилей и недвижимости. В реальном секторе также вероятен спад, вызванный сокращением государственных и частных инвестиций.

— Тем не менее есть некоторые катализаторы позитивных изменений: в частности, экспортные цены на сырьевые товары. Если внешняя конъюнктура будет благоприятна, экономика страны сможет сохранить те темпы, которые были до текущего момента, — подчеркнула экономист. Эксперты надеются, что экономическая ситуация начнет улучшаться после завершения военной спецоперации в Украине.

Как отметил в разговоре с НГС финансовый аналитик и член наблюдательного совета Гильдии финансовых аналитиков и риск-менеджеров Александр Разуваев, главным событием 2024 года в экономике стало повышение ключевой ставки ЦБ и, как следствие, снижение фондового рынка. Еще одним из важных моментов, по его мнению, является налоговая реформа — повышение налогов.

Среди плюсов российской экономики по итогам года аналитик выделил повышение числа активных инвесторов до 36 миллионов человек и высокие проценты по банковским вкладам, среди минусов — снижение рынка акций (особенно он выделил «Газпром»), акции которого рухнули до минимума с января 2009 года).

В целом, экономические итоги 2024 года в России были неоднозначными. Восстановление идёт, но инфляция и внешняя изоляция остаются серьезными проблемами. В предстоящие годы российская экономика столкнется со сложными задачами по обеспечению устойчивого экономического роста, снижению инфляции и интеграции в мировую экономику в условиях продолжающихся внешних вызовов.

### Социально-экономическое положение Архангельской области и Ненецкого автономного округа

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения региона за январь – сентябрь 2024 года. Все показатели по Архангельской области включают данные по Ненецкому автономному округу.

Состояние экономики Архангельской области характеризуется следующими основными показателями:

	Январь – сентябрь 2024г.	В % к январю – сентябрю 2023г.
Индекс промышленного производства		101,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	338,5	99,0
Пассажиروоборот автомобильного транспорта, млн пасс. км	428,9	91,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	286561,8	100,0
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника <sup>1</sup> , руб.	82952,6	112,5
Индекс потребительских цен, сентябрь 2024 года в % к декабрю 2023 года		104,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>2</sup> , тыс. человек	4,3	78,9

<sup>1</sup> Январь - август 2024 года; в % к январю - августу 2023 года.

<sup>2</sup> На конец сентября 2024 года; в % к концу сентября 2023 года.

В январе – сентябре 2024 года индекс промышленного производства составил 101,2% к аналогичному периоду 2023 года. Производство основных видов промышленной продукции в натуральном выражении характеризуется следующими данными:

	Январь – сентябрь 2024г.	В % к январю – сентябрю 2023г.
Лесоматериалы необработанные, тыс. плотных м <sup>3</sup>	8262,5	89,8
Пиломатериалы хвойных пород, тыс. м <sup>3</sup>	1505,9	84,0
Пиломатериалы лиственных пород, тыс. м <sup>3</sup>	5,3	99,5
Бумага и картон, тыс. т	1221,2	102,7
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, тыс. т	30,6	104,3
Изделия хлебобулочные длительного хранения, изделия хлебобулочные пониженной влажности, полуфабрикаты хлебобулочные, тыс. т	0,3	104,5
Кондитерские изделия, т	1961,1	116,0
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленьевых) парные, остывшие или охлажденные, т	81,4	136,7
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, тыс. т	6,9	112,5
Молоко, кроме сырого, тыс. т	22,4	97,3
Масло сливочное и пасты масляные, т	1201,8	91,4
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, тыс. т	36,8	91,3

За январь – сентябрь 2024 года объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 50971,6 млн рублей, или 69,9% к соответствующему периоду 2023 года.

Основной объем строительных работ (без субъектов малого предпринимательства) приходился на Ненецкий автономный округ (38,3%) и город Архангельск (19,3%).

В январе – сентябре 2024 года грузооборот автомобильного транспорта составил 718,2 млн т.км и снизился к уровню января – сентября 2023 года на 13,5%, перевозки грузов – 8,4 млн тонн и уменьшились на 20,6%. Пассажируоборот автомобильного транспорта составил 428,9 млн пасс. км и снизился на 8,3%.

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в январе – сентябре 2024 года составил 286561,8 млн рублей, что соответствует уровню аналогичного периода 2023 года.

Организациями общественного питания в январе – сентябре 2024 года реализовано продукции на 17965,8 млн рублей (на 3,7% меньше соответствующего периода 2023 года).

Индекс потребительских цен за январь – сентябрь 2024 года составил 104,8% (за январь – сентябрь 2023 года – 105,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания на конец сентября 2024 года составила 7688,5 рубля в расчёте на человека в месяц.

В январе – августе 2024 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +55,5 млрд рублей. 69,6% организаций получили прибыль в размере 66,5 млрд рублей, остальные организации допустили убытки на общую сумму 11,0 млрд рублей.

Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2024 года составила 87,3 млрд рублей и уменьшилась за август на 0,4%. Просроченная дебиторская задолженность увеличилась за август на 0,02%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь – август 2024 года составила 82 952,6 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2023 года на 12,5%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 3,9%.

По состоянию на 1 октября 2024 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 4,3 тыс. человек, или 0,9% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 октября 2023 года численность безработных граждан уменьшилась на 1,2 тыс. человек (на 21,1%). Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу сентября 2024 года 0,5 человек

[https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3%D0%BA%D0%B2\\_%D0%90%D0%9E.pdf](https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/3%D0%BA%D0%B2_%D0%90%D0%9E.pdf)

## 9.2. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок жилой недвижимости, рынок производственной недвижимости, рынок коммерческой недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет различные сегменты:

1. По типу недвижимости – жилая или коммерческая (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 инструментам 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.

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.

### **Определение сегментов рынка, к которым относятся Объект оценки:**

По типу объекта - рынок нежилой недвижимости;

По географическому признаку - объект оценки расположен в Ненецком автономном округе Архангельской области.

## Характеристика рынка нежилой недвижимости Ненецкого автономного округа

В результате изучения предложений о продаже и аренде коммерческой недвижимости в НАО на сайте <https://www.avito.ru/> было установлено, что данный локальный рынок является неразвитым, неактивным, количество предложений крайне невелико, почти все из них находятся в г. Нарьян-Мар и расположенным с ним по соседству поселком Искателей.

Таблица – Предложения о продаже/сдаче в аренду коммерческих объектов в Ненецком автономном округе

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Общая площадь, кв.м.	Назначение	Цена, рублей	Тип предложения	Источник
1	г. Нарьян-Мар, ул. Авиаторов, д. 18	нежилое здание	936	свободное	100 000 за 1 кв.м.	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4636520662">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4636520662</a>
2	Ненецкий АО, пос. Красное, ул. Пионерская, д. 1Б	нежилое здание	177	свободное	10 000 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_4655259310">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_177_m_4655259310</a>
3	г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 6А	нежилое помещение	190	офисное	10 999 999	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_190_m_prodazha_ili_sdacha_tselikom_2543453027">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_190_m_prodazha_ili_sdacha_tselikom_2543453027</a>
4	г. Нарьян-Мар, ул. имени 60-летия Октября	нежилое здание	40	свободное	5 200 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4350951420">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4350951420</a>
5	г. Нарьян-Мар, ул. Рабочая, д. 12А	нежилое помещение	645,3	производственно-складское	12 000 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645.3_m_3912240968">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645.3_m_3912240968</a>
6	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 35Б	нежилое помещение	639,3	офисное	16 594 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_639.3_m_2367979821">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_639.3_m_2367979821</a>
7	г. Нарьян-Мар, ул. Юбилейная, д. 11А	нежилое здание	280	гостиница	9 400 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_280_m_4319061583">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_280_m_4319061583</a>
8	г. Нарьян-Мар, ул. Оленная, д. 10	нежилое помещение	244,4	свободное	18 500 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.4_m_3689730290">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.4_m_3689730290</a>
9	г. Нарьян-Мар, ул. им. И.К. Швецова, д. 1	нежилое помещение	230	торговое	11 500 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_230_m_4604451424">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_230_m_4604451424</a>
10	Ненецкий АО, пос. Искателей, ул. Губкина, д. 3Б/1	нежилое здание	1000	производственно-складское	8 450 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2419316563">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2419316563</a>
11	г. Нарьян-Мар, ул. Хатанзейского, д. 13	нежилое помещение	236,6	свободное	17 000 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/pradam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_236.6_m_4397234762">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/pradam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_236.6_m_4397234762</a>
12	Ненецкий АО, пос. Искателей, пер. Газовиков, д. 2	имущественный комплекс	7034,9	производственно-складское	46 900 000	продажа	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/immuschestvennyy_kompleks_proizvodstvennogo_naznacheniya_7034.9_m2_4502124836">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/immuschestvennyy_kompleks_proizvodstvennogo_naznacheniya_7034.9_m2_4502124836</a>
13	г. Нарьян-Мар, пр. имени Капитана Матросова, д. 6	нежилое помещение	162,8	свободное	1 800 за 1 кв.м. в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162.8_m_4490827655">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162.8_m_4490827655</a>
14	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 42	нежилое помещение	347	общественное питание	350 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4722625421">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4722625421</a>
15	г. Нарьян-Мар, ул. Поляная, д. 34	нежилое помещение	20	свободное	30 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_m_4806015056">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20_m_4806015056</a>
16	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 35А	нежилое помещение	36,6	офисное	800 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36.6_m_2073165251">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36.6_m_2073165251</a>

17	г. Нарьян-Мар, ул. имени 60-летия Октября, д. 42	нежилое помещение	30	торговое	20 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4633228950">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4633228950</a>
18	г. Нарьян-Мар, ул. Рабочая, д. 6А	нежилое помещение	100	производственно-складское	30 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2195870601">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2195870601</a>
19	г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 3А	нежилое помещение	79,1	свободное	70 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.1_m_3496058614">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.1_m_3496058614</a>
20	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 51	нежилое помещение	454,7	торговое	1 200 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_454.7_m_3721627562">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_454.7_m_3721627562</a>
21	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 19	нежилое помещение	500	свободное	1 000 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2847656626">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2847656626</a>
22	г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 10	нежилое помещение	700	свободное	1 500 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_700_m_4221015207">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_700_m_4221015207</a>
23	г. Нарьян-Мар, ул. им. И.К. Шведова, д. 1	нежилое помещение	22	торговое	18 500 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_22_m_2332444197">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_22_m_2332444197</a>
24	г. Нарьян-Мар, ул. имени 60-летия Октября, д. 44А	нежилое помещение	100	свободное	600 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2401168205">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2401168205</a>
25	Ненецкий АО, пос. Искателей, пр. Лая-Вожский, д. 24А	нежилое помещение	11,4	офисное	1 000 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_11.4_m_3721268786">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_11.4_m_3721268786</a>
26	г. Нарьян-Мар, ул. Зимняя, д. 4Б	нежилое помещение	100	свободное	500 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2753847720">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2753847720</a>
27	г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 6А	нежилое помещение	136,5	свободное	100 000 в месяц	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_136.5_m_3176564107">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_136.5_m_3176564107</a>
28	Ненецкий АО, пос. Искателей, ул. Юбилейная, д. 90Г	нежилое помещение	59	производственно-складское	500 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_59_metrov_4774096798">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_59_metrov_4774096798</a>
29	г. Нарьян-Мар, ул. имени В.И. Ленина, д. 23А	нежилое помещение	143	офисное	1 500 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_143_m_3735912582">https://www.avito.ru/naryan-mar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_143_m_3735912582</a>
30	Ненецкий АО, пос. Искателей, пр. Лая-Вожский, д. 24А	нежилое помещение	50	производственно-складское	400 в месяц за 1 кв.м.	аренда	<a href="https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_50_m_3720828262">https://www.avito.ru/poselok_iskateley/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_50_m_3720828262</a>

На продажу выставлено около 10 объектов коммерческой недвижимости, стоимость 1 кв.м. составляет примерно от 10 до 80 тысяч рублей.

К аренде предлагается около 20 объектов коммерческой недвижимости, стоимость аренды 1 кв.м. составляет примерно от 400 до 1500 рублей в месяц.

Рынок объектов незавершенного строительства при этом отсутствует.

**Таким образом можно сделать вывод о том, что локальный рынок коммерческой недвижимости в Ненецком автономном округе является узким, неактивным и неразвитым.**

## **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

**К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости коммерческой недвижимости, относятся:**

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования коммерческой недвижимости и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) коммерческой недвижимости, которая выражается, в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество коммерческой недвижимости;
- спрос на коммерческую недвижимость, который выражается в том, что стоимость коммерческой недвижимости определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности коммерческой недвижимости;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования коммерческой недвижимости и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования коммерческой недвижимости и прогнозирования доходов от оцениваемой коммерческой недвижимости.

Таким образом, всю совокупность факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики коммерческой недвижимости;
- расположение коммерческой недвижимости;
- доход, который можно получить, используя коммерческую недвижимость.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К факторам расположения относятся: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами.

Основными ценообразующими факторами на рынке коммерческой недвижимости торгово-офисного и производственно-складского назначения являются: тип объекта, местоположение, площадь, наличие отдельного входа, этаж расположения, материал исполнения и физическое состояние здания, в котором расположен объект, состояние отделки помещений, оснащенность коммуникациями.

## **Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость коммерческих объектов недвижимости (офисно-торговые объекты и схожие виды недвижимости)**

### **Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)**

При определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон — продавца. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки при торге.

### **Условия финансирования**

Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового левереджа или эффекта финансового рычага. Таким образом, корректировка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

Кроме того, продажа объектов недвижимости может осуществляться на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.). Данная корректировка также учитывает это различие.

### **Условия продажи**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

**Дата сделки/предложения**

Вводится в тех случаях, когда между датой предложения о продаже объектов-аналогов и датой проведения 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. Поправка на время предложения учитывает разницу в изменении цены продажи на дату заключения договора купли-продажи (выставления на продажу) и дату оценки.

**Состав прав**

В зависимости от передаваемых на объект правах (право собственности, право аренды, другое) стоимость объекта может существенно меняться.

**Влияние фактора местоположения**

Как правило, объекты торгово-офисного назначения расположены в центральной части города, вблизи общественно-деловых объектов, где сконцентрирован большой поток людей. Чем выше коммерческая активность в районе расположения объекта офисно-торговой недвижимости, тем стоимость объекта выше.

**Влияние фактора расположения относительно красной линии**

Как правило, объекты торгово-офисного назначения, расположенные вдоль основной улицы (на красной линии) имеют большую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутри кварталов.

**Тип объекта**

В зависимости от типа объекта стоимость его будет варьироваться. Так, например, стоимость отдельно стоящего здания при прочих равных выше, чем стоимость встроенного помещения.

**Материал стен**

Материал стен здания, в котором расположен объект, оказывает существенное влияние на стоимость. Объекты, выполненные из каменных материалов, ценятся выше, чем объекты, выполненные из материалов с меньшим сроком службы (дерево, сэндвич-панели и т.п.)

**Отдельный вход**

Отдельный вход существенно повышает привлекательность коммерческого помещения. Объекты, имеющие отдельный вход, ценятся выше, чем объекты без такового

**Этаж расположения**

Этаж расположения коммерческого помещения формирует рыночную стоимость. Наименее привлекательным для пользователей является подвал и цокольный этаж, главным образом, из-за отсутствия в достаточном количестве естественного освещения. Наиболее привлекательным – 1 этаж как самый доступный для потенциальных клиентов. Второй и последующие этажи занимают промежуточное положение.

**Площадь объекта**

Как правило, большие по площади объекты стоят дешевле аналогичных объектов с меньшей площадью в пересчете на один квадратный метр. Наиболее точным образом данная поправка рассчитывается построением модели, отражающей зависимость стоимости единицы сравнения от площади объекта. Однако при этом, для формирования уравнения, необходимо исключить влияние прочих факторов на цену объектов, а также получить в результате анализа рынка достаточное количество объектов выборки.

**Физическое состояние здания**

Физическое состояние здания, его несущих и ограждающих конструкций, в котором расположен объект коммерческой недвижимости, определяет его стоимость.

**Состояние отделки**

Качество и состояние отделки нежилого коммерческого помещения влияет на его стоимость. Объекты с выполненной отделкой в хорошем состоянии ценятся выше, чем объекты без отделки или объекты с отделкой, требующей ремонта.

**Благоустройство объекта, инженерное оснащение коммуникациями**

Оснащение торгово-офисного объекта коммуникациями (отопление, водопровод, канализация, электричество) существенно влияет на его стоимость.

**Анализ рынка коммерческой недвижимости нежилого назначения позволил сделать следующие выводы:**

- рынок продаж и аренды нежилой недвижимости в Ненецком автономном округе – крайне сжатый и неразвитый;
- основными ценообразующими факторами являются: местоположение (локальное расположение транспортная доступность); физические свойства (тип объекта, площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, техническое состояние здания, состояние отделки, наличие коммуникаций и т.п.).

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям: правомочность (юридическая разрешенность), физическая осуществимость, финансовая осуществимость, максимальная эффективность.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости области в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта. Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем непременно являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

**Объект оценки представляет собой незавершенный строительством экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков». Единственное возможное использование объекта, которое может быть физически возможным, юридически разрешенным и экономически эффективным – завершение строительства с последующей эксплуатацией в качестве экспозиционного комплекса. На основании этого наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается завершение строительства с последующей эксплуатацией по прямому функциональному назначению – в качестве экспозиционного комплекса.**

На основании данного вывода определяется рыночная стоимость объекта оценки.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

#### Процесс проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

#### Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 6 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Оценка проводилась исходя из полных прав собственности на объект недвижимости.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

#### Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

#### Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Сравнительный подход** предполагает следующую процедуру:

1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.
4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### **Доходный подход**

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

В рамках **доходного подхода** различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

### **Затратный подход**

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Элементы расчета затратным подходом могут быть использованы при расчете стоимости улучшений методами, применяемыми в рамках доходного и сравнительного подходов.

### **Согласование результатов**

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

где:

C – средневзвешенная рыночная стоимость;

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

C1 – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

C2 – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

C3 – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;

K1; K2; K3 – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими оценщиками исходя из своего опыта практической работы.

## **11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

### **Обоснование выбора подходов к оценке Объекта**

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на

---

величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Затратный подход применяется для оценки объектов недвижимости, для которых может быть рассчитана восстановительная стоимость и износ. В соответствии с п. 24а ФСОН<sup>7</sup>, затратный подход не рекомендуется применять для оценки частей объектов капитального строительства (например, жилых и нежилых помещений). У оценщика имеется вся необходимая информация для определения восстановительной стоимости и износа, на основании этого затратный подход был использован в рамках данного отчета об оценке.

Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Объект оценки представляет собой незавершенное строительство и требует существенных капитальных вложений в завершение строительства, на основании этого было решено отказаться от использования доходного подхода.

Сравнительный подход, который при развитом рынке и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости объектов коммерческого назначения, не был использован в рамках настоящего отчета об оценке, т.к. в рамках рынка нежилкой недвижимости было установлено, что рынок подобных объектов (незавершенного строительства) отсутствует.

**Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщиком было принято решение использовать только затратный подход.**

---

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### Метод восстановительной стоимости – исходная информация

Согласно пункта 24, подпункта «в» ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г. 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).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

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.

### Определение стоимости замещения

Существуют четыре способа расчета стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа;
2. Позлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам);
3. Метод сравнительной единицы
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Позлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

### Оценка износа

Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Согласно пункту 24, подпункт «и» ФСО №7: 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.

Физический износ — это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное (моральное) устаревание — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере,

не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешнее или экономическое устаревание (износ, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличием дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Внешнее экономическое устаревание (износ) можно подразделить на региональный внешний износ и индивидуальный внешний износ.

Региональный внешний износ – это внешний износ, присущий всем объектам недвижимости, относящихся к одному сегменту рынка недвижимости и находящихся в одном регионе. Он обусловлен в рассматриваемом случае территориальным и социально-экономическим положением объекта оценки.

Индивидуальный внешний износ – дополнительный внешний износ, присущий конкретному объекту недвижимости сверх регионального износа и обусловлен негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры.

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения.

Общий износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{общ}} = \left[ 1 - \left( 1 - \frac{I_{\text{ф}}}{100} \right) \cdot \left( 1 - \frac{I_{\text{м}}}{100} \right) \cdot \left( 1 - \frac{I_{\text{в}}}{100} \right) \right] \cdot 100$$

где  $I_{\text{общ}}$  - общий износ, %;

$I_{\text{ф}}$  - физический износ, %;

$I_{\text{м}}$  - функциональное (моральное) устаревание, %;

$I_{\text{в}}$  - экономическое устаревание, %.

#### Расчет величины прибыли предпринимателя

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

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта. Т.е. прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости  $C_{\text{об.оц.}}$  определяется как сумма рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного  $C_{\text{зем}}$ , затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий,  $C_{\text{воспр}}$ , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки  $C_{\text{зам}}$ , за вычетом потерь стоимости вследствие накопленного износа  $I_{\text{общ}}$  и прибыли предпринимателя ПП.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода в общем случае имеет следующий вид:

$$C_{\text{об.оц.}} = C_{\text{зем}} + C_{\text{зам}} \cdot (1 + \text{ПП}) \cdot (1 - I_{\text{общ}})$$

- где  $C_{\text{об.оц.}}$  – рыночная стоимость объекта оценки, полученная применением затратного подхода;  
 $C_{\text{зем}}$  – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);  
 $C_{\text{зам}}$  – затраты на замещение объекта оценки;  
 $I_{\text{общ}}$  – накопленный износ объекта оценки, %;  
 ПП – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

#### Стоимость земельного участка

В рамках затратного подхода стоимость земельного участка не определяется, т.к. земельный участок не входит в состав объекта оценки.

## Расчет стоимости строительства (стоимости замещения)

Восстановительную стоимость было решено определить посредством составления локального ресурсного сметного расчета на строительство в соответствии с МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (с Изменениями от 16.06.2014)».

Расчет сметы ресурсным способом – это суммирование стоимости всех ресурсов, которые необходимы для реализации проекта.

Ресурсный метод предполагает учет следующих ресурсных показателей:

- расход материалов;
- трудозатраты для выполнения работ;
- применение специальных инструментов и техники;
- затраты энергоносителей.

Основой локального ресурсного сметного расчета является сводная ведомость ресурсов. Стоимость сметы вычисляется по прямым затратам с помощью оценки каждого ресурса в прогнозных ценах.

Используя государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001), составляются локальные ресурсные ведомости, в которых содержатся объемы производственных ресурсов: затрат труда (чел.-ч), эксплуатации машин (маш.-ч) и материальных ресурсов (единица измерения) – необходимые для работ, осмечиваемых по локальному ресурсному сметному расчету.

На основании локальных ресурсных ведомостей осуществляются выборка однотипных производственных ресурсов с суммированием объемов и группирование их в составе локальных ресурсных сметных расчетов по трем разделам:

- оплата труда рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин, в том числе оплата труда;
- стоимость материальных ресурсов.

В локальных ресурсных сметных расчетах используются сметные цены производственных ресурсов: среднеотраслевые и индивидуальные (фактические расчетные).

Среднеотраслевые сметные цены представлены в сборниках средних сметных цен на основные строительные ресурсы. Могут быть применены базисные сметные цены с последующей индексацией в текущие цены либо текущие сметные цены.

Фактические расчетные сметные цены – это цены, полученные путем перемножения оптовых фактических цен на коэффициенты пересчета оптовых цен в сметные.

Фактические оптовые цены содержатся в текущих информационных источниках: в каталогах-ценниках «Стройка», «Строймаркет»; прайс-листах заводов-поставщиков и оптовых баз и другие.

Коэффициенты пересчета оптовых цен в сметные разрабатываются региональным Центром ценообразования в строительстве.

Индивидуальные сметные цены производственных ресурсов определяются на основе разработки сметных калькуляций.

Определение накладных расходов, сметной прибыли, прочих лимитированных затрат осуществляется таким же образом, как и при составлении смет базисно-индексным методом.

В практике разработки сметной документации локальные ресурсные ведомости совмещаются с локальными ресурсными сметными расчетами в одном документе.

Государственные элементные сметные нормы используют для определения наименований и потребности в трудовых, материальных, технических ресурсах, необходимых для осуществления строительных, ремонтных, пусконаладочных работ по проекту. ГЭСН применяют при составлении локальных смет ресурсным методом, при разработке укрупненных сметных нормативов и единичных расценок различного назначения. Для этого используют специально разработанные сборники государственных элементных сметных норм.

Ресурсные показатели по ГЭСН помогают составлять техническую документацию, определять продолжительность всех работ и проводить аналитические исследования при разработке проектов производства работ, проектов организации строительства. Ресурсные показатели полезны при подсчете производственных норм расхода материалов и при их списании. Локальный ресурсный сметный расчет может быть составлен инвестором. Ресурсный метод используют в соответствии с рекомендациями Минстроя России.

Государственные элементные сметные нормы представлены по отдельности сборниками государственных элементных сметных норм на строительные и специальные строительные работы, сборниками ГЭСН на ремонтно-строительные работы, сборниками ГЭСН на монтаж оборудования, сборниками ГЭСН на пусконаладочные работы. Сборники обозначаются: ГЭСН, ГЭСНр, ГЭСНм, ГЭСНп. При работе со специальным технологическим оборудованием

применяются ведомственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы, составленные соответствующими ведомствами, отраслевыми структурами и министерствами.

В сборниках ГЭСН отражен среднеотраслевой уровень производства работ в строительстве по принятой технике и технологиям, поэтому такие сборники могут применяться при составлении ресурсной сметы любыми организациями, подрядчиками и заказчиками, не зависимо от того, каким ведомствам они принадлежат и какая форма собственности у них принята.

ГЭСН не применяют для конструкций и некоторых видов работ, к которым предъявляются повышенные требования по качеству, капитальности, классу точности. ГЭСН не применяют при расчете работ в горной местности на высоте более 3500 м над уровнем моря. Локальная ресурсная смета для работ в таких условиях составляется по индивидуальным элементным сметным нормам, поправочным коэффициентам, учитывающим сложность выполнения работ.

В сборниках ГЭСН помимо сметных норм содержатся разделы с технической частью, указаниями по работе со сборником, приложения. В техническую часть включены указания и порядок применения коэффициентов и сметных норм, правила вычисления объемов при составлении смет ресурсно-индексным методом.

Нормативные показатели из таблиц государственных элементных сметных норм включают затраты на труд рабочих, измеряемые в чел./часах, средний разряд звена рабочих, затраты на труд машинистов в чел./часах, продолжительность эксплуатации и состав строительных машин и механизмов, инструменты и приспособления в маш./часах, список материалов, конструкций, изделий, необходимых для производства работ, величины расхода материалов в натуральных единицах измерения. Сборники ГЭСН учитывают специфику пусконаладочных работ и содержат сведения о составе бригады исполнителей пусконаладочных работ, затратах труда на бригаду в целом в чел./часах.

ГЭСН являются основой для определения сметных расценок на строительные, ремонтно-строительные, пусконаладочные работы, монтаж оборудования. Все полученные расценки объединены в сборнике единичных расценок ЕР. Единичные расценки из сборника ЕР применяются для определения сметной документации прямых затрат, разработки укрупненных сметных норм на виды работ и различные конструкции. Сборники единичных расценок разделяются на группы по уровню применения: федеральные, территориальные и отраслевые.

Сметные расчеты на строительство объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, приведены в приложениях.

В соответствии с расчетами сметная стоимость составила – см. таблицу далее.

Таблица – Сметная стоимость строительства объектов

№ п/п	Наименование	Сметная стоимость, рублей
1	Дом мещанина	9 872 420,89
2	Амбар	1 055 079,95
3	Амбар для промысловых орудий	1 845 757,68
4	Баня	765 403,86

### Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск инвестирования в объект недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта. Т.е. прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство.

Величина прибыли предпринимателя принималась в соответствии с интернет-источником СтатРиелт

## Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statielt](http://Statielt.ru), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,09	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,13	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,09	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,09	0,05

Значение прибыли предпринимателя принимается в размере 0,05, или 5% - строка таблицы «сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения – т.к. объекты незавершенного строительства могут рассматриваться в качестве сельскохозяйственных объектов, а окружающие земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

После определения данных величин рассчитывается полная восстановительная стоимость – см. таблицу далее.

Таблица – Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Сметная стоимость, рублей	Прибыль предпринимателя, %	ПВС на дату оценки, рублей
1	Дом мещанина	9 872 420,89	5,0	10 366 042
2	Амбар	1 055 079,95	5,0	1 107 834
3	Амбар для промысловых орудий	1 845 757,68	5,0	1 938 046
4	Баня	765 403,86	5,0	803 674

### Оценка износа

Физический износ объекта оценки было решено определить экспертным методом на основании шкалы экспертного износа, приведенной ниже.

Объекты, входящие в состав объекта оценки, находятся в хорошем состоянии, без существенных дефектов. На основании этого физический износ устанавливается на уровне 20% - среднее значение для технического состояния «хорошее».

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0...10	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Дефекты и повреждения отсутствуют. Капитальный ремонт и текущий ремонт не требуется
10...30	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
30...60	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
60...70	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
70...90	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
90...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

**Функциональный износ** обычно вызван недостатком проектирования, неудачной планировкой и дизайном, неэффективными материалами, снижающими стоимость здания и т.д.

Признаки функционального износа не обнаружены, он принимается равным нулю.

#### Износ внешнего устаревания

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

Признаки внешнего износа не обнаружены, он принимается равным нулю.

#### Накопленный износ

Для определения накопленного износа используется следующая формула:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{фун}}) \times (1 - И_{\text{вн}}), \text{ где:}$$

И – общий износ объекта недвижимости;

И<sub>физ</sub> – физический износ;

И<sub>фун</sub> – функциональный износ;

И<sub>вн</sub> – внешний износ.

Таблица – Определение накопленного износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
1	Дом мещанина	20,00	0,00	0,00	20,00
2	Амбар	20,00	0,00	0,00	20,00
3	Амбар для промысловых орудий	20,00	0,00	0,00	20,00
4	Баня	20,00	0,00	0,00	20,00

После определения стоимости накопленного износа и полной восстановительной стоимости может быть рассчитана рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом по состоянию на дату оценки – см. таблицу ниже.

Таблица – Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	ПВС на дату оценки, рублей	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	Дом мещанина	10 366 042	20	8 292 834
2	Амбар	1 107 834	20	886 267
3	Амбар для промысловых орудий	1 938 046	20	1 550 437
4	Баня	803 674	20	642 939
<b>Итого:</b>				<b>11 372 477</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 11 372 477 рублей.

### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

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.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**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 вычленить 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. Недостатком данного подхода является необходимость прогнозирования и существенное влияние прогнозных значений на результат оценки.

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

$$C_{\text{средневзвеш}} = \sum_{i=1}^n C_i \times d_i ,$$

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

$d_i$  - вес  $i$ -го подхода;

$n$  – количество подходов.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и сравнительный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться полученная стоимость, не приводится, в соответствии с заданием на оценку.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитана путем согласования результатов, полученных в процессе проведения оценки с применением различных подходов – см. таблицу далее.

Таблица – Согласование стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент подхода, %	Вклад подхода в итоговую стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Округленная итоговая стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2	Затратный подход	11 372 477	100	11 372 477	11 372 477	11 372 000
	Сравнительный подход	не применялся				
	Доходный подход	не применялся				

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В результате произведенных расчетов величина рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 83:00:040013:228, площадь застройки 248 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства: 70%, проектируемое назначение: экспозиционный комплекс под открытым небом «Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков», местоположение: Ненецкий автономный округ, Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, д. Устье, ул. Пустозерская, сооружение 2 по состоянию на 13.02.2025г. с учетом округления составляет:

**11 372 000 (одиннадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей**

## 14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями ФЗ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценщик

Д.В. Аншуков

Генеральный директор

Д.В. Аншуков

М.П.



## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Общие источники информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки №№ I-VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
4. Гражданский кодекс Российской Федерации
5. Иные источники, указанные в тексте отчета

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 Фотографии объекта оценки
2. Приложение № 2 Документы Заказчика
3. Приложение № 3 Сметные расчеты
4. Приложение № 4 Документы Оценщика и Исполнителя

Приложение №1. Фотографии объекта оценки







## Приложение №2. Документы Заказчика

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

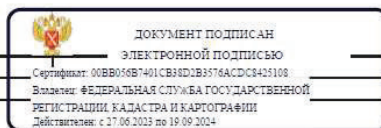
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2024, поступившего на рассмотрение 10.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826			
Кадастровый номер:	83:00:040013:228		
Номер кадастрового квартала:	83:00:040013		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Муниципальный район Заполярный район, сельское поселение Тельвисочный сельсовет, деревня Устье, улица Пустозерская, сооружение 2		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	70		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	248	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	неделное		
Кадастровая стоимость, руб.:	8069243.95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	83:00:040013:43		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Голтовская Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" УИЗО НАО		



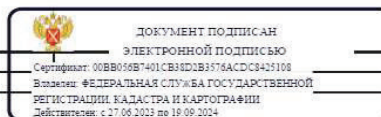
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

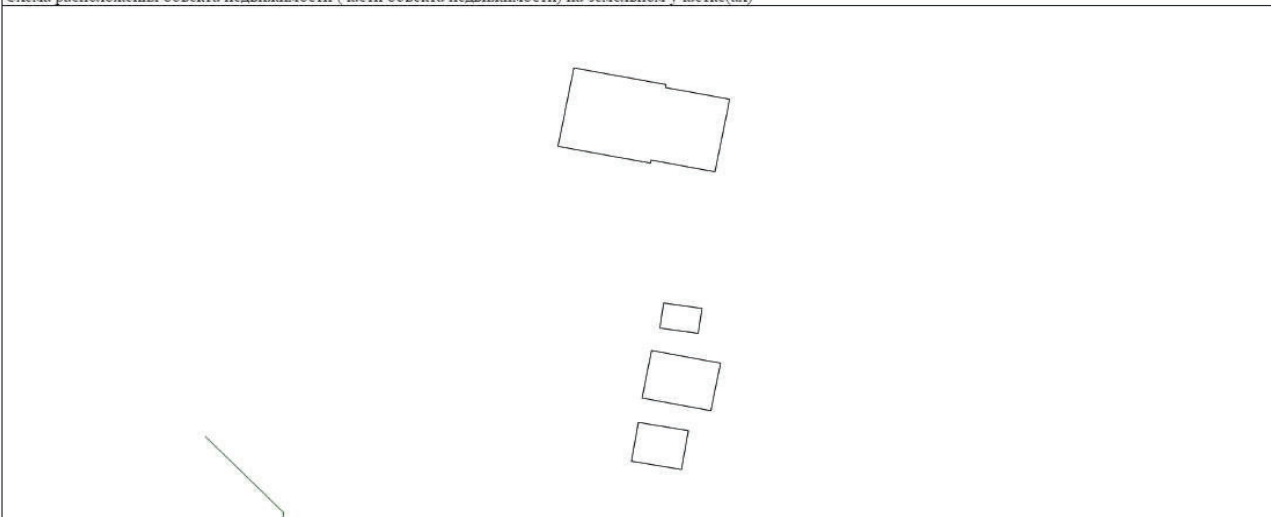
Сведения о зарегистрированных правах


Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826			
Кадастровый номер:	83:00:040013:228		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ненецкий автономный округ
	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 83:00:040013:228-29/045/2021-1 06.12.2021 13:51:33
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	
11	Правовитязания 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	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10.09.2024г. № КУВИ-001/2024-226947826			
Кадастровый номер:		83:00:040013:228	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 18.09.2024	

**БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА**

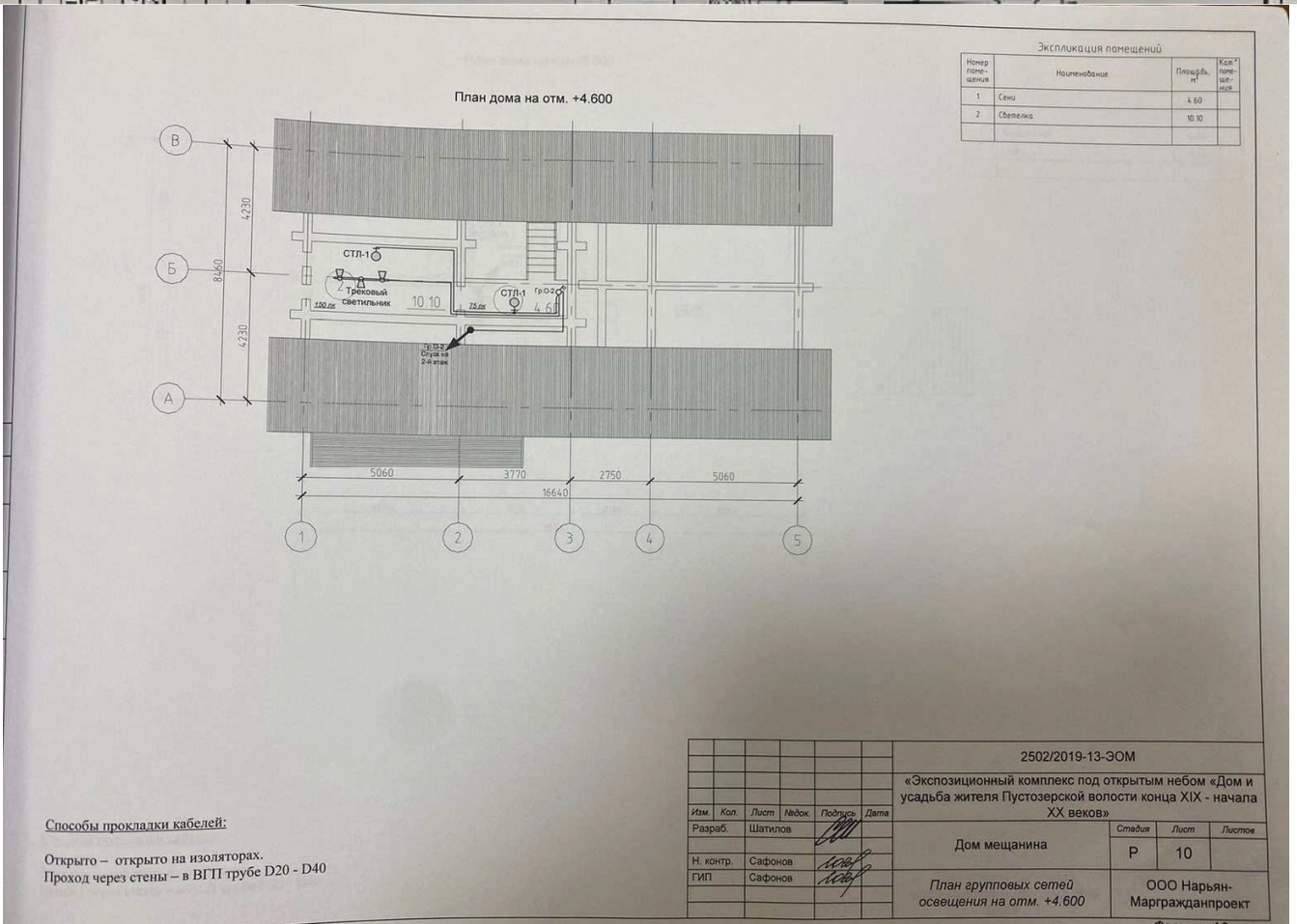
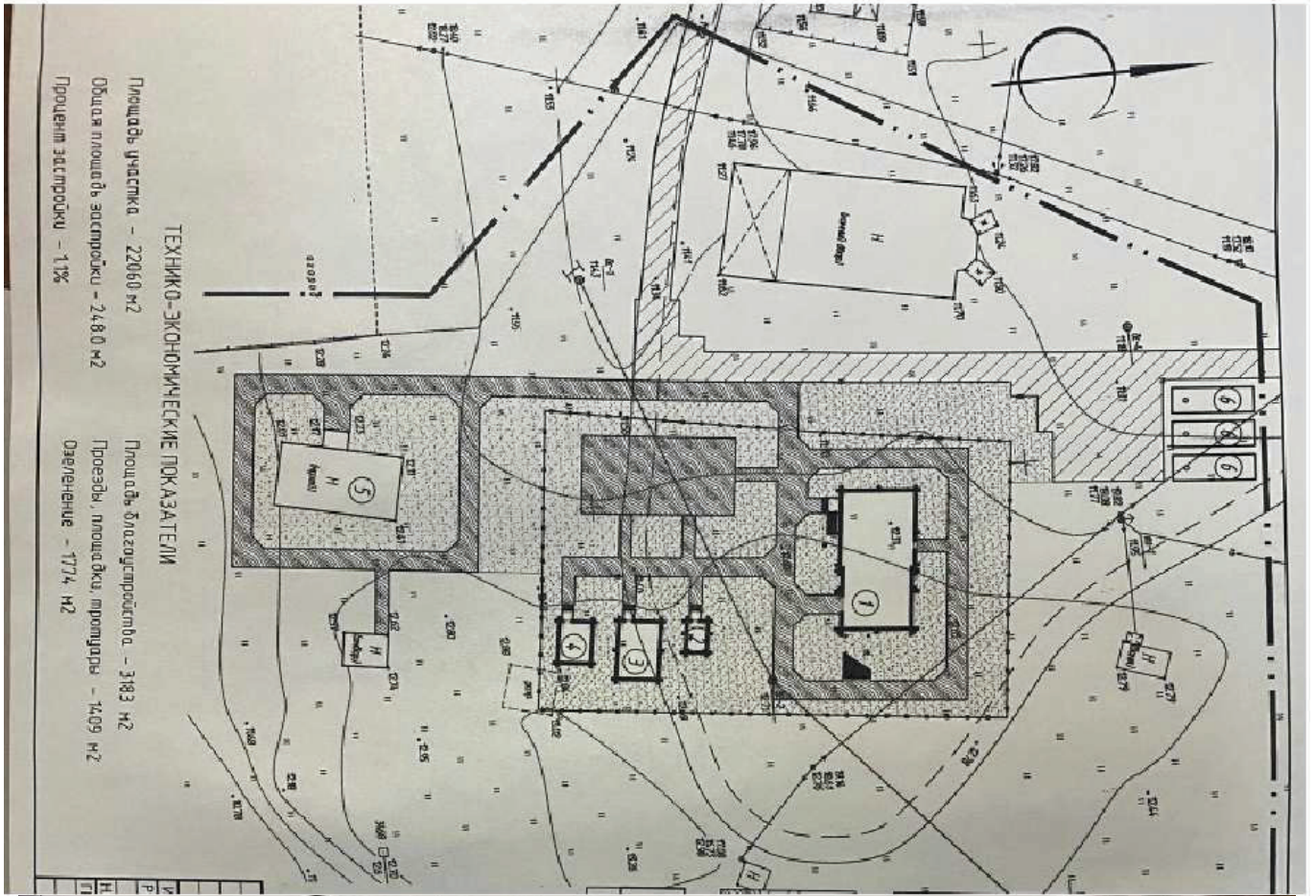
за «11» февраля 2025 г.  
 Учреждение Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа  
 ИНН 2983010800  
 Структурное подразделение \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: руб. \_\_\_\_\_  
 Основание \_\_\_\_\_

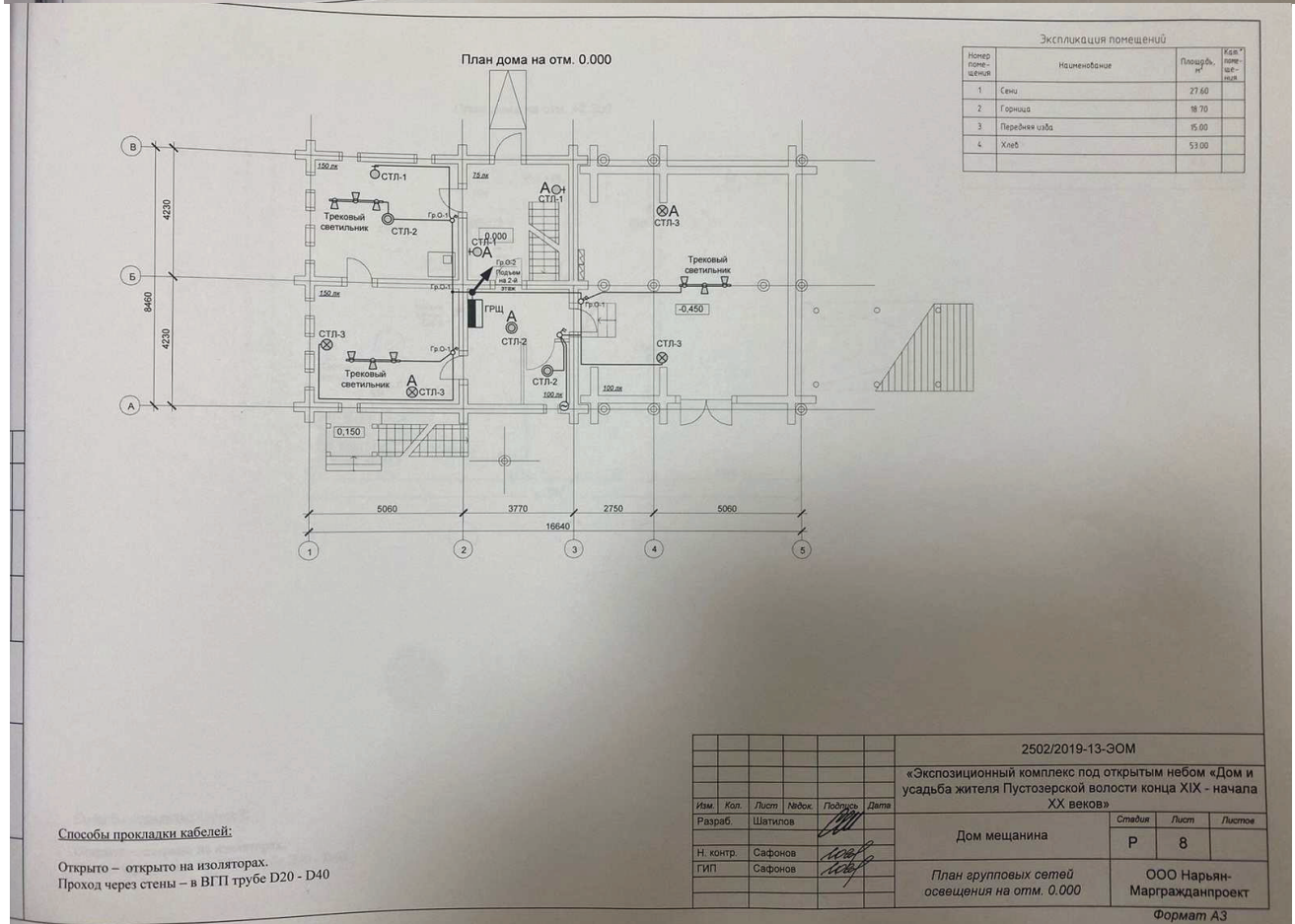
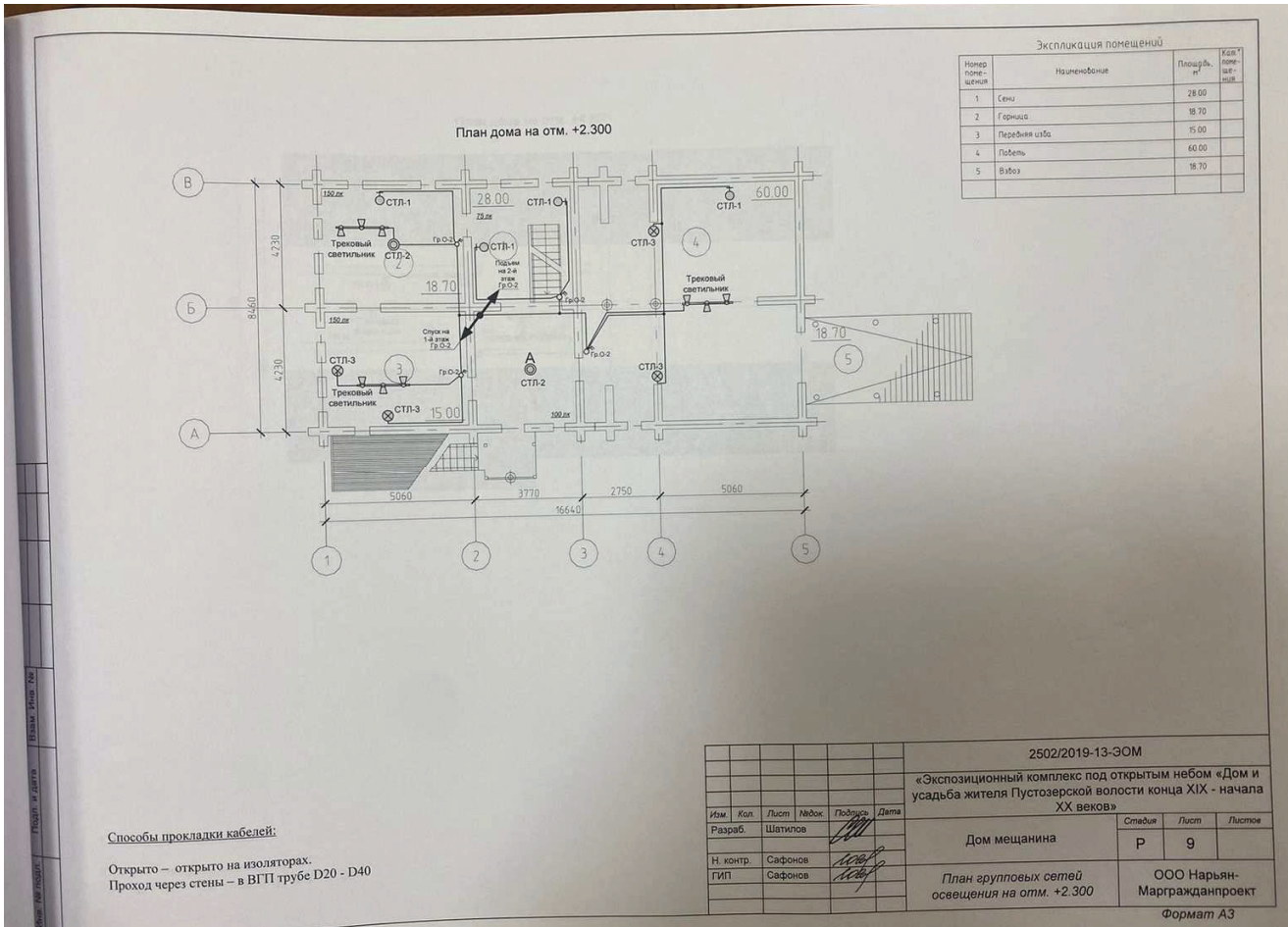
Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата	
по ОКПО	31291936
КПП	298301001
по КСП	
по ОКЕИ	383

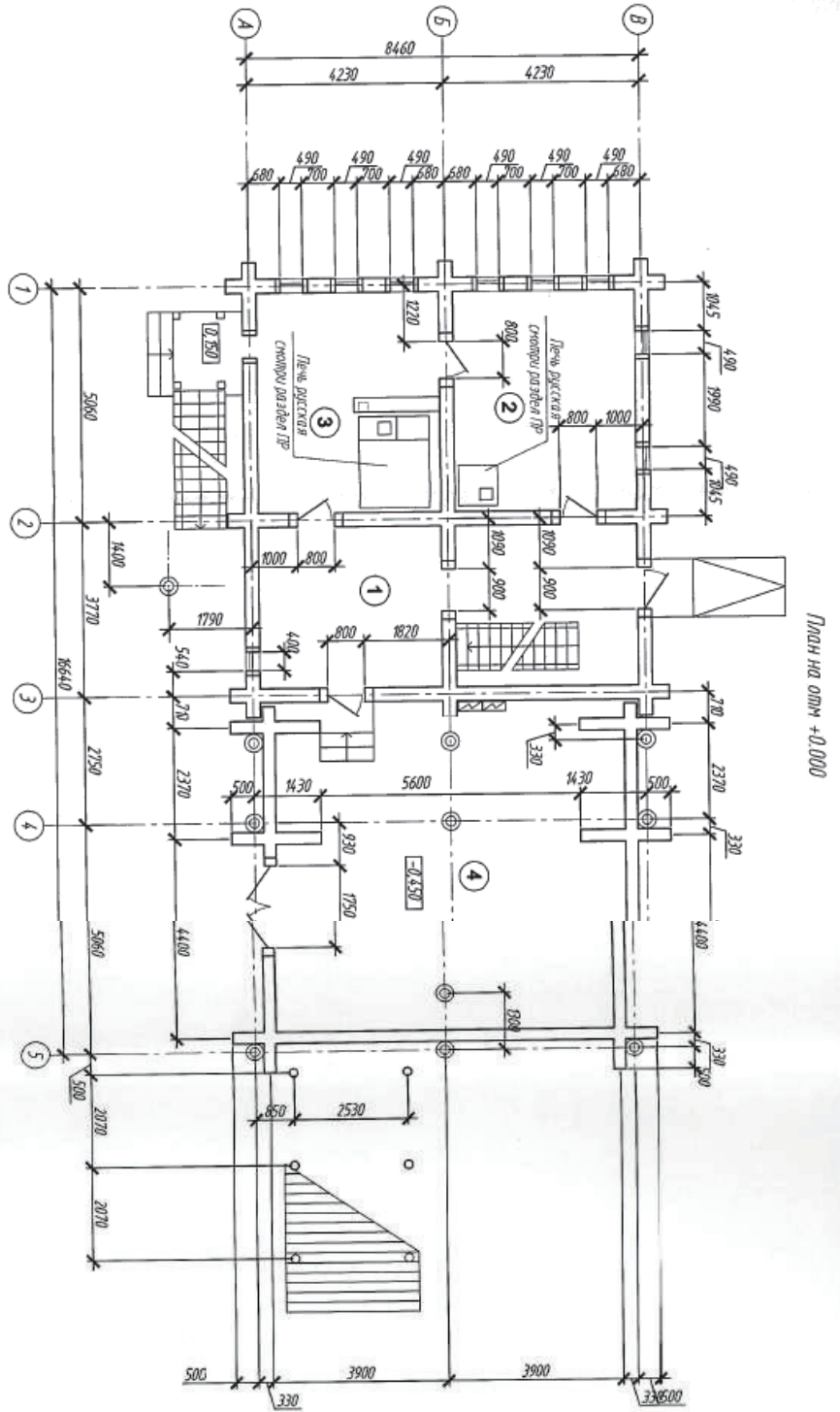
№ п/п	Наименование имущества казны Ненецкого автономного округа	Адрес места нахождения имущества	Индивидуализирующие характеристики имущества	Кол-во	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
1	Объект незавершенного строительства (Экспозиционный комплекс под открытым небом "Дом и усадьба жителя Пустозерской волости конца XIX начала XX веков")	Ненецкий автономный округ, сельское поселение "Тельвисочный сельсовет", д. Устье	кадастровый номер 83:00:040013:228; площадь застройки 248 кв.м; степень готовности: 70%; назначение: нежилое; РНГИ 211200001084	1	11 355 839,68	11 355 839,68

Исполнитель начальник отдела учета имущества казны  
главный бухгалтер  И. Ф. Кузьменко  
 " 11 " февраля 2025 г. 

8(81853)2-38-81 (телефон) ikuzmenko@adm-nao.ru (электронная почта)







План на отм +0.000

Изм.		Кол. уч.	Листы	И в док.	Подп.	Дата	107.000/12-13-КД Инженерный отдел, Загородный район, Гаражный сектор, д. Устье Земельно-кадастровый инженерный отдел, Ленинский район, Ленинский район, Ленинский район, Ленинский район	Эксплуатационный отдел, под охраной небыл Дом ул. Обь-Ямская, д. 10, г. Новосибирск КОИЦА IX-НО ЧП ДЛО ХХ ОЕНКО	Страница	Лист	Листов
ИЗМ.		1	1	1					1	2	3
ИЗМ.		1	1	1					1	2	3
Разработчик	Мурашкин А.А.	Проверил	Ефимов Д.В.				Дом нежилых	План на отм +0.000	ООО СК "А-Строй"		

Спецификация элементов

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса, ед. кг	Прочность
1	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9900 \text{ мм}$	6	5,94 м <sup>2</sup>	
2	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	6	5,7 м <sup>2</sup>	
3	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	2	1,33 м <sup>2</sup>	
4	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 8100 \text{ мм}$	4	2,3 м <sup>2</sup>	
5	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2000 \text{ мм}$	8	1,2 м <sup>2</sup>	
6	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9900 \text{ мм}$	3	1,5 м <sup>2</sup>	
7	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	3	1,42 м <sup>2</sup>	
8	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	1	0,5 м <sup>2</sup>	
9	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9900 \text{ мм}$	2	1 м <sup>2</sup>	
10	Листовая фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2000 \text{ мм}$	4	0,4 м <sup>2</sup>	

Примечания:

1. Данный лист смотреть совместно с листами 6, 8.

Изм.	Кол. ум.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	107.000/12-13-КД		
ГМТ		Евменко Д.В.				Ненецкий автономный округ, Заполярный район, Тельдусский сельсовет, д. Устье Золотух. Квартал учредитель Ненецкого автономного округа "Тельдусовский сельсовет" ООО СК "П-Строй"		
Разработчик	Муратов А.А.					Сметы	Лист	Листов
Проверил	Евменко Д.В.					п	7	8
Эксплуатационный комплект под окладными нарами "Дом Устьево-Жидево Тельдусской волости Конца IX-начало XX века"						ООО СК "П-Строй"		
Сметы расположенных вложений на сумму 2,300						Формат А3		

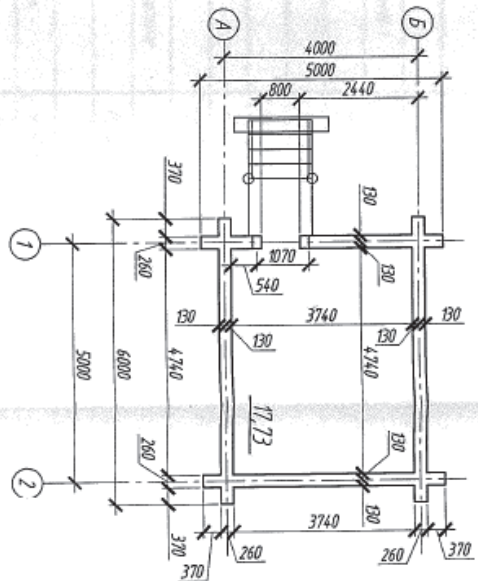
Лист 1 из 1

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса, ед. кг	Прочность
1	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9900 \text{ мм}$	84	58,2 м <sup>2</sup>	
2	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	57	37,9 м <sup>2</sup>	
3	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2900 \text{ мм}$	6	3,3 м <sup>2</sup>	
4	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 6100 \text{ мм}$	6	2,6 м <sup>2</sup>	
5	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 4300 \text{ мм}$	6	1,8 м <sup>2</sup>	
6	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2300 \text{ мм}$	6	0,7 м <sup>2</sup>	
7	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2300 \text{ мм}$	58	28,7 м <sup>2</sup>	
8	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9900 \text{ мм}$	28	13,3 м <sup>2</sup>	
9	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 9500 \text{ мм}$	24	2,4 м <sup>2</sup>	
10	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2000 \text{ мм}$	4	1,6 м <sup>2</sup>	
11	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 8100 \text{ мм}$	4	1,4 м <sup>2</sup>	
12	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 6000 \text{ мм}$	4	1,1 м <sup>2</sup>	
13	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 5300 \text{ мм}$	4	0,7 м <sup>2</sup>	
14	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 3700 \text{ мм}$	4	0,7 м <sup>2</sup>	
15	Сосна фанера не колерованная	Брешино $\varnothing 260 \text{ L} = 2100 \text{ мм}$	4	0,42 м <sup>2</sup>	

Примечания:

1. Данный лист смотреть совместно с листами 6, 7.

Изм.	Кол. ум.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	107.000/12-13-КД		
ГМТ		Евменко Д.В.				Ненецкий автономный округ, Заполярный район, Тельдусский сельсовет, д. Устье Золотух. Квартал учредитель Ненецкого автономного округа "Тельдусовский сельсовет" ООО СК "П-Строй"		
Разработчик	Муратов А.А.					Сметы	Лист	Листов
Проверил	Евменко Д.В.					п	8	9
Эксплуатационный комплект под окладными нарами "Дом Устьево-Жидево Тельдусской волости Конца IX-начало XX века"						ООО СК "П-Строй"		
Сметы расположенных вложений на сумму 4,600						Формат А3		



План на отк. 0,000

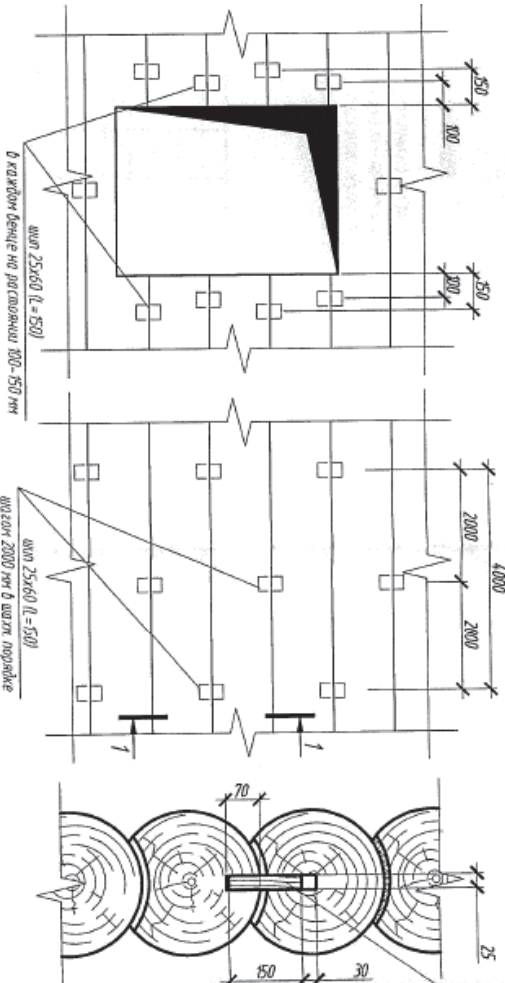
Спецификация элементов

Лоз	Описание	Наименование	Кол.	Масса, ед., кг	Примечание
1	Аксессуары Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 300 L=6000$ мм	6	0,42 м <sup>3</sup>	2,52 м <sup>3</sup>
2	Аксессуары Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 300 L=5000$ мм	6	0,35 м <sup>3</sup>	2,1 м <sup>3</sup>
		Стены рабодой венци			
1	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=6000$ мм	18	0,2 м <sup>3</sup>	2,7 м <sup>3</sup>
2	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=5000$ мм	16	0,25 м <sup>3</sup>	3,8 м <sup>3</sup>
3	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=5400$ мм	4	0,2 м <sup>3</sup>	0,9 м <sup>3</sup>
4	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=4000$ мм	4	0,2 м <sup>3</sup>	0,4 м <sup>3</sup>
5	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=2500$ мм	4	0,12 м <sup>3</sup>	0,9 м <sup>3</sup>
6	Сосня Бредно не кофированное	Бредно $\varnothing 280 L=900$ мм	2	0,05 м <sup>3</sup>	0,9 м <sup>3</sup>
		Сборочные единицы и детали			
1	Шил вереводки	Брусек $25 \times 60, L=50$	10 шт	0,06 м <sup>3</sup>	
2	Панка	Панк	50	м <sup>3</sup>	

Примечания:

Для префурдренения входовх сдвигод бреден снежные венци соединяют вставными шиланы сечением  $25 \times 60$  мм и длиной 120, 150 мм, которые располагают с шагом 2 м в шахматном порядке по площади стены. В пролетных шила ставят один над другим на расстоянии 10, 15 см от проема. Глубину гнезда под шил делают на 2...3 см больше диаметра шила (включая насадку).

Схема расположения противодиводных шпилей



1-1

107.000/12-16-КД

Имя	Ква. гр.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГМП		Эксплуатационный комплекс под ажурными небуи			
Разработчик	Морозов А.А.	Дом отдыха жидеин Лустерской волости КОНЦА IX-начало XX века			
Проверил	Савинова Д.В.	Анбар производств. элементный			






## Спецификация элементов

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Объем м <sup>3</sup>	Примечание
		<i>КРОВЛЯ</i>			
1	Лиственница полубредно Шелом Ш-1	брус $\varnothing$ 220 L= 7720 мм	1	0,3 м <sup>3</sup>	0,3 м <sup>3</sup>
2	сорока	брус цилиндрический конусный $\varnothing$ 60-50 L=650 Смотри на листе 4	3		0,01 м <sup>3</sup>
3	Кли	брус 20х60х320	3		0,001 м <sup>3</sup>
4	ель Курница К-1	брус $\varnothing$ 120 L= 3650 мм	6	0,04 м <sup>3</sup>	0,24 м <sup>3</sup>
5	полубр. "поток"	брус d 220 L= 7720 мм	2	0,3 м <sup>3</sup>	0,6 м <sup>3</sup>
6	Тес досчатый настил	Доска 30х150* L=3400 мм	99,3 м <sup>2</sup>	3 м <sup>3</sup>	3 м <sup>3</sup>
7	Слега Сосна Бревно не колерованое	Бревно $\varnothing$ 220 L=7250 мм	5	0,3 м <sup>3</sup>	1,5 м <sup>3</sup>
8	Гидроизоляционный слой	Рубиройд	50 м <sup>2</sup>		
		<i>Полы</i>			
1	Плаха Лиственница полубредно	полубредно $\varnothing$ 220 L=5100 мм	2	0,2 м <sup>3</sup>	0,4 м <sup>3</sup>
2	Тес досчатый настил	Доска 60х150*~200* L=3800 мм	17,8 м <sup>2</sup>	1,07 м <sup>3</sup>	1,07 м <sup>3</sup>

## Примечания:

- Узлы 1, 2, 3 разработаны на листе 4.
- Материал конструкций – древесина хвойных пород 1-го сорта.
- Выполнить огнезащитную обработку древесины, и защитить ее от гниения путем глубокой пропитки антисептическим средством.

						<i>107.000/12-16-КД</i>			
						Ненецкий автономный округ, Заполярный район, Тельвисочный сельсовет, д.Устье Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого автономного округа "Централизованный Стройзаказчик"			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГМП		Ефименко Д.В.				Экспозиционный комплекс под открытым небом "Дом усадьбы жителя Пустозерской волости конца IX-начало XX века	Стандия	Лист	Листов
							п	3	5
Разработал		Морозов А.А.				Анбар продовольственный План кровли. Разрез 1-1	ООО СК "Л-Строй"		
Проверил		Ефименко Д.В.							

Формат А3





## Спецификация элементов

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Объем м <sup>3</sup>	Примечание
<b>КРОВЛЯ</b>					
1	Лиственница полубревно Шелом Ш-1	брус $\varnothing$ 220 L= 9720 мм	1	0,4 м <sup>3</sup>	0,4 м <sup>3</sup>
2	сорока	брус цилиндрический конусный $\varnothing$ 60-50 L=650 (смотри на листе 4)	4		0,01 м <sup>3</sup>
3	Клин	Брус 20х60х320	4		0,001 м <sup>3</sup>
4	ель Курица К-1	Брус $\varnothing$ 120 L= 4170 мм	8	0,04 м <sup>3</sup>	0,33 м <sup>3</sup>
5	полубр. "пояк"	Брус $\varnothing$ 220 L= 9720 мм	2	0,4 м <sup>3</sup>	0,8 м <sup>3</sup>
6	Тес досчатый настил	Доска 30х150* L=4000 мм	19 м <sup>2</sup>	4,5 м <sup>3</sup>	4,5 м <sup>3</sup>
7	Слеза Сосна Бревно не колерованое	Бревно $\varnothing$ 220 L=9300 мм	7	0,4 м <sup>3</sup>	2,8 м <sup>3</sup>
8	Гидроизоляционный слой	Рубероид	74,5 м <sup>2</sup>		
<b>Полы</b>					
1	Плаха Лиственница полубревно	полубревно $\varnothing$ 220 L=3300 мм	2	0,19 м <sup>3</sup>	0,26 м <sup>3</sup>
2	Тес досчатый настил	Доска 60х150*-200* L=3200 мм	31 м <sup>2</sup>	1,86 м <sup>3</sup>	1,86 м <sup>3</sup>

## Примечания:

- Узлы: 1, 2, 3 разработаны на листе 4.
- Материал конструкций - древесина хвойных пород 1-го сорта.
- Выполнить огнезащитную обработку древесины, и защитить ее от гниения путем глубокой пропитки антисептическим средством.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						<b>107.000/12-15-КД</b>			
						Ненецкий автономный округ, Заполярный район, Тельвисочный сельсовет, д.Устье Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого автономного округа "Централизованная Стройзаказчик"			
						Экспозиционный комплекс под открытым небом "Дом усадьбы жителя Пустозерской волости конца IX-на начало XX века	Стандия	Лист	Листов
						Амбар для промысловых орудий План кровли. Разрез 1-1	п	3	5
						<b>ООО СК "Л-Строй"</b>			
						Формат А3			

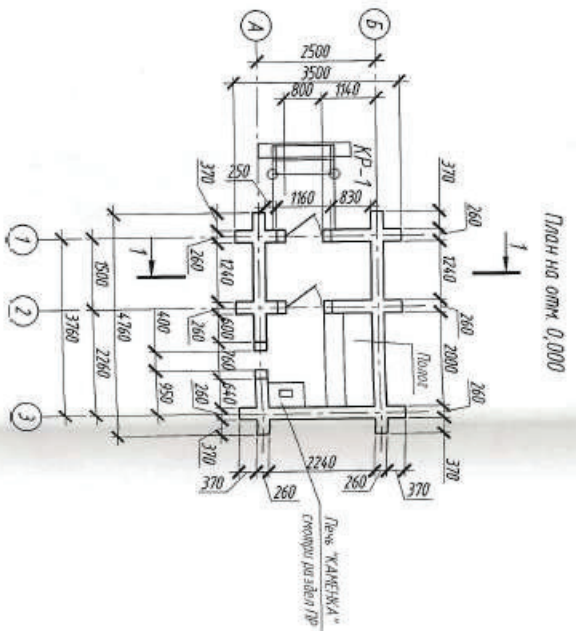


Схема расположения  
противодиверсионных шлюз (проем)

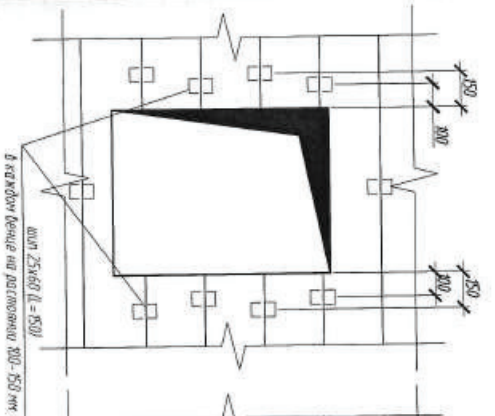
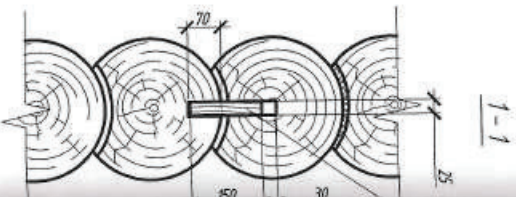
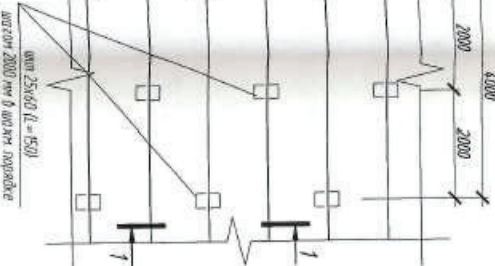


Схема расположения  
противодиверсионных шлюз



Спецификация элементов

Роз.	Слово чаше	Наименование	Кол.	Масса, ед. кг	Прочне-чине
1	Лаконично Бредно не компробане	Бредно #300 L=4760 мм	4	0,23 кг	0,92 кг
2	Лаконично Бредно не компробане	Бредно #300 L=3500 мм	6	0,17 кг	1,02 кг
		Лаконично Бредно			
1	Слово Бредно не компробане	Бредно #250 L=4760 мм	4	0,19 кг	2,7 кг
2	Слово Бредно не компробане	Бредно #250 L=3500 мм	27	0,14 кг	3,8 кг
3	Слово Бредно не компробане	Бредно #250 L=3900 мм	6	0,16 кг	0,9 кг
4	Слово Бредно не компробане	Бредно #250 L=5280 мм	2	0,2 кг	0,4 кг
5	Слово Бредно не компробане	Бредно #250 L=5000 мм	4	0,23 кг	0,9 кг
		Слово Бредно не компробане			
1	Шляк карьерный	Будок 25х60 L=50	30 шт	0,04 кг	
2	Лаконично	Мок	50	кг	

Примечания:

Для предотвращения вытекания воды шлюзы соединяют вертикальными шлангами сечением 25х60 мм и длиной 120...150 мм, которые располагают с шагом 2 м (в шахматном порядке по площади стены). В проемах шлюзы ставят один над другим на расстоянии 10...15 см от проема. Глубину гнезда под шлюз делают на 2...3 см больше длины шлюза (считают не отступая).

107.000/12-14-КД

Ненецкий автономный округ, Эмвасский район, Темлякский сельсовет, д. Устье  
д. Устье, Казань, г. Казань, Казанский автономный округ, Царевский район, д. Устье

Эксплуатационный комплекс под охраной недействительной лицензии  
"Дом Устье" Жирновский район, Волгоградская область  
конца XIX-на начало XX века

Имя	Кол. шт.	Лист	№ док.	Площ.	Дата
Морозов А.А.					
Ефименко Д.В.					
Ефименко Д.В.					

Формат А3



Спецификация элементов					
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Объем м <sup>3</sup>	Примечание
1	Лиственница полубревно Шелом Ш-1	брус № 220 L= 6730	1	0,4 м <sup>3</sup>	индивидуальное изготовление
2	сорока	брус цилиндрический конусный №60-50 L=650 Смотри на листе 4	3		столярное изготовление
3	Клин	брус 20х60х320	3		
4	ель Курция К-1	брус Ø120 L= 2740	6	0,04 м <sup>3</sup>	
5	полубр. "поток"	брус d 220 L= 6500	2	0,3 м <sup>3</sup>	
6	Тес досчатый настил	Доска 30х150* L=2560	61,8 м <sup>2</sup>	1,85 м <sup>3</sup>	
7	Слега Сосна Бревно не калиброванное	Бревно Ø220 L=6000 мм	2	0,48 м <sup>3</sup>	
8	Гидроизоляционный слой	Рубероид	31 м <sup>2</sup>		
Полы					
1	Плаха Лиственница полубревно	полубревно Ø220 L=3300 мм	2	0,13 м <sup>3</sup>	0,26 м <sup>3</sup>
2	Тес досчатый настил	Доска 60х150*~200* L=3200 мм	31 м <sup>2</sup>	1,86 м <sup>3</sup>	1,86 м <sup>3</sup>
Примечания:					
1. Узлы 1, 2, 3 разработаны на листе 4.					
2. Материал конструкции - древесина хвойных пород 1-го сорта.					
3. Выполнить огнезащитную обработку древесины, и защитить ее от гниения путем глубокой пропитки антисептическим средством.					
107.000/12-14-КД					
Ненецкий автономный округ, Заполярный район, Тельдвисинский сельсовет, д. Устье Заказчик: Казенное учреждение Ненецкого автономного округа "Централизованный Стройзаказчик"					
м.	Кол. уч.	Лист	И док.	Подп.	Дата
		Ефименко Д.В.			
Экспозиционный комплекс под открытым небом "Дом усадьба жителя Пустозерской волости конца IX-начало XX века			Стадия	Лист	Листов
			п	3	5
работал	Морозов А.А.		Баня План кровли. Разрез 1-1		
верил	Ефименко Д.В.		000 СК "Л-Строй"		
Формат А3					

## Приложение №3. Сметные расчеты

### Смета на строительство дома мещанина

Наименование программного продукта	ГРАНД-Смета, версия 2025.1
Наименование редакции сметных нормативов	Приказ Минстроя России от 30.12.2021 № 1040/пр; Приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр; Приказ Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр; Приказ Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр; Приказ Минстроя России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Минстроя России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Минстроя России от 13.05.2024 №832/пр; Приказ Минстроя России от 09.08.2024 №524/пр; Приказ Минстроя России от 07.11.2024 №747/пр
Реквизиты приказа Минстроя России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам	Приказ Минстроя России от 18 мая 2022 г. № 378/пр; Приказ Минстроя России от 26 августа 2022 г. № 703/пр; Приказ Минстроя России от 26 октября 2022 г. № 905/пр; Приказ Минстроя России от 27 декабря 2022 г. № 1133/пр; Приказ Минстроя России от 10 февраля 2023 г. № 84/пр; Приказ Минстроя России от 11.05.2023 №835/пр; Приказ Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Минстроя России от 02.09.2021 № 630/пр; Приказ Минстроя России от 28.07.2022 № 811/пр; Приказ Минстроя России от 22.04.2022 № 317/пр; Приказ Минстроя России от 02.09.2023 № 551/пр; Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Минстроя России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Минстроя России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Минстроя России от 13.05.2024 №832/пр; Приказ Минстроя России от 09.08.2024 №524/пр; Приказ Минстроя России от 07.11.2024 №747/пр
Реквизиты письма Минстроя России об индексах изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии с пунктом 85 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр	Письмо Минстроя России от 25.11.2024 № 69894-ИФ/00
Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правил мониторинга цен, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452	Постановление Правительства Архангельской области от 02.02.2024 № 74-пн
Обоснование принятых текущих цен на строительные ресурсы	29. Архангельская область
Наименование субъекта Российской Федерации	Архангельская область (2 зона)
Наименование зоны субъекта Российской Федерации	

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

### ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

Дом мещанина

(наименование работ и затрат)

Составлен ресурсно-индексным методом
Основание проектная и (или) иная техническая документация

Составлен(а) в текущем уровне цен IV квартал 2024 года

Сметная стоимость	9 872,42 тыс.руб.
в том числе:	
строительных работ	8 227,02 тыс.руб.
монтажных работ	0,00 тыс.руб.
оборудования	0,00 тыс.руб.
прочих затрат	0,00 тыс.руб.

Средства на оплату труда рабочих	1 939,83 тыс.руб.
Средства на оплату труда машинистов	54,71 тыс.руб.
Нормативные затраты труда рабочих	3 469,14 чел.-ч.
Нормативные затраты труда машинистов	69,84 чел.-ч.

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.				
				на единицу измерения	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Раздел 1. Дом мещанина</b>											
1	ГЭСН08-01-001-01	Устройство из бутового камня фундаментов с применением мастики горючей: ленточных Объем:12,47*3,02	м3	17,09	1	17,09					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			87,3346					35 770,16
		1-100-27 Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	3,94		67,3346			531,23		35 770,16
		2 ЭМ									1 766,65
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			2,9535					1 573,14
	91.08.04-021	Котлы битумные передвижные электрические с центробежной мешалкой.	маш.-ч	0,02		0,3418		95,25	1,58	150,50	51,44
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,15		2,5935		477,92	1,4	669,09	1 715,21
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,15		2,5935				613,67	1 573,14
		4 М									41 399,37
	01.2.03.03-014	Мастика битумная кровельная горячая МКБГ-55, МКБГ-65, МКБГ-75, МКБГ-85	т	0,0036		0,059815		31 491,91	1,57	49 442,30	2 957,39
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,07		1,1963		35,71	1,98	70,71	84,59
	04.3.01.09-0012	Раствор готовый кладочный, цементный, М50	м3	0,39		6,0651		3 480,80	1,55	5 004,54	36 021,80
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	1,83		31,2747		47,57	1,57	74,68	2 335,59
		Итого прямые затраты									80 509,32
1.1	ФСБЦ-02.2.03.01-0016	Камень бутовый М 1400, размер от 150 до 500 мм	м3	1,03		17,6027		3 267,85	1,1	3 693,64	65 018,04
		ФОТ									37 343,30
		Пр/012-000.0-3 НР Конструкции из кирпича и блоков	%	118		118					45 316,23
		Пр/774-008.0 СП Конструкции из кирпича и блоков	%	69		69					25 798,86
		<b>Всего по позиции</b>									<b>12 557,78</b>
											<b>214 612,47</b>
2	ГЭСН10-01-007-06	Рубка стен: из бревен диаметром 30 см	100 м2	5,573	1	5,573					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			2296,076					1 288 614,66
		1-100-33 Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	412		2296,076			565,58		1 288 614,66
		2 ЭМ									94 054,36
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			48,31791					39 254,04
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	8,18		45,58714			2 042,84		93 127,23
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	8,18		45,58714				824,33	37 578,85
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,49		2,73077		477,92	1,4	669,09	1 827,13
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,49		2,73077				613,67	1 675,79
		4 М									176 197,01
	01.7.07.29-0111	Пахта смоляная пропитанная	кг	154		859,242		92,95	1,36	126,41	108 490,37
	01.7.15.06-0111	Газоли строительные	т	0,0038		0,0211774		70 296,20	1,3	91 385,06	1 935,30
	01.7.20.02-0002	Войлок теплоизоляционный грубошерстный для изоляции, темный, толщина 6-10 мм	кг	7		39,011		193,65	1,55	300,16	11 709,54
	11.1.03.06-0074	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт II	м3	0,44		2,45212				12 827,95	31 455,67
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	27		150,471		47,57	1,57	74,68	11 237,17
	14.5.06.03-0002	Паста антисептическая	т	0,0153		0,0852669		86 039,57	1,36	133 333,82	11 388,66
		Итого прямые затраты									1 669 020,67
2.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III	м3	31,5		175,5495		7 094,92	1,33	10 633,24	1 866 656,97
		ФОТ									1 337 869,30
		Пр/812-010.0-3 НР Деревянные конструкции	%	113		113					1 511 762,31
		Пр/774-010.0 СП Деревянные конструкции	%	55		55					735 828,12
		<b>Всего по позиции</b>									<b>1 026 969,51</b>
											<b>5 723 301,07</b>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	ГЭСН10-01-021-07	Устройство перекрытий с укладкой балок по стенам: рубленым с накатом из досок	100 м2	4,1	1	4,1					
	1 ОТ(ЗТ)		чел-ч			758,5					409 885,82
	1-100-29	Средний разряд работы 2,9	чел-ч	186		758,5			540,39		409 885,82
	2 ЭМ										19 731,24
	ОТм(ЗТм)		чел-ч			13,243					9 793,78
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш-ч	1,83		7,913			2 042,84		16 164,99
	4-100-080	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел-ч	1,93		7,913					6 522,02
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш-ч	1,3		5,33		477,92	1,4		869,09
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел-ч	1,3		5,33					3 270,98
	4 М										27 456,15
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,602		2,4682					21,16
	01.7.16.06-0111	Газоди строительные	т	0,00325		0,013325		70 296,20	1,3	91 385,06	1 217,71
	08.1.02.11-0001	Покровы из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,026		0,1066		55 898,18	1,26	70 431,71	7 508,02
	11.1.03.01-0002	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт II	м3	0,17		0,697		16 496,03	0,85	14 021,63	9 773,08
	12.1.02.12-0002	Пергамин кровельный, группа горючести Г4, разрывная сила в продольном направлении 215 Н/50 мм, теплостойкость +80 °С, масса 0,19 кг/м2	м2	111		465,1		12,51	1,57	19,64	8 938,16
		Итого прямые затраты									466 868,99
3.1	ФСБЦ-11.1.03.06-0001	Доска обрезная антисептированная, естественной влажности, длина 4-6 м, ширина 150 мм, толщина 40 мм, сорт I	м3	1,85		7,585		16 819,99	1,38	23 211,59	176 059,91
3.2	ФСБЦ-11.1.02.01-0012	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт I-III	м3	2,1		8,81		7 908,78	1,33	10 510,02	90 542,93
	ФОТ										419 679,00
	Пр/812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					474 237,95
	Пр/774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					230 823,78
		Всего по позиции							359 861,84		1 438 533,56
4	ГЭСН10-01-032-01	Заполнение оконных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах с конопаткой, переплеты: одинарные, площадь проема до 2 м2	100 м2	0,132	1	0,132					
	1 ОТ(ЗТ)		чел-ч			79,068					47 978,46
	1-100-39	Средний разряд работы 3,9	чел-ч	599		79,068			606,80		47 978,46
	2 ЭМ										362,11
	ОТм(ЗТм)		чел-ч			0,5412					332,12
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш-ч	4,1		0,5412		477,92	1,4		362,11
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел-ч	4,1		0,5412					332,12
	4 М										14 364,56
	01.3.05.23-0129	Натрий фтористый технический, марка А, сорт I	т	0,0022		0,0002904		162 326,10	1,38	265 410,02	77,08
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	2		0,294		38,71	1,98	70,71	18,67
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	13,708		1,809456					15,63
	01.7.07.29-0111	Пахта смоляная пропитанная	кг	173		22,836		92,95	1,36	126,41	2 886,70
	01.7.16.06-0111	Газоди строительные	т	0,0006		0,0000792		70 296,20	1,3	91 385,06	7,24
	01.7.16.14-0185	Шурупы самонарезающие стальные, оцинкованные с потайной головкой и крестообразным шлицем, остроконечные, диаметр 6 мм, длина 100 мм	т	0,0112		0,0014784		104 800,96	1,3	136 241,25	201,42
	11.1.03.01-0003	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,83		0,08316		16 496,03	0,85	14 021,63	1 166,04
	01.7.19.06-0012	Прокладки уплотнительные ПРП-60	кг	225,038		29,705016		320,35	1,05	336,37	9 991,98
		Итого прямые затраты									63 037,25
4.1	ФСБЦ-11.2.02.06-0002	Коробки деревянные, размеры 94x45 мм	м	380		50,16		175,96	2,19	385,35	19 329,16
4.2	ФСБЦ-11.2.07.10-0001	Переплеты оконные деревянные, площадь от 2 до 5,2 м2	м2	74		9,768		2 808,85	1,1	3 089,74	30 180,88
	ФОТ										48 310,68
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Пр/812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					54 590,60
	Пр/774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					28 570,82
		Всего по позиции							1 467 490,68		193 708,77
5	ГЭСН10-01-040-01	Заполнение наружных и внутренних дверных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах, площадь проема: до 2 м2	100 м2	0,04	1	0,04					
	Объем4 / 100										
	1 ОТ(ЗТ)		чел-ч			17,68					11 011,63
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел-ч	442		17,68			822,83		11 011,63
	2 ЭМ										119,63
	ОТм(ЗТм)		чел-ч			0,1788					109,72
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш-ч	4,47		0,1788		477,92	1,4		119,63
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел-ч	4,47		0,1788					109,72
	4 М										312,60
	01.7.16.06-0111	Газоди строительные	т	0,0003		0,000012		70 296,20	1,3	91 385,06	1,10
	11.1.03.01-0003	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,51		0,0204		16 496,03	0,85	14 021,63	286,04
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,08		0,0032		5 764,42	1,38	7 954,90	25,46
		Итого прямые затраты									11 553,58
5.1	ФСБЦ-11.2.02.07-0001	Полотна дверные деревянные глухие, высота 2000 мм, площадь 1,2 м2 (ПГ 20-6, ДГ 21-7, ДГ 21-13), площадь 1,4 м2 (ПГ 20-7, ДГ 21-8), площадь 1,6 м2 (ПГ 20-8, ДГ 21-9)	м2	85		3,4		899,61	2,19	1 970,15	6 686,51
5.2	ФСБЦ-11.2.02.08-0002	Коробки дверные деревянные, размеры 94x45 мм	м	315		12,6		175,96	2,19	385,35	4 865,41
	ФОТ										11 121,35
	Пр/812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					12 567,13
	Пр/774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					6 116,74
		Всего по позиции							1 044 784,25		41 781,37
6	ГЭСН10-01-040-02	Заполнение наружных и внутренних дверных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах, площадь проема: свыше 2 до 3 м2	100 м2	6,038	1	6,038					
	Объем3,8 / 100										
	1 ОТ(ЗТ)		чел-ч			12,692					7 904,96
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел-ч	334		12,692			822,83		7 904,96
	2 ЭМ										108,57
	ОТм(ЗТм)		чел-ч			0,16226					99,57
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш-ч	4,27		0,16226		477,92	1,4		108,57
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел-ч	4,27		0,16226					99,57
	4 М										252,51
	01.7.16.06-0111	Газоди строительные	т	0,0002		0,0000076		70 296,20	1,3	91 385,06	0,69
	11.1.01.11-0001	Нащельник деревянный, ширина 30 мм, толщина 5 мм	м	46,22		1,79636		21,38	1,38	29,50	51,81
	11.1.03.01-0003	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,33		0,01254		16 496,03	0,85	14 021,63	175,83
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,08		0,00304		5 764,42	1,38	7 954,90	24,18
		Итого прямые затраты									8 365,61
6.1	ФСБЦ-11.2.02.08-0002	Коробки дверные деревянные, размеры 94x45 мм	м	232		8,616		175,96	2,19	385,35	3 397,25
6.2	ФСБЦ-11.2.05.05-0001	Полотна ворот глухие	м2	87		3,306		1 247,83	1,38	1 722,01	5 692,97
	ФОТ										8 004,63
	Пр/812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					9 045,12
	Пр/774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					4 402,49
		Всего по позиции							813 248,42		30 903,44
7	ГЭСН10-01-062-01	Установка стропил	м3	7	1	7					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			168,6					38 602,92
		1-100-27 Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	23,8		168,6			531,23		88 602,92
		2 ЭМ									3 176,38
		ОТм(ЭТм)	чел.-ч			2,69					1 810,60
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,15	0,15	1,05			2 042,84		2 144,88
		4-100-060 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,15		1,05			824,33		865,55
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,22		1,54		477,92	1,4		1 030,40
		4-100-040 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,22		1,54			613,07		945,05
		4 М									38 018,21
		01.3.01.01-0002 Бензин автомобильный АИ-98, АИ-96	т	0,0002		0,0014			60 511,83		84,72
		01.7.15.08-0111 Газоди строительные	т	0,0072		0,0504		70 296,20	1,3		91 385,06
		08.1.02.11-0001 Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,038		0,266		55 896,18	1,26		18 734,83
		08.3.03.06-0002 Проволока горячекатаная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,00438		0,03056		60 256,20	1,11		2 050,74
		11.1.03.01-0066 Брус обрезной хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-8,5 м, ширина 100 и более мм, толщина 100 и более мм, сорт II	м3	0,06		0,42		16 655,00	0,85		14 156,75
		12.1.02.06-0012 Губероид кровельный РКК-350	м2	3,38		23,66		47,57	1,57	74,68	1 766,93
		14.5.06.03-0002 Паста антиэпитемская	т	0,00196		0,01372		98 039,57	1,36	133 333,82	1 829,24
		Итого прямые затраты									128 507,11
7.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-8,5 м, диаметр 22-34 см, сорт III	м3	1,05		7,35		7 094,92	1,33	10 633,24	78 154,31
		ФОТ									90 313,52
		Пр/812-010.0-3 НР Деревянные конструкции	%	113		113					102 054,28
		Пр/774-010.0 СП Деревянные конструкции	%	55		55					49 672,44
		Всего по позиции								51 196,31	358 388,14
8	ГЭСН10-01-083-03	Устройство по фермам настила: рабочего толщиной 25 мм сплошного	100 м2	2,11	1	2,11					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			66,548					31 662,42
		1-100-33 Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	26,8		66,548			565,58		31 662,42
		2 ЭМ									2 915,77
		ОТм(ЭТм)	чел.-ч			1,899					1 405,38
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,54	0,54	1,194			2 042,84		2 327,61
		4-100-060 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,54		1,194			824,33		939,24
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,36		0,756		477,92	1,4		508,24
		4-100-040 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,36		0,756			613,07		466,14
		91.21.01-016 Агрегаты шпатель-охранные при работе от передвижных компрессорных установок	маш.-ч	1,12		2,3632		20,13	1,68		79,92
		4 М									21 943,27
		01.7.15.08-0111 Газоди строительные	т	0,00875		0,0184625		70 296,20	1,3	91 385,06	1 687,20
		14.5.06.03-0002 Паста антиэпитемская	т	0,072		0,15192		98 039,57	1,36	133 333,82	20 256,07
		Итого прямые затраты									58 246,84
8.1	ФСБЦ-11.1.03.06-0073	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-8,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт I	м3	2,83		5,5493		11 425,67	1,22	13 939,32	77 353,47
		ФОТ									33 387,80
		Пр/812-010.0-3 НР Деревянные конструкции	%	113		113					37 728,21
		Пр/774-010.0 СП Деревянные конструкции	%	55		55					18 363,29
		Всего по позиции								90 849,20	191 691,81
9	ГЭСН12-01-015-03	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой	100 м2	2,11	1	2,11					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			14,6434					8 181,41
		1-100-32 Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	6,94		14,6434			558,71		8 181,41
		2 ЭМ									658,37
		ОТм(ЭТм)	чел.-ч			0,4431					326,71
		91.05.01-017 Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.-ч	0,08		0,1688			1 183,14		199,71
1		4-100-060 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,08		0,1688			824,33		139,15
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,05	0,05	0,1055			2 042,84		215,52
		4-100-060 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,05		0,1055			824,33		86,67
		91.08.04-021 Котлы битумные передвижные электрические с центробежной мешалкой, объем загрузки емкости 400 л	маш.-ч	0,41		0,8651		86,25	1,58		130,20
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,08		0,1688		477,92	1,4		112,94
		4-100-040 ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,08		0,1688			613,07		103,59
		4 М									10 363,27
		12.1.02.06-0022 Губероид кровельный РКК-350	м2	110		232,1			44,65		10 363,27
		Итого прямые затраты									19 532,76
		ФОТ									8 511,12
		Пр/812-012.0-3 НР Кровли	%	114		114					9 702,88
		Пр/774-012.0 СП Кровли	%	57		57					4 851,34
		Всего по позиции								16 154,87	34 686,78
		Итого по разделу I Дом человека									8 227 617,41
		Итого по смете:									
		Всего прямые затраты (справочно)									4 899 594,04
		в том числе:									
		Оплата труда рабочих:									1 939 832,44
		Эксплуатация машин									123 792,08
		Оплата труда машинистов (Отм)									54 706,66
		Материалы									2 751 251,46
		Строительные работы									8 227 017,41
		в том числе:									
		оплата труда									1 939 832,44
		эксплуатация машин и механизмов									123 792,08
		оплата труда машинистов (Отм)									54 706,66
		материалы									2 751 251,46
		накладные расходы									2 256 036,67
		сметная прибыль									1 102 395,00
		Всего ФОТ (справочно)									1 994 541,10
		Всего накладные расходы (справочно)									2 256 036,67
		Всего сметная прибыль (справочно)									1 102 395,00
		НДС 20%									1 645 403,46
		ВСЕГО по смете									9 872 420,89
		Справочно									
		затраты труда рабочих:				3466,142					
		затраты труда машинистов				66,93877					

## Смета на строительство амбара

Наименование программного продукта  
Наименование редакции сметных нормативов

ГРАНД-Смета, версия 2025.1

Приказ Министра России от 30.12.2021 № 1046/пр; Приказ Министра России от 04.05.2020 № 421/пр; Приказ Министра России от 21.12.2020 № 812/пр; Приказ Министра России от 11.12.2020 № 774/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 323/пр; Приказ Министра России от 06.05.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр

Реквизиты приказа Министра России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам

Приказ Министра России от 18 мая 2022 г. № 378/пр; Приказ Министра России от 26 августа 2022 г. № 703/пр; Приказ Министра России от 26 октября 2022 г. № 905/пр; Приказ Министра России от 27 декабря 2022 г. № 1133/пр; Приказ Министра России от 10 февраля 2023 г. № 84/пр; Приказ Министра России от 11.05.2023 № 336/пр; Приказ Министра России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Министра России от 02.09.2021 № 630/пр; Приказ Министра России от 29.07.2022 № 811/пр; Приказ Министра России от 22.04.2022 № 317/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Министра России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 323/пр; Приказ Министра России от 09.08.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр

Реквизиты приказа Министра России об индексах изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии с пунктом 85 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр \*

Письмо Министра России от 25.11.2024 № 6894-И4/09

Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правилами мониторинга цен, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452

Постановление Правительства Архангельской области от 02.02.2024 № 74-пн

Обозначение принятых текущих цен на строительные ресурсы

29. Архангельская область

Наименование субъекта Российской Федерации

Наименование зоны субъекта Российской Федерации

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

### ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

Амбар

(наименование работ и затрат)

Составлен ресурсно-индексным методом

Основание (проектная и/или другая техническая документация)

Составлен(а) в текущем уровне цен IV квартал 2024 года

Сметная стоимость 1 055,08 тыс. руб.

в том числе:

строительных работ 879,23 тыс. руб.

монтажных работ 0,00 тыс. руб.

оборудование 0,00 тыс. руб.

прочих затрат 0,00 тыс. руб.

Средства на оплату труда рабочих 208,70 тыс. руб.

Средства на оплату труда машинистов 5,59 тыс. руб.

Нормативные затраты труда рабочих 377,07 чел.-ч.

Нормативные затраты труда машинистов 7,25 чел.-ч.

№ п/п	Обозначение	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.					
				на единицу измерения	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>Раздел 1. Амбар</b>												
1	ГЭСН01-02-058-06	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: с откосами глубиной до 1,5 м, группа грунтов 2	100 м3	0,021	1	0,021						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			3,234						1 614,35
		1-100-20 Средний разряд работы 2,0	чел.-ч	154		3,234			499,18			1 614,35
		Итого прямые затраты										1 614,35
		ФОТ										1 614,35
	Пр/812-001.2-3	НР Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	93		93						1 501,35
	Пр/774-001.2	СП Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	40		40						645,74
		Всего по позиции							179 116,19			3 761,44
2	ГЭСНр54-01-010-01	Установка деревянной стойки под балки или прогоны	100 м	0,18	1	0,18						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			19,314						10 083,26
		1-100-25 Средний разряд работы 2,5	чел.-ч	107,3		19,314			522,07			10 083,26
		2 ЭМ										84,31
		ОТМ(ЗТМ)	чел.-ч			0,126						77,32
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,7		0,126		477,92	1,4	699,09		84,31
	4-100-040	ОТМ(ЗТМ) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,7		0,126				613,67		77,32
		4 М										6 026,88
	06.1.02.11-0001	Паковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,063		0,01134		55 898,18	1,26	70 431,71		796,70
	11.1.02.04-0031	Лесоматериалы круглые хвойных пород некоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт 1-III	м3	3,39		0,6102		6 442,06	1,33	8 567,04		5 228,16
		Итого прямые затраты										16 271,75
		ФОТ										10 160,58
	Пр/812-088.0-3	НР Перекрытия (ремонтно-строительные)	%	97		97						9 855,76
	Пр/774-088.0	СП Перекрытия (ремонтно-строительные)	%	59		59						5 904,74
		Всего по позиции							178 456,94			32 122,25
3	ГЭСН01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, лазур, котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,015	1	0,015						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			1,3275						635,30
		1-100-15 Средний разряд работы 1,5	чел.-ч	88,5		1,3275			478,57			635,30
		Итого прямые затраты										635,30
		ФОТ										635,30
	Пр/812-001.2-3	НР Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	93		93						590,03
	Пр/774-001.2	СП Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	40		40						254,12
		Всего по позиции							58 683,33			1 480,25
4	ГЭСН10-01-007-06	Рубка стен: из бревен диаметром 26 см	100 м2	0,452	1	0,452						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			186,224						105 324,67
		1-100-33 Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	412		186,224			565,58			105 324,67
		2 ЭМ										7 701,30
		ОТМ(ЗТМ)	чел.-ч			3,91894						3 183,76
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 10 т	маш.-ч	8,18		3,69736		2 042,84				7 553,11
	4-100-060	ОТМ(ЗТМ) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	8,18		3,69736			824,33			3 047,84
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,49		0,22148		477,92	1,4	699,09		148,19
	4-100-040	ОТМ(ЗТМ) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,49		0,22148			613,67			135,92
		4 М										14 290,51
	01.7.07.29-0111	Паки смоляная пропитанная	кг	154		69,808		92,95	1,36	126,41		8 709,15
	01.7.15.06-0111	Газоли строительные	т	0,0038		0,0017176		70 296,20	1,3	91 385,06		156,96

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
4.1	01.7.20.02-0002	Войлок технический грубошерстный для изоляции, темный, толщина 6-10 мм	кг	7		3,164		193,65	1,55		300,16	946,71		
	11.1.03.06-0074	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт II	м3	0,44		0,19888					12 827,95	2 551,22		
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	27		12,204		47,57	1,57		74,68	911,39		
	14.5.06.03-0002	Паста антигеттиская	т	0,0153		0,0059156		98 036,57	1,36		133 333,82	922,08		
	Итого прямые затраты											130 500,14		
	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III ФОТ	м3	31,5		14,238		7 994,92	1,33		10 633,24	151 396,07		
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113				113				108 608,33		
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55				55				122 814,41		
	Всего по позиции											1 026 969,47		
												484 156,20		
5	ГЭСН16-01-021-07	Устройство перекрытий с укладкой балок по стенам: рубленым с накатом из досок	100 м2	0,356		1	0,356							
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч				65,86					35 590,00		
	1-100-29	Средний разряд работы 2,9	чел.-ч	185			65,86				540,39	35 590,00		
	2 ЗМ											1 713,24		
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч				1,14958					850,36		
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	1,93			0,66708			2 042,84		1 403,59		
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	1,93			0,66708			824,33		566,38		
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	1,3			0,4623		477,92	1,4		309,65		
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	1,3			0,4623				613,67	284,01		
	4 М											2 384,17		
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,602			0,214312					8,58		
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,00325			0,001157		70 296,20	1,3		91 385,06		
	08.1.02.11-0001	Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,026			0,009256		55 898,18	1,26		70 431,71		
	11.1.03.01-0082	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт II	м3	0,17			0,08052		16 496,03	0,85		14 021,63		
	12.1.02.12-0002	Пергамин кровельный, группа горючести Г4, разрывная сила в продольном направлении 215 Н/50 мм, теплостойкость +80 °С, масса 0,19 кг/м2	м2	111			39,516		12,51	1,57		18,64		
	Итого прямые затраты											40 537,89		
	ФСБЦ-11.1.03.06-0001	Доска обрезная антипирированная, естественной влажности, длина 4-6 м, ширина 150 мм, толщина 40 мм, сорт II	м3	1,85			0,6586		16 819,99	1,38		23 211,59	15 297,15	
5.2	ФСБЦ-11.1.02.01-0012	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт I-III ФОТ	м3	2,1			0,7476		7 906,78	1,33		10 516,02	7 861,78	
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113			113					36 440,48		
Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55			55					41 177,74			
Всего по позиции											350 861,85			
											124 906,82			
6	ГЭСН16-01-040-01	Заполнение наружных и внутренних дверных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах, площадь проема: до 2 м2	100 м2	0,018		1	0,018							
	Объем:1,8 / 100													
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч				7,956					4 955,24		
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел.-ч	442			7,956				622,83	4 955,24		
	2 ЗМ											53,63		
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч				0,08046					49,38		
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	4,47			0,08046		477,92	1,4		669,09		
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	4,47			0,08046				613,67	49,38		
	4 М											140,67		
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,0003			0,0000054		70 296,20	1,3		91 385,06		
0,49														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
6.1	11.1.03.01-0083	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,51			0,00618		16 496,03	0,85		14 021,63	128,72	
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,08			0,00144		5 764,42	1,38		7 954,90	11,46	
	Итого прямые затраты											5 199,12		
	ФСБЦ-11.2.02.07-0001	Полотна дверные деревянные глухие, высота 2000 мм, площадь 1,2 м2 (ПГ 20-6, ДГ 21-7, ДГ 21-13), площадь 1,4 м2 (ПГ 20-7, ДГ 21-8), площадь 1,6 м2 (ПГ 20-8, ДГ 21-9)	м2	85			1,53		899,61	2,19		1 970,15	3 014,33	
	6.2	ФСБЦ-11.2.02.06-0002	Коробки дверные деревянные, размеры 94x45 мм ФОТ	м	315			5,67		175,99	2,19		385,35	2 184,93
		Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113			113					5 004,62	
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55			55					5 655,22		
	Всего по позиции											2 752,54		
												1 044 785,56		
	7	ГЭСН16-01-002-01	Установка стропил	м3	2,85		1	2,85						
1 ОТ(ЗТ)			чел.-ч				63,07					33 504,68		
1-100-27		Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	23,8			63,07				531,23	33 504,68		
2 ЗМ												1 202,11		
ОТм(ЗТм)			чел.-ч				0,9695					685,44		
91.05.05-015		Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,15			0,3975			2 042,84		812,03		
4-100-060		ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,15			0,3975			824,33		327,67		
91.14.02-001		Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,22			0,583		477,92	1,4		360,08		
4-100-040		ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,22			0,583				613,67	357,77		
4 М												13 256,89		
01.3.01.01-0002		Бензин автомобильный АИ-98, АИ-95	т	0,0002			0,00053				60 511,83	32,07		
01.7.15.06-0111		Гвозди строительные	т	0,0072			0,01908		70 296,20	1,3		91 385,06		
08.1.02.11-0001		Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,038			0,1007		55 898,18	1,26		7 062,47		
08.3.03.06-0002		Проволока горячекатаная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,00438			0,011907		60 256,20	1,11		66 886,00		
11.1.03.01-0086		Брус обрезной хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100 и более мм, толщина 100 и более мм, сорт II	м3	0,06			0,159		16 655,00	0,85		14 156,75		
12.1.02.06-0012		Рубероид кровельный РКК-350	м2	3,38			8,957		47,57	1,57		74,68		
14.5.06.03-0002		Паста антигеттиская	т	0,00196			0,005194		98 036,57	1,36		133 333,82		
Итого прямые затраты											48 648,12			
7.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III ФОТ	м3	1,05			2,7825		7 994,92	1,33		10 633,24	29 586,99	
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113			113					34 190,12		
Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55			55					38 634,84			
Всего по позиции											51 198,31			
											135 675,52			
8	ГЭСН16-01-083-03	Устройство по фермам настила: рабочего толщиной 25 мм сплошного	100 м2	0,953		1	0,953							
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч				26,6124					15 051,44		
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	26,8			26,6124				665,56	15 051,44		
	2 ЗМ											1 372,21		
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч				0,8937					661,36		
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,54			0,53622			2 042,84		1 065,41		
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,54			0,53622			824,33		442,02		
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,36			0,35748		477,92	1,4		669,09		
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,36			0,35748				613,67	239,19		
	4 М											219,37		
	91.21.01-016	Агрегаты шпательно-осадочные при работе от передвижных компрессорных установок	маш.-ч	1,12			1,12116		20,13	1,68		33,82		
	4 М											37,61		
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,00875			0,0086888		70 296,20	1,3		91 385,06		
	14.5.06.03-0002	Паста антигеттиская	т	0,072			0,071496		98 036,57	1,36		133 333,82		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Итого прямые затраты									27 411,90
8,1	ФСБЦ-11.1.03.06-0073	Доска обрезная еловый пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт I	м3	2,63		2,61159	11 425,67	1,22	13 936,32		36 403,79
		ФОТ									15 712,83
		Пр/812-010-D-3 НР Деревянные конструкции	%	113		113					17 765,60
		Пр/774-010-D СП Деревянные конструкции	%	55		55					8 642,06
		Всего по позиции							90 845,19		90 213,25
9	ГЭСН12-01-015-03	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой	100 м2	0,5	1	0,5					1 938,72
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			3,47					1 938,72
		1-100-32 Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	6,94		3,47			558,71		156,01
		2 ЗМ									78,13
		ОТ(ЗТм)	чел.-ч			0,105					47,33
		91.05.01-017 Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.-ч	0,08		0,04			1 183,14		32,67
		4-100-060 ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,08		0,04			824,33		51,07
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,05		0,025			2 042,84		20,61
		4-100-060 ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,05		0,025			824,33		30,85
		91.08.04-021 Котлы битумные передвижные электрические с центробежной мешалкой, объем загрузочной емкости 400 л	маш.-ч	0,41		0,205	96,25	1,58	150,50		26,76
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,08		0,04	477,92	1,4	666,09		24,55
		4-100-040 ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,08		0,04			613,67		2 455,75
		4 М									4 455,75
		12.1.02.06-0022 Губероид кровельный РКП-350	м2	110		55			44,65		4 628,61
		Итого прямые затраты									2 018,85
		ФОТ									2 299,21
		Пр/812-012-D-3 НР Кровли	%	114		114					1 149,60
		Пр/774-012-D СП Кровли	%	57		57					8 077,42
		Всего по позиции							16 154,84		879 233,29
		Итого по разделу 1 Амбар									621 183,22
		Итого по смете:									208 697,65
		Всего прямые затраты (справочно)									12 283,01
		в том числе:									5 585,81
		Оплата труда рабочих:									294 616,75
		Эксплуатация машин									879 233,29
		Оплата труда машинистов (Отм)									208 697,65
		Материалы									12 283,01
		Строительные работы									5 585,81
		в том числе:									294 616,75
		оплата труда									240 084,88
		эксплуатация машин и механизмов									117 965,21
		оплата труда машинистов (Отм)									214 283,40
		материалы									240 084,88
		накладные расходы									117 965,21
		сметная прибыль									240 084,88
		Всего ФОТ (справочно)									214 283,40
		Всего накладные расходы (справочно)									240 084,88
		Всего сметная прибыль (справочно)									117 965,21
		НДС 20%									175 846,66
		ВСЕГО по смете									1 055 079,95
		Справочно									
		затраты труда рабочих:					377,0679				
		затраты труда машинистов					7,25438				

### Смета на строительство амбара для промышленных орудий

Наименование программного продукта	ГРАНД-Смета, версия 2025.1
Наименование редакции сметных нормативов	Приказ Министра России от 30.12.2021 № 1046/пр; Приказ Министра России от 04.05.2020 № 421/пр; Приказ Министра России от 21.12.2020 № 812/пр; Приказ Министра России от 11.12.2020 № 774/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 323/пр; Приказ Министра России от 09.05.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр
Реквизиты приказа Министра России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам	Приказ Министра России от 18 мая 2022 г. № 378/пр; Приказ Министра России от 26 августа 2022 г. № 703/пр; Приказ Министра России от 26 октября 2022 г. № 905/пр; Приказ Министра России от 27 декабря 2022 г. № 1133/пр; Приказ Министра России от 10 февраля 2023 г. № 84/пр; Приказ Министра России от 11.05.2023 № 935/пр; Приказ Министра России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Министра России от 02.08.2021 № 636/пр; Приказ Министра России от 26.07.2022 № 611/пр; Приказ Министра России от 22.04.2022 № 317/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Министра России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 323/пр; Приказ Министра России от 09.05.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр
Реквизиты письма Министра России об индексах изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии с пунктом 55 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр	Письмо Министра России от 25.11.2024 № 69894-ИФ/09
Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правил мониторинга цен, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452	Постановление Правительства Архангельской области от 02.02.2024 № 74-п
Обозначение принятых текущих цен на строительные ресурсы	29. Архангельская область
Наименование субъекта Российской Федерации	Архангельская область (2 зона)
Наименование зоны субъекта Российской Федерации	

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

#### ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

Амбар для промышленных орудий  
(наименование работ и затрат)

Составлен ресурсно-индексным методом
Основание проектная и (или) фактическая документация

Составлена в текущем уровне цен IV квартал 2024 года

Сметная стоимость	1 845,76 тыс.руб.
в том числе:	
строительных работ	1 538,13 тыс.руб.
монтажных работ	0,00 тыс.руб.
оборудования	0,00 тыс.руб.
прочих затрат	0,00 тыс.руб.

Средства на оплату труда рабочих	384,83 тыс.руб.
Средства на оплату труда машинистов	9,86 тыс.руб.
Нормативные затраты труда рабочих	857,87 чел.-ч.
Нормативные затраты труда машинистов	12,76 чел.-ч.

№ п/п	Обозначение	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.				
				на единицу измерения	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Раздел 1. Амбар для промышленных орудий</b>											
1	ГЭСН01-02-058-06	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: с откосами глубиной до 1,5 м, группа грунтов 2	100 м3	0,03	1	0,03					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			4,82					2 306,21
		1-100-20 Средний разряд работы 2,0	чел.-ч	154		4,82			499,18		2 306,21
		Итого прямые затраты									2 306,21
		ФОТ									2 306,21
	Пр/812-001.2-3 НР Земляные работы, выполняемые ручным способом		%	93		93					2 144,78
	Пр/774-001.2 СП Земляные работы, выполняемые ручным способом		%	40		40					922,48
	<b>Всего по позиции</b>								179 115,87		5 373,47
2	ГЭСНр54-01-010-01	Установка деревянной стойки под балки или прогоны	100 м	0,21	1	0,21					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			22,533					11 763,80
		1-100-25 Средний разряд работы 2,5	чел.-ч	107,3		22,533			922,07		11 763,80
		2 ЭМ									98,38
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,147					90,21
	91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т		маш.-ч	0,7		0,147	477,92	1,4	869,09		98,38
	4-100-040 ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4		чел.-ч	0,7		0,147			613,67		90,21
	4 М										7 031,33
	08.1.02.11-0001 Покровы из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг		т	0,093		0,01323	55 898,18	1,26	70 431,71		931,81
	11.1.02.04-0031 Лесоматериалы круглые хвойных пород неокоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт II-III		м3	3,39		0,7119	6 442,06	1,33	8 567,94		6 999,52
	Итого прямые затраты										18 983,70
	ФОТ										11 854,01
	Пр/812-088.0-3 НР Перекрытия (ремонтно-строительные)		%	97		97					11 498,39
	Пр/774-088.0 СП Перекрытия (ремонтно-строительные)		%	59		59					6 993,87
	<b>Всего по позиции</b>								178 456,95		37 475,96
3	ГЭСН01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,02	1	0,02					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			1,77					847,07
		1-100-16 Средний разряд работы 1,5	чел.-ч	88,5		1,77			478,57		847,07
		Итого прямые затраты									847,07
	ФОТ										847,07
	Пр/812-001.2-3 НР Земляные работы, выполняемые ручным способом		%	93		93					787,78
	Пр/774-001.2 СП Земляные работы, выполняемые ручным способом		%	40		40					338,83
	<b>Всего по позиции</b>								98 684,00		1 973,58
4	ГЭСН16-01-007-06	Рубка стен: из бревен диаметром 26 см	100 м2	0,836	1	0,836					
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			344,432					194 803,86
		1-100-33 Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	412		344,432			566,56		194 803,86
		2 ЭМ									14 244,01
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			7,24912					5 888,54
	91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т		маш.-ч	8,18		8,83848			2 042,84		13 969,92
	4-100-060 ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6		чел.-ч	8,18		8,83848			824,33		5 837,16
	91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т		маш.-ч	0,49		0,49694	477,92	1,4	869,09		274,09
	4-100-040 ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4		чел.-ч	0,49		0,49694			613,67		251,38
	4 М										26 431,14
	01.7.07.29-0111 Пакля смоляная пропитанная		кг	154		128,744		92,95	1,36	126,41	16 274,53
	01.7.15.06-0111 Газоды строительные		т	0,0038		0,0031768		70 296,20	1,3	91 385,06	290,31

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	01.7.20.02-0002	Волок технической грубошерстной для изоляции, темный, толщина 8-10 мм	кг	7		5,552		193,65	1,55		300,16	1 756,54
	11.1.03.08-0074	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт II	м3	0,44		0,38784					12 827,95	4 718,63
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	27		22,572		47,57	1,57		74,68	1 685,68
	14.5.06.03-0002	Паста антигетимическая	т	0,0153		0,0127908		98 036,57	1,36		133 333,82	1 705,45
		Итого прямые затраты										241 367,54
4.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III ФОТ	м3	31,5		26,334		7 094,92	1,33		10 633,24	280 015,74
	При812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113						200 692,39
	При774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55						226 782,40
		Всего по позиции									1 026 969,43	858 546,49
5	ГЭСН10-01-021-07	Устройство перекрытий с укладкой балок по стенам; рубленым с накатом из досок	100 м2	0,65	1	0,65						
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			120,25						64 981,90
	1-100-29	Средний разряд работы 2,9	чел.-ч	185		120,25					540,36	64 981,90
	2 ЭМ											3 128,12
	ОТм(ЭТм)		чел.-ч			2,0995						1 552,67
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	1,93		1,2545					2 042,84	2 562,74
	4-100-080	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	1,93		1,2545					824,33	1 034,12
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	1,3		0,845		477,62	1,4		666,09	595,38
	4-100-040	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	1,3		0,845					613,67	518,55
	4 М											4 353,13
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,602		0,3913					8,58	3,36
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,00325		0,0021125		70 296,20	1,3		91 385,06	193,05
	08.1.02.11-0001	Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,026		0,0169		55 896,18	1,26		70 431,71	1 190,30
	11.1.03.01-0082	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт II	м3	0,17		0,1105		16 496,03	0,85		14 021,83	1 549,39
	12.1.02.12-0002	Пергамин кровельный, группа горючести Г4, разрывная сила в продольном направлении 215 Н/50 мм, теплоустойчивость +80 °С, масса 0,19 кг/м2	м2	111		72,15		12,51	1,57		16,64	1 417,03
		Итого прямые затраты										74 015,62
5.1	ФСБЦ-11.1.03.06-0001	Доска обрезная антисептированная, естественной влажности, длина 4-6 м, ширина 150 мм, толщина 40 мм, сорт II	м3	1,85		1,2025		16 819,99	1,38		23 211,59	27 911,64
5.2	ФСБЦ-11.1.02.01-0012	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт I-III ФОТ	м3	2,1		1,365		7 006,78	1,33		10 516,02	14 354,37
	При812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113						66 534,57
	При774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55						75 194,06
		Всего по позиции									350 861,83	228 060,20
6	ГЭСН10-01-040-01	Заполнение наружных и внутренних дверных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах, площадь проема: до 2 м2	100 м2	0,036	1	0,036						
	Объем=(1,8'2)/100											
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			15,912						9 910,47
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел.-ч	442		15,912					622,83	9 910,47
	2 ЭМ											107,67
	ОТм(ЭТм)		чел.-ч			0,18092						98,75
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	4,47		0,18092		477,62	1,4		669,09	107,67
	4-100-040	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	4,47		0,18092					613,67	98,75
	4 М											281,34
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,0003		0,0000108		70 296,20	1,3		91 385,06	0,99
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	11.1.03.01-0083	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,51		0,01836		16 496,03	0,85		14 021,83	257,44
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,08		0,00288		5 764,42	1,38		7 954,00	22,91
		Итого прямые затраты										10 398,23
6.1	ФСБЦ-11.2.02.07-0001	Полотна дверей деревянные ткуие, высота 2000 мм, площадь 1,2 м2 (ПГ 20-6, ДГ 21-7, ДГ 21-13), площадь 1,4 м2 (ПГ 20-7, ДГ 21-8), площадь 1,6 м2 (ПГ 20-8, ДГ 21-6)	м2	85		3,06		899,61	2,19		1 970,15	6 026,66
6.2	ФСБЦ-11.2.02.06-0002	Коробки дверные деревянные, размеры 94x45 мм ФОТ	м	315		11,34		175,96	2,19		385,35	4 369,87
	При812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113						10 009,22
	При774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55						11 310,42
		Всего по позиции									1 044 784,72	37 612,25
7	ГЭСН10-01-062-01	Установка стропил	м3	4,33	1	4,33						
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			103,054						54 745,38
	1-100-27	Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	23,8		103,054					531,23	54 745,38
	2 ЭМ											1 964,20
	ОТм(ЭТм)		чел.-ч			1,6021						1 119,98
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,15		0,8495					2 042,84	1 326,82
	4-100-080	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,15		0,8495					824,33	535,40
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,22		0,9526		477,62	1,4		669,09	637,38
	4-100-040	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,22		0,9526					613,67	564,58
	4 М											21 661,25
	01.3.01.01-0002	Бензин автомобильный АИ-98, АИ-95	т	0,0002		0,000866					80 511,83	52,40
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,0072		0,031176		70 296,20	1,3		91 385,06	2 849,02
	08.1.02.11-0001	Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,038		0,16454		55 896,18	1,26		70 431,71	11 588,83
	08.3.03.06-0002	Проволока горячекатанная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,00438		0,0189654		60 256,20	1,11		66 896,00	1 268,53
	11.1.03.01-0086	Брусы обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100 и более мм, толщина 100 и более мм, сорт II	м3	0,06		0,2568		16 655,00	0,85		14 156,75	3 677,92
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	3,38		14,8354		47,57	1,57		74,68	1 002,97
	14.5.06.03-0002	Паста антигетимическая	т	0,00198		0,0084888		98 036,57	1,36		133 333,82	1 131,58
		Итого прямые затраты										79 490,81
7.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III ФОТ	м3	1,05		4,5465		7 094,92	1,33		10 633,24	46 344,03
	При812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113						55 885,38
	При774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55						83 127,86
		Всего по позиции									51 198,30	221 688,55
8	ГЭСН10-01-083-03	Устройство по фермам настила: рабочего толщиной 25 мм сплошного	100 м2	1,49	1	1,49						
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			39,932						22 584,74
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	26,8		39,932					565,58	22 584,74
	2 ЭМ											2 059,01
	ОТм(ЭТм)		чел.-ч			1,341						962,43
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,54		0,8046					2 042,84	1 643,67
	4-100-080	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,54		0,8046					824,33	663,26
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,36		0,5384		477,62	1,4		669,09	358,90
	4-100-040	ОТм(ЭТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,36		0,5384					613,67	329,17
	91.21.01-016	Агрегаты шаттлово-опрессованные при работе от передвижных компрессорных установок	маш.-ч	1,12		1,6888		20,13	1,68		33,82	56,44
	4 М											15 495,48
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,00975		0,0130375		70 296,20	1,3		91 385,06	1 191,43
	14.5.06.03-0002	Паста антигетимическая	т	0,072		0,10728		98 036,57	1,36		133 333,82	14 304,05

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Итого прямые затраты									41 131,66
8.1	ФСБЦ-11.1.03.06-0073	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт I	м3	2,63		3,9187	11 426,67	1,22	13 938,32		54 624,01
		ФОТ									23 577,17
	Пр/812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					26 642,20
	Пр/774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					12 907,44
		Всего по позиции							90 848,20		135 365,31
9	ГЭСН12-01-015-03	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой	100 м2	0,745	1	0,745					2 888,70
		1 ОТ(ЭТ)	чел.-ч			5,1703					2 888,70
		1-100-32 Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	6,94		5,1703			568,71		2 888,70
		2 ЭМ									232,47
		ОТм(ЭТм)	чел.-ч			0,15645					116,41
	91.05.01-017	Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.-ч	0,08		0,0598			1 183,14		70,52
	4-100-080	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,08		0,0598			824,33		49,13
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,05		0,03725			2 042,84		76,10
	4-100-080	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,05		0,03725			824,33		30,71
	91.08.04-021	Котлы битумные передвижные электрические с центробежной мешалкой, объем загрузочной емкости 400 л	маш.-ч	0,41		0,30545	95,25	1,58	150,50		45,67
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,08		0,0598	477,62	1,4	869,09		36,88
	4-100-040	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,08		0,0598			813,67		36,57
		4 М									3 659,07
	12.1.02.06-0022	Рубероид кровельный РКП-350	м2	110		81,95			44,65		3 659,07
		Итого прямые затраты									6 896,55
		ФОТ									3 005,11
	Пр/812-012.0-3	НР Кровли	%	114		114					3 428,83
	Пр/774-012.0	СП Кровли	%	57		57					1 712,61
		Всего по позиции							16 154,89		12 035,39
		Итого по разделу I Амбар для промышленных орудий									1 538 131,40
		Итого по смете:									911 086,31
		Всего прямые затраты (оправочно)									911 086,31
		в том числе:									
		Оплата труда рабочих									364 532,12
		Эксплуатация машин									21 833,84
		Оплата труда машинистов (Отм)									9 858,99
		Материалы									514 561,36
		Строительные работы									1 538 131,40
		в том числе:									
		оплата труда									364 532,12
		эксплуатация машин и механизмов									21 833,84
		оплата труда машинистов (Отм)									9 858,99
		материалы									514 561,36
		накладные расходы									420 903,72
		сметная прибыль									206 141,37
		Всего ФОТ (оправочно)									374 691,11
		Всего накладные расходы (оправочно)									420 903,72
		Всего сметная прибыль (оправочно)									206 141,37
		НДС 20%									307 626,28
		ВСЕГО по смете									1 845 757,68
		Справочно									
		затраты труда рабочих					657,6733				
		затраты труда машинистов					12,75609				

## Смета на строительство бани

Наименование программного продукта  
Наименование редакции сметных нормативов

ГРАНД-Смета, версия 2025.1

Приказ Министра России от 30.12.2021 № 1046/пр; Приказ Министра России от 04.08.2020 № 421/пр; Приказ Министра России от 21.12.2020 № 812/пр; Приказ Министра России от 11.12.2020 № 774/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 18.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 833/пр; Приказ Министра России от 09.08.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр

Реквизиты приказа Министра России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам

Приказ Министра России от 18 мая 2022 г. № 378/пр; Приказ Министра России от 26 августа 2022 г. № 703/пр; Приказ Министра России от 26 октября 2022 г. № 905/пр; Приказ Министра России от 27 декабря 2022 г. № 1133/пр; Приказ Министра России от 10 февраля 2023 г. № 84/пр; Приказ Министра России от 11.05.2023 № 336/пр; Приказ Министра России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Министра России от 02.09.2021 № 636/пр; Приказ Министра России от 28.07.2022 № 611/пр; Приказ Министра России от 22.04.2022 № 317/пр; Приказ Министра России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Министра России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Министра России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Министра России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Министра России от 13.05.2024 № 833/пр; Приказ Министра России от 09.08.2024 № 524/пр; Приказ Министра России от 07.11.2024 № 747/пр

Реквизиты письма Министра России об индексации изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии с пунктом 85 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр

Письмо Министра России от 25.11.2024 № 69894-ИФ/09

Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правилами мониторинга цен, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452

Постановление Правительства Архангельской области от 02.02.2024 № 74-пр

Обоснование принятых текущих цен на строительные ресурсы  
Наименование субъекта Российской Федерации  
Наименование зоны субъекта Российской Федерации

29 Архангельская область  
Архангельская область (2 зона)

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

### ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) №

Баня

(наименование работ и затрат)

Составлен ресурсно-индексным методом

Основание

(проектная и/или иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем уровне цен IV квартал 2024 года

Сметная стоимость

785,40 тыс.руб.  
в том числе:  
строительных работ 637,94 тыс.руб.  
монтажных работ 0,00 тыс.руб.  
оборудования 0,00 тыс.руб.  
прочих затрат 0,00 тыс.руб.

Средств на оплату труда рабочих 153,54 тыс.руб.  
Средств на оплату труда машинистов 4,03 тыс.руб.  
Нормативные затраты труда рабочих 276,99 чел.-ч.  
Нормативные затраты труда машинистов 5,22 чел.-ч.

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.					
				на единицу измерения	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>Раздел 1. Баня</b>												
1	ГЭСН01-02-058-06	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: с откосами глубиной до 1,5 м, группа грунтов 2	100 м <sup>3</sup>	0,02	1	0,02						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			3,08					1 537,47	
		1-100-20 Средний разряд работы 2,0	чел.-ч	154		3,08			498,18		1 537,47	
		Итого прямые затраты									1 537,47	
		ФОТ									1 537,47	
	Пр/812-001.2-3	НР Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	93		93					1 429,85	
	Пр/774-001.2	СП Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	40		40					614,99	
		Всего по позиции							179 115,50		3 582,31	
2	ГЭСНр34-01-010-01	Установка деревянной стойки под балки или прогоны	100 м	0,18	1	0,18						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			19,314					10 083,26	
		1-100-25 Средний разряд работы 2,5	чел.-ч	107,3		19,314			522,07		10 083,26	
		2 ЭМ									84,31	
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,126					77,32	
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,7		0,126	477,92	1,4	669,09		84,31	
	4-100-040	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,7		0,126			613,67		77,32	
		4 М									6 026,86	
	08.1.02.11-0001	Поковки из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,063		0,01134	55 898,18	1,28	70 431,71		798,70	
	11.1.02.04-0031	Лесоматериалы круглые хвойные пород неокоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт И-III	м <sup>3</sup>	3,39		0,6102	6 442,06	1,33	8 567,64		5 228,16	
		Итого прямые затраты									16 271,75	
		ФОТ									10 160,58	
	Пр/812-088.0-3	НР Перекрытия (ремонтно-строительные)	%	97		97					9 955,76	
	Пр/774-088.0	СП Перекрытия (ремонтно-строительные)	%	59		59					5 994,74	
		Всего по позиции							178 456,94		32 122,25	
3	ГЭСН01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, лазук котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м <sup>3</sup>	0,015	1	0,015						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			1,3275					635,30	
		1-100-15 Средний разряд работы 1,5	чел.-ч	88,5		1,3275			478,57		635,30	
		Итого прямые затраты									635,30	
		ФОТ									635,30	
	Пр/812-001.2-3	НР Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	93		93					590,63	
	Пр/774-001.2	СП Земляные работы, выполняемые ручным способом	%	40		40					254,12	
		Всего по позиции							98 683,33		1 480,25	
4	ГЭСН10-01-007-06	Рубка стен: из бревен диаметром 26 см	100 м <sup>2</sup>	0,338	1	0,338						
		1 ОТ(ЗТ)	чел.-ч			139,256					78 780,41	
		1-100-33 Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	412		139,256			665,56		78 780,41	
		2 ЭМ									5 758,04	
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			2,93046					2 380,78	
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	8,18		2,79484			2 042,84		5 848,13	
	4-100-060	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	8,18		2,79484			824,33		2 276,14	
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,49		0,16562	477,92	1,4	669,09		110,81	
	4-100-040	ОТм(Этм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,49		0,16562			613,67		101,04	
		4 М									10 686,26	
	01.7.07.29-0111	Пласти смолчаная пропитанная	кг	154		52,052			92,95	1,38	6 679,89	
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,0038		0,0012844			70 296,20	1,3	91 385,06	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	01.7.20.02-0002	Войлок технический грубошерстный для изоляции, темный, толщина 8-10 мм	кг	7		2,366	163,65	1,55	300,16		710,18
	11.1.03.06-0074	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт II	м3	0,44		0,14872			12 827,95		1 907,77
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	27		9,128	47,57	1,57	74,68		681,53
	14.5.06.03-0002	Паста антиоттепельная	т	0,0153		0,0051714	98 036,57	1,36	133 333,82		669,52
		Итого прямые затраты									97 586,39
4.1	ФСБЦ-11.1.02.01-0022	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 22-34 см, сорт I-III ФСТ	м3	31,5		10,647	7 994,92	1,33	10 633,24		113 212,11
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					81 141,19
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					91 689,54
		Всего по позиции							1 026 969,50		347 115,89
5	ГЭСН10-01-021-07	Устройство перекрытий с укладкой балок по стенам: рубленым с накатом из досок Объем=31 / 100	100 м2	0,31	1	0,31					
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			57,35					30 991,37
	1-100-29	Средний разряд работы 2,9	чел.-ч	185		57,35			540,39		30 991,37
	2 ЭМ										1 491,87
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч			1,0013					740,51
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	1,93		0,5983			2 042,84		1 222,23
	4-100-080	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	1,93		0,5983			824,33		493,20
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	1,3		0,403	477,92	1,4	866,09		269,64
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	1,3		0,403			813,67		247,31
	4 М										2 076,10
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,602		0,18662			8,58		1,60
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,00325		0,0010075	70 296,20	1,3	91 385,06		92,07
	08.1.02.11-0001	Покровы из квадратных заготовок, масса 1,5-4,5 кг	т	0,026		0,00800	55 898,18	1,26	70 431,71		507,88
	11.1.03.01-0082	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт II	м3	0,17		0,0527	16 496,03	0,85	14 021,63		738,94
	12.1.02.12-0002	Пергамин кровельный, группа горючести Г4, разрывная сила в продольном направлении 215 Н/50 мм, теплопроводность +30 °С, масса 0,10 кг/м2	м2	111		34,41	12,51	1,57	19,64		675,81
		Итого прямые затраты									35 299,85
5.1	ФСБЦ-11.1.03.06-0001	Доска обрезная антисептированная, естественной влажности, длина 4-6 м, ширина 150 мм, толщина 40 мм, сорт II	м3	1,85		0,5735	16 819,99	1,38	23 211,59		13 311,85
5.2	ФСБЦ-11.1.02.01-0012	Лесоматериалы круглые хвойных пород окоренные, длина 3-6,5 м, диаметр 14-24 см, сорт I-III ФСТ	м3	2,1		0,651	7 906,78	1,33	10 516,02		6 845,93
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					31 731,88
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					35 657,02
		Всего по позиции							350 861,87		108 767,18
6	ГЭСН10-01-032-01	Заполнение оконных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах с конопаткой, переплеты: одинарные, площадь проема до 2 м2 Объем=(0,4*0,4) / 100	100 м2	0,0016	1	0,0016					
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			0,9584					561,59
	1-100-39	Средний разряд работы 3,9	чел.-ч	599		0,9584			806,80		561,59
	2 ЭМ										4,39
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч			0,00556					4,03
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	4,1		0,00556	477,92	1,4	866,09		4,39
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	4,1		0,00556			813,67		4,03
	4 М										174,11
	01.3.05.23-0129	Натрий фтористый технический, марка А, сорт I	т	0,0022		0,0000035	192 326,10	1,38	265 410,02		0,93
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	2		0,0032	35,71	1,98	70,71		0,23
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	13,708		0,2119328			8,58		0,19
	01.7.07.29-0111	Пахла смоляная пропитанная	кг	173		0,2768	92,95	1,38	126,41		34,99
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,0009		0,000001	70 296,20	1,3	91 385,06		0,09
	01.7.15.14-0165	Шурупы самонарезающие стальные оксидированные с потайной головкой и крестообразным шлицем, остроконечные, диаметр 8 мм, длина 100 мм	т	0,0112		0,0000179	104 800,96	1,3	136 241,25		2,44
	11.1.03.01-0083	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,63		0,001008	16 496,03	0,85	14 021,63		14,13
	01.7.19.06-0012	Прокладки уплотнительные ПРП-60	кг	225,038		0,3600008	320,35	1,05	336,37		121,11
		Итого прямые затраты									754,09
6.1	ФСБЦ-11.2.02.06-0002	Коробки деревянные, размеры 94x45 мм	м	380		0,808	175,96	2,19	385,35		224,29
6.2	ФСБЦ-11.2.07.10-0001	Переплеты оконные деревянные, площадь от 2 до 5,2 м2 ФСТ	м2	74		0,1184	2 808,65	1,1	3 089,74		365,83
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					585,59
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					661,72
		Всего по позиции							1 467 500,00		2 348,00
7	ГЭСН10-01-040-01	Заполнение наружных и внутренних дверных проемов отдельными элементами в деревянных рубленых стенах, площадь проема: до 2 м2 Объем=1,8 / 100	100 м2	0,018	1	0,018					
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			7,956					4 955,24
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел.-ч	442		7,956			622,83		4 955,24
	2 ЭМ										53,63
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч			0,08046					49,36
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	4,47		0,08046	477,92	1,4	866,09		53,93
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	4,47		0,08046			813,67		49,36
	4 М										140,67
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,0003		0,0000054	70 296,20	1,3	91 385,06		0,49
	11.1.03.01-0083	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,51		0,00918	16 496,03	0,85	14 021,63		128,72
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,06		0,00144	5 764,42	1,38	7 954,90		11,46
		Итого прямые затраты									5 199,12
7.1	ФСБЦ-11.2.02.07-0001	Полотна дверей деревянные глухие, высота 2000 мм, площадь 1,2 м2 (ПГ 20-6, ДГ 21-7, ДГ 21-13), площадь 1,4 м2 (ПГ 20-7, ДГ 21-8), площадь 1,6 м2 (ПГ 20-8, ДГ 21-9)	м2	85		1,53	899,61	2,19	1 970,15		3 014,33
7.2	ФСБЦ-11.2.02.06-0002	Коробки дверные деревянные, размеры 94x45 мм ФСТ	м	315		5,67	175,96	2,19	385,35		2 184,63
	Пр812-010.0-3	НР Деревянные конструкции	%	113		113					5 004,62
	Пр774-010.0	СП Деревянные конструкции	%	55		55					5 655,22
		Всего по позиции							1 044 785,56		2 752,54
8	ГЭСН10-01-002-01	Установка стропил	м3	1,22	1	1,22					
	1 ОТ(ЗТ)		чел.-ч			29,038					15 424,79
	1-100-27	Средний разряд работы 2,7	чел.-ч	23,8		29,038			531,23		15 424,79
	2 ЭМ										553,42
	ОТм(ЗТм)		чел.-ч			0,4514					315,56
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,15		0,183			2 042,84		373,94
	4-100-080	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,15		0,183			824,33		150,85
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,22		0,2684	477,92	1,4	866,09		179,58
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,22		0,2684			813,67		184,71
	4 М										6 103,17
	01.3.01.01-0002	Бензин автомобильный АИ-98, АИ-95	т	0,0002		0,000244			60 511,83		14,76
	01.7.15.06-0111	Газоди строительные	т	0,0072		0,008784	70 296,20	1,3	91 385,06		802,73



Приложение №4. Документы Оценщика и Исполнителя



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039825-1 от \* 27 \* июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Аншуккову Дмитрию Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от \* 27 \* июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до \* 27 \* июня 20 27 г.

М.П. «ПРОФ-ОЦЕНКА» № 039825-1

## ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-707-0855660/24

с 20<sup>го</sup> июня 2024 г.

г. Архангельск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Аншукков Дмитрий Владимирович  
Паспортные данные: Паспорт: Г. рождения РФ серия 11 02 №700134 выдан Отделом внутренних дел Леноблселективного округа города Архангельска 20.09.2002 г.  
Адрес регистрации: 163051 Архангельск, пр-кт Держвинский, д.7, кв.121  
2.1. Страховое общество акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, 115035 Москва, ул. Петлинина, 12 стр.2  
ИНН: 7705042179  
Финанс СПАО «Ингосстрах» и Архангельской области  
163000 Архангельск, пр-кт Новоторжский, д.93

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

3.1. С «17» июня 2024 г. по «16» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, записанного Страхователем в течение срока, неопределенный, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Регноактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей).

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей).

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).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 500,00 (две тысячи пятьсот рубелей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременная платежом в соответствии с выставляемыми счетами в срок по «16» июня 2024 г.

При наступлении страховой премии в срок, установленной в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящим Договором считается не вступившим в силу и не имеет никакого правового воздействия для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

Присоединение в настоящий пункт Правил страхования прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и согласен подписать.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущество истец, связанное с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему 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 исполнением соглашений со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный наступлением и записью в акте о наступлении страхового случая или представителем Страхователя с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных страхователем/управляющей организацией оценщиком, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении в дело в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления иски/исполнения претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, занимающего место в течение Периода страхования или Регноактивного периода.

9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выделенных расходов, указанных в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются надлежащими надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.11.1. и п.12.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь, осуществляется по телефону, указанному в разделе «Страхователь» в «Справочнике настоящего Бизнеса».

11.3. В случае возникновения спора между Страхователем и Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выделенных расходов, указанных в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.4. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11.5. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются надлежащими надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.11.1. и п.12.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь, осуществляется по телефону, указанному в разделе «Страхователь» в «Справочнике настоящего Бизнеса».

11.6. В случае возникновения спора между Страхователем и Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выделенных расходов, указанных в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.7. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11.8. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются надлежащими надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.11.1. и п.12.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь, осуществляется по телефону, указанному в разделе «Страхователь» в «Справочнике настоящего Бизнеса».

11.9. В случае возникновения спора между Страхователем и Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выделенных расходов, указанных в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.10. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11.11. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются надлежащими надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.11.1. и п.12.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь, осуществляется по телефону, указанному в разделе «Страхователь» в «Справочнике настоящего Бизнеса».

СТРАХОВАТЕЛЬ: Аншукков Дмитрий Владимирович

От Страхователя:  
Аншукков Д.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Директор М.В. Исаева  
тел 24.01.2024

тел 24.01.2024

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-707-022847/24 от 19 февраля 2024 г.**

г. Архангельск, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. ООО "ПРОФ-ОЦЕНКА"

Юридический адрес: г. Архангельск, наб. Северной Двины, д.68, офис,4

ИНН: 500192870

E-mail: prof-ocenka@list.ru

Тел.: +79214888848

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Архангельской области

163000 г. Архангельск, пр-кт Нагорский, д.93

E-mail: svrgo@infkh.ingos.ru

Тел.: +7 8182 651086

Должность Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «16» марта 2024 г. по «15» марта 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор подразумевает предоставление Страхователем Страховщику по наступлении страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, как в течение периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленно законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАЙНДИЗ):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).

4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2, настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

4.3. Фрайндиз по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (шесть тысяч триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до «16» марта 2024 г.

5.2. При наступлении страховой премии в срок, установленный в п.5.1, настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящим Договором считается не наступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕГУЛИРУЕМЫЕ  
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие предметом неправомерных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем трудовой договор после «16» марта 2011 г.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования 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 он Правила страхования одобрил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за применение вреда имуществу граждан (физическим лицам), имуществу юридических лиц, муниципальным образованиям, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу граждан, лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются одобренные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

(Объектов), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и принятию при осуществлении оценочной деятельности.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.3. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.4. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.5. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.6. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.7. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.8. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.9. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.10. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.11. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.12. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.13. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.14. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.15. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.16. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.17. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.18. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.19. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.20. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.21. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.22. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.23. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.24. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.25. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.26. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.27. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.28. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.29. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.30. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.31. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.32. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.

10.1.33. Иные третьи лица, которые могут быть причислены к третьим лицам при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим с Страхователем (трудовой договор) оценочной деятельности.



**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:  
Андреев Дмитрий Владимирович  
Генеральный директор, действующий в соответствии с Уставом

От Страховщика:  
Ирина М. В.  
начальник отдела корпоративных продаж,  
на основании доверенности № 1213368-509/24 от 24.01.2024г.

*[Handwritten signature]*