



Профессиональный оценщик

**УВАРОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА**

Член СРО оценщиков Некоммерческое партнерство

«АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», реестровый номер 1969

Отдел оценки жилой недвижимости

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

Отдел оценки коммерческой недвижимости

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

## **ОТЧЕТ №689-23рс**

**об определении рыночной стоимости песка строительного объемом 64918 куб.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области**

**Дата проведения оценки:** 13.11.2023г.

**Дата составления отчета:** 13.11.2023г.

**Заказчик:** Администрация МО «Островное»

**Исполнитель:** Профессиональный оценщик  
Уварова Светлана Сергеевна

г. Архангельск,  
2023 г.



Профессиональный оценщик

**УВАРОВА СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА**

Член СРО оценщиков Некоммерческое партнерство

«АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», реестровый номер 1969

Отдел оценки жилой недвижимости

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

Отдел оценки коммерческой недвижимости

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

Исх. №689-23рс от 13.11.2023г.

Главе  
муниципального образования «Островное»  
Ю.Н. Коновалову

### Информационное письмо

В соответствии с Договором №689/23 от 07.11.2023г. профессиональный оценщик Уварова С.С. представляет отчет об определении рыночной стоимости песка строительного объемом 64918 куб.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области.

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

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

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

**Дата оценки:** 13.11.2023г.

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

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

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В результате произведенных расчетов **рыночная стоимость** песка строительного объемом 64918 куб.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области, составляет, по состоянию на 13.11.2023г.:

**19 475 400 (Девятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста) рублей**

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

С уважением,  
Профессиональный оценщик

М.П.

Уварова С.С.

## СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	4
3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ .....	5
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	6
5	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	6
6	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	6
7	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	6
8	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .....	6
9	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
10	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	7
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
11.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ ....	7
11.2	АНАЛИЗ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	7
11.3	АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
11.4	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
12	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
12.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И МИРЕ .....	12
12.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	12
12.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
13	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	19
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ....	19
14.1	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ .....	19
14.2	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	20
14.3	ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	21
14.4	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
14.5	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	23
15	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	34
16	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	35
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	36
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	38
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ .....	61
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	79

## 1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор №689/23 от 07.11.2023г.

## 2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	песок строительный объемом 64918 куб.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области	
	Оцениваемое право: право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений и обременений	
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки) с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо):	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения в соответствии со ст. 8 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Регулирующий нормативно-правовой акт	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ	
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.	
	Предпосылки стоимости:	
	№ п/п	Наименование предпосылки
	1	Предположение о совершении сделки
	2	Участники сделки или пользователи объекта
	3	Дата оценки
	4	Предполагаемое использование объекта
	5	Характер сделки
		Значение
		Предполагается совершение сделки с объектом оценки
		Гипотетические (неопределенные)
		Определяется оценщиком в период действия договора
		Наиболее эффективное использование
		Добровольная сделка в типичных условиях
Оцениваемая стоимость полностью соответствует понятию «рыночной стоимости объекта оценки», установленному ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2014 № 200.		
Дата оценки	Определяется оценщиком в период действия договора	
Специальные допущения, иные существенные допущения	На момент составления задания на оценку не известны. При необходимости установления иных специальных допущений в процессе оценки, они могут быть приняты оценщиком на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.	
Ограничения оценки	На момент составления задания на оценку не известны. При выявлении ограничений в отношении источников информации и объема исследования, в процессе оценки, выявленные ограничения, а также связанные с ними	



	допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Оценщик запрещает любое распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, составленного в соответствии с настоящим заданием а также его частей, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе на русском языке в двух экземплярах.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Определяется оценщиком самостоятельно в ходе оценки. Информация о привлекаемых специалистах не подлежит согласованию с Заказчиком оценки и раскрывается в отчете об оценке.
Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки представляется в виде числа, без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Результат оценки представить в расчете на весь объем песка на условиях погрузки и самовывоза покупателем.
Иная дополнительная информация	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	
Особенности проведения осмотра объекта оценки, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Необходимость осмотра определяется оценщиком самостоятельно на основе количества и качества исходной документации об объекте оценки. Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра, указываются в тексте отчета.

### 3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

ФИО	Уварова Светлана Сергеевна, осуществляющая оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, на основании ст.4 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ серии 1107 №631302, выдан 29.10.2008г. Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельска
ИНН	290133246905
Почтовый адрес:	163060, Архангельская обл, г Архангельск, пр-кт Дзержинского, д 3, корп 4, кв. 63
Контактные данные	Телефон: 8 921-243-18-42 Почта: 431842@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство № 2941-13 от 22.05.2013 г.) Адрес местонахождения: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023. Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 1969
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП № 776694 Федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности», г. Москва, 2012 г., регистрационный номер 1010 Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова №19904 от 05.06.2015г. Имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021152-2 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действителен до 11.06.2024г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована на сумм 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (договор (полис) № 433-707-032974/23, выдан Открытым страховым акционерным обществом «ИНГОССТРАХ» 16.03.2023г. Период страхования: с 03.04.2023г. по 02.04.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013г.

#### 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование:	Администрация муниципального образования "Островное"
Юридический адрес:	163520, Архангельская область, Приморский район, с.Вознесенье, ул.Центральная, д.28
Почтовый адрес:	163520, Архангельская область, Приморский район, с.Вознесенье, ул.Центральная, д.28
ИНН/КПП	ИНН 2921127614 КПП 292101001
ОГРН	1162901052126 Дата присвоения ОГРН: 29.01.2016

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

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

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

#### 6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

Оценка произведена без привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

#### 8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Обязательные к применению стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI)

#### 9 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И

## ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие допущения и связанные с этим ограничения

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

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

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

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

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

### Иные существенные допущения и связанные с этим ограничения

В ходе оценки не установлены.

### Специальные допущения и связанные с этим ограничения

В ходе оценки не установлены.

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

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

## 11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

#### Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении оценки оценщиком использованы следующие документы, представленные Заказчиком:

- Задание на оценку;

#### Перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки

При проведении оценки оценщиком использованы следующие документы, представленные Заказчиком:

- Решение Октябрьского районного суда г. Архангельска от 05.08.2014г. по делу № 2-3320/2014;
- Апелляционное определение Архангельского областного суда от 20.11.2014г. по делу №33-5653/2014;
- Постановление №43 администрации муниципального образования «Вознесенское» от 24.12.2014г. О включении в состав муниципальной собственности имущества;
- Постановление №97а администрации муниципального образования «Вознесенское» от 23.10.2023г. О внесении изменений в Постановление местной администрации №43 от 24.12.2014;
- Технический отчет «Расчет объемов песка в Приморском районе Архангельской области в 700 метрах к северу от д. Гневашево».

### 11.2 АНАЛИЗ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1 - Анализ и описание оцениваемых прав

Объект оценки	песок строительный объемом 64918 куб.м., расположенный на земельном участке с
---------------	---

	кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области
Вид права:	Оцениваемое право: право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений и обременений
Существующие ограничения (обременения) права:	В соответствии с заданием на оценку, объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Правообладатель	МО «Островное»
Описание оцениваемого права	<p>Право собственности — это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.</p> <p>Собственник имеет в отношении своего имущества следующие три права (правомочия):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> владения;</li> <li><input type="checkbox"/> пользования;</li> <li><input type="checkbox"/> распоряжения.</li> </ul> <p>Собственник пользуется вещью (владеет, пользуется и распоряжается ею) по своему усмотрению. При этом он может оставаться собственником вещи. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, разумеется, если эти действия не нарушают права других лиц.</p> <p>Наряду с правами, предоставляемыми собственнику, закон возлагает на него определенные обязанности. К ним относится бремя содержания имущества (уплата налогов, ремонт некоторых видов имущества). Кроме того, собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения принадлежащего ему имущества.</p> <p>Гражданский кодекс РФ выделяет следующие формы собственности, разрешенные законом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> частную собственность;</li> <li><input type="checkbox"/> собственность юридических лиц;</li> <li><input type="checkbox"/> собственность общественных объединений и религиозных организаций;</li> <li><input type="checkbox"/> государственную и муниципальную собственность;</li> <li><input type="checkbox"/> собственность совместных предприятий, иностранных граждан, организаций и государств.</li> </ul>

### 11.3 АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является песок строительный объемом 64918 куб.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области.

Осмотр объекта оценки проводился 26.06.2023

Результаты представлены в Приложении 1.




В результате осмотра установлено, что песок является речным, добыт намывным способом, мелкой фракции.

На дату осмотра песок частично «пророс» сорняками, травой, кустарником, засорен ветками, палками; встречается «мусор отдыхающих» (пластик, бумага и т.д.).

### 11.4 ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Общая характеристика муниципального района местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение.	Объект оценки расположен по адресу: вблизи дер. Гневашево на Приморского района Архангельской области

Показатель	Описание или характеристика показателя																						
Общая характеристика района	<div><div><div><div>Герб</div><div></div></div><div><div>Флаг</div><div></div></div></div><div><table><tr><td>Страна</td><td> Россия</td></tr><tr><td>Статус</td><td>Муниципальный район</td></tr><tr><td>Входит в</td><td>Архангельскую область</td></tr><tr><td>Включает</td><td>19 муниципальных образований</td></tr><tr><td>Административный центр</td><td>в городе Архангельск</td></tr><tr><td>Дата образования</td><td>1929</td></tr><tr><td>Глава муниципального образования</td><td>Рудкина Валентина Алексеевна</td></tr><tr><td>Председатель Собрания депутатов</td><td>Авилов Александр Николаевич</td></tr><tr><td>Население (2014)</td><td>↘26 055<sup>[1]</sup> (2.19 %)</td></tr><tr><td>Плотность</td><td>0,57 чел./км²</td></tr><tr><td>Площадь</td><td>46100 км²</td></tr></table></div></div>	Страна	 Россия	Статус	Муниципальный район	Входит в	Архангельскую область	Включает	19 муниципальных образований	Административный центр	в городе Архангельск	Дата образования	1929	Глава муниципального образования	Рудкина Валентина Алексеевна	Председатель Собрания депутатов	Авилов Александр Николаевич	Население (2014)	↘26 055 <sup>[1]</sup> (2.19 %)	Плотность	0,57 чел./км²	Площадь	46100 км²
Страна	 Россия																						
Статус	Муниципальный район																						
Входит в	Архангельскую область																						
Включает	19 муниципальных образований																						
Административный центр	в городе Архангельск																						
Дата образования	1929																						
Глава муниципального образования	Рудкина Валентина Алексеевна																						
Председатель Собрания депутатов	Авилов Александр Николаевич																						
Население (2014)	↘26 055 <sup>[1]</sup> (2.19 %)																						
Плотность	0,57 чел./км²																						
Площадь	46100 км²																						
Территориальные особенности	<div><div></div><div><p>Приморский район приравнен к районам Крайнего Севера. Часть которой является самым северным районом Российской Федерации находящимся под юрисдикцией муниципальных образований России.</p><p>Материковая часть территории на которой расположен Приморский район, находится на северо-западе материковой части Архангельской области.</p><p>Приморский район граничит:</p><ul style="list-style-type: none"><li>с Архангельском, Северодвинском и Новодвинском — городскими муниципальными округами Архангельской области областного подчинения.</li><li>на северо-востоке граничит с Мезенским муниципальным районом;</li><li>на востоке граничит с Пинежским муниципальным районом;</li><li>на юго востоке граничит с Холмогорским муниципальным районом;</li><li>на юге граничит с Плесецким муниципальным районом;</li><li>на юго-западе граничит с Онежским муниципальным районом.</li></ul></div></div>																						
Административное деление	<div><div><p><b>Административное деление</b></p><p>Административный центр - город Архангельск (в состав района не входит).</p><p>С учётом увеличения территории муниципального района с 1 января 2006 года в нём 215 населённых пунктах в 19 муниципальных образований (сельских поселений).</p><p>В Приморском районе 217 населённых пунктов в составе 19 сельских поселений.</p></div></div>																						
Население	<div><div><p><b>Население</b></p><table><tr><td>2019<sup>[23]</sup></td><td>2020<sup>[24]</sup></td><td>2021<sup>[2]</sup></td></tr><tr><td>↘24 162</td><td>↗24 186</td><td>↗24 278</td></tr></table></div></div>	2019 <sup>[23]</sup>	2020 <sup>[24]</sup>	2021 <sup>[2]</sup>	↘24 162	↗24 186	↗24 278																
2019 <sup>[23]</sup>	2020 <sup>[24]</sup>	2021 <sup>[2]</sup>																					
↘24 162	↗24 186	↗24 278																					



Показатель	Описание или характеристика показателя																							
Транспорт	<p>Основным транспортным средством рыбопромыслового флота, водного транспортного и гражданского сообщения поселков и селений района, находящихся на островах входящих в состав района, а также и сообщения с труднодоступными местами территории и другими территориями бассейна Белого моря являются катера.</p> <p>Для сообщений в прибрежных водах для транспортных, хозяйственных, туристических, развлекательных и спортивных целей, при проведении спасательных работ, ловле рыбы, патрулировании водоёмов, охоты, в районе успешно используются моторные лодки (как основа маломерного флота района).</p> <p>Транспортом материковой части Приморского района является автобусное и автомобильное сообщение, связывающее все входящие в район поселки и муниципальные селения между собой и с административным центром района — городом Архангельск.</p> <p>На территории Приморского района располагается Аэропорт Талаги — международный аэропорт Архангельской области.</p>																							
Экология	<table><tr><td>1. Наличие вредных производств</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>2. Количество полигонов хранения отходов</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость</td><td>кв. км / тыс. куб. м</td><td>-</td></tr><tr><td>4. Количество организаций, перерабатывающих отходы</td><td>ед.</td><td>-</td></tr><tr><td>5. Мощность очистных сооружений</td><td>куб. м / сутки</td><td>8630</td></tr><tr><td>6. Резервная мощность очистных сооружений</td><td>куб. м / сутки</td><td>5850</td></tr><tr><td>7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации</td><td>да / нет</td><td>нет</td></tr></table>			1. Наличие вредных производств	ед.	-	2. Количество полигонов хранения отходов	ед.	-	3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость	кв. км / тыс. куб. м	-	4. Количество организаций, перерабатывающих отходы	ед.	-	5. Мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	8630	6. Резервная мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	5850	7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации	да / нет	нет
1. Наличие вредных производств	ед.	-																						
2. Количество полигонов хранения отходов	ед.	-																						
3. Площадь полигонов хранения отходов / ёмкость	кв. км / тыс. куб. м	-																						
4. Количество организаций, перерабатывающих отходы	ед.	-																						
5. Мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	8630																						
6. Резервная мощность очистных сооружений	куб. м / сутки	5850																						
7. Наличие превышения санитарно-гигиенических норм по предельно-допустимой концентрации	да / нет	нет																						



Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте населенного пункта



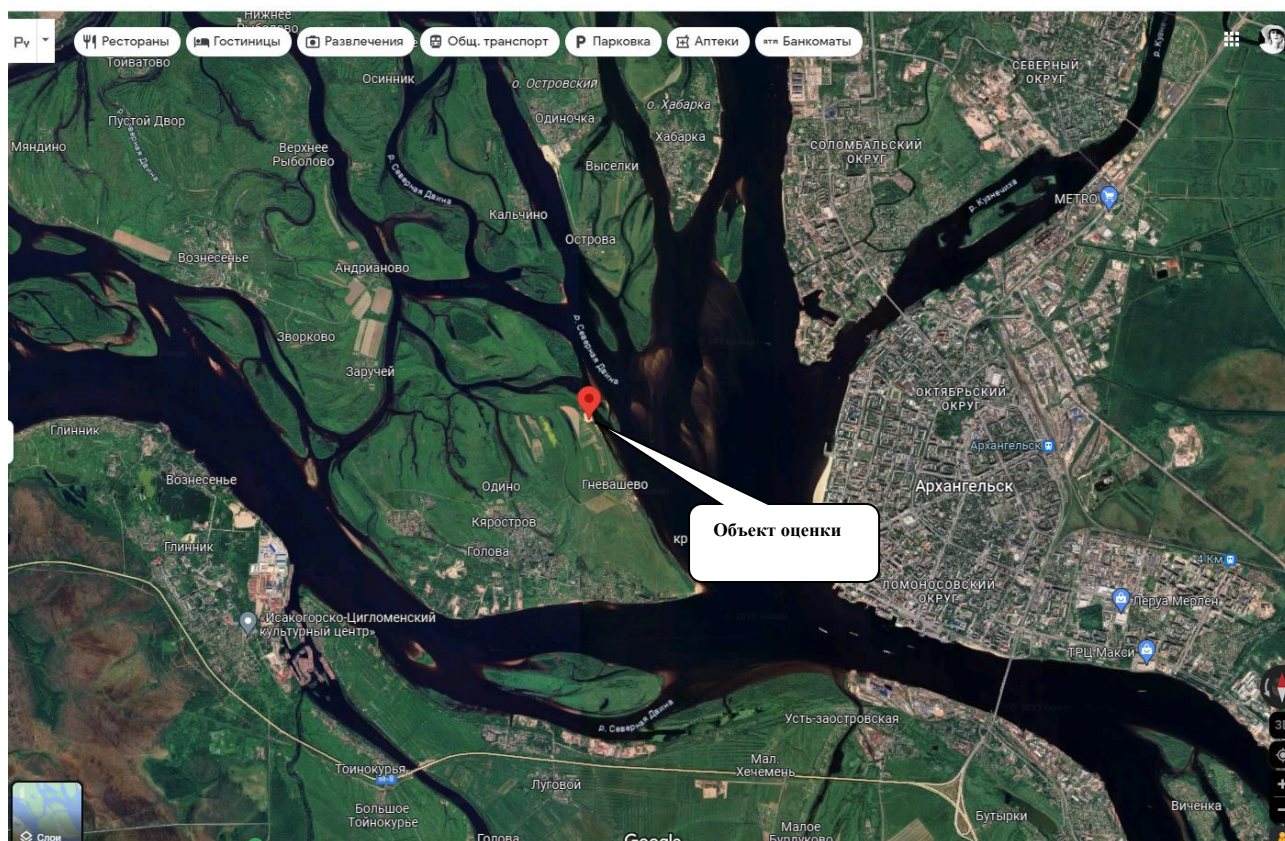


Рисунок 2 – Локальное местоположение объекта оценки

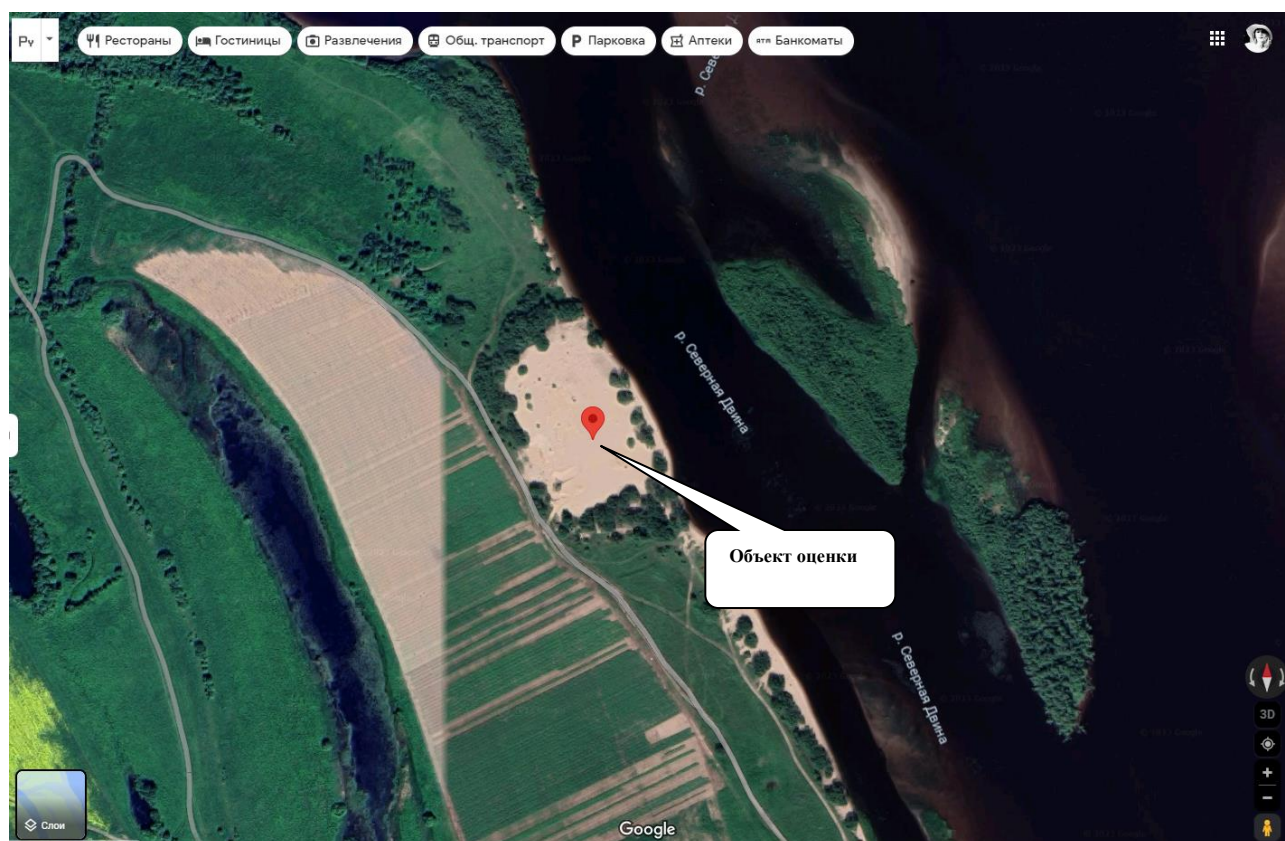


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки

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

### **12.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И МИРЕ<sup>1</sup>**

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

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

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

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

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

#### **Основные экономические показатели России**

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

---

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



(в рублях в сопоставимых ценах)				
№		21/20	22/21	1 плг. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)				
№		21/20	22/21	янв-июль 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,0
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,1
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+14,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+2,4
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,0
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,1

(в рублях в текущих ценах)				
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,8
14.	Ключевая ставка ЦБР с 15.08.23г., %		+8,5	+12,0
15.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-5,2
	- потребительская		+11,9	+5,4

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленные на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

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

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

### Общие данные о регионе местоположения объекта оценки – Архангельской области

Архангельская область — субъект Российской Федерации на севере Европейской части России.

Архангельская область является крупнейшим (589 913 км<sup>2</sup>) субъектом Российской Федерации в европейской части России и крупнейшей областью (провинцией) в Европе.

Административный центр области — город Архангельск.

#### Географическое положение и климат

Зима холодная, с устойчивыми морозами. Средняя температура января от –12 °С на юго-западе до –18 °С на северо-востоке. Лето короткое и прохладное. Средние температуры июля от 16—17,6 °С на юге области до 8—10 °С на севере.

#### Население Архангельской области

2011 <sup>[12]</sup>	2012 <sup>[15]</sup>	2013 <sup>[16]</sup>	2014 <sup>[17]</sup>	2015 <sup>[18]</sup>	2016 <sup>[19]</sup>	2017 <sup>[20]</sup>	2018 <sup>[21]</sup>	2019 <sup>[22]</sup>	2020 <sup>[2]</sup>
↘1 224 880	↘1 213 533	↘1 202 295	↘1 191 785	↘1 183 323	↘1 174 078	↘1 165 750	↘1 155 028	↘1 144 119	↘1 136 535
2021 <sup>[23]</sup>	2022 <sup>[1]</sup>								
↘1 127 051	↘1 113 155								

#### Промышленность

Основные промышленные центры Архангельской области: Северодвинск, Новодвинск, Котлас, Коряжма, Няндама, Вельск.

Крупнейшими предприятиями области по объему выручки за 2015 год являлись ООО «Башнефть-Полнос», АО «Архангельский целлюлозно-бумажный комбинат», группа компаний «Титан», АО «Архангельскгеолдобыча» и АО «ННК-Печоранефть».

Архангельская область обладает развитой рыбной (Архангельский траловый флот), лесной, деревообрабатывающей (Группа компаний «УЛК»[, Лесозавод 25) и целлюлозно-бумажной промышленностью (Котласский целлюлозно-бумажный комбинат, Котласский химический завод, Архангельский ЦБК), имеется машиностроение (ПО «Севмаш», ЦС «Звёздочка», Котласский электромеханический завод, Соломбальский машиностроительный завод), выполняющее оборонный заказ, а также обслуживающее рыбную и деревообрабатывающую промышленности.

#### Сельское хозяйство

Ведущей отраслью животноводства является молочно-мясное скотоводство. Именно в Архангельской области была выведена и наиболее распространена высокопродуктивная холмогорская порода крупного рогатого скота. В области также разводят свиней, овец, коз, птицу и (на севере области) северных оленей. Распространено звероводство.

#### Транспорт

Транспортная освоенность территории невысокая. На автотранспорт приходится около половины общего объёма перевозимых грузов и 95 % всех перевозимых пассажиров.

Главной железнодорожной магистралью области является трасса «Архангельск — Москва».

Главной автомагистралью области является автомобильная дорога федерального значения М8 «Холмогоры» (Москва — Ярославль — Вологда — Архангельск).

Основной водно-транспортной системой является река Северная Двина с основными притоками (Малая Северная Двина и Вычегда).

В области действуют международный аэропорт Талаги (Архангельск) имени Фёдора Абрамова и аэропорт в Нарьян-Маре, аэропорт в Котласе.

Газопровод «Нюксеница (Вологодская область) — Архангельск» обеспечивает подачу газа в Архангельскую область с месторождений на территории Тюменской области и Ухты (Республика Коми)

Подготовлено с использованием сайта: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Архангельская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Архангельская_область)

#### Основные экономические и социальные показатели Архангельской области за январь-июнь 2023 года

	Январь-июнь 2023г.	В % к январю-июню 2022г.	Июнь 2023г. в % к		Справочно январь-июнь 2022г. в % к январю-июню 2021г.
			июню 2022г.	маю 2023г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		96,5	100,6	110,9	108,3
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	5292,4	104,6			98,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	171514,0	100,1	104,1	100,3	94,2
Объем платных услуг населению, млн руб.	45446,1	100,6	93,0	95,4	96,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади жилых помещений	226,6	102,5	130,8	121,6	120,5
Индекс потребительских цен		105,1	103,5	100,7	116,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		78,0	88,1	94,7	126,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup> :					
номинальная, руб.	71968,6	111,9	112,9	109,4	108,7
реальная		106,1	111,0	109,6	93,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>3)</sup> , тыс. человек	7,2		84,9	102,9	70,5

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

<sup>2)</sup> Январь-май 2023 года, в % к январю-маю 2022 года, май 2023 года в % к маю 2022 года, в % к апрелю 2023 года, январь-май 2022 года в % к январю-маю 2021 года.

<sup>3)</sup> На конец июня 2023 года, в % к концу июня 2022 года, в % к концу мая 2023 года, июнь 2022 года в % к июню 2021 года.

Подготовлено с использованием сайта: <https://arhangelstat.gks.ru/>

## 12.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Виды песка для строительства, назначение и применение в разных областях

Виды песка по происхождению

Песок бывает естественного природного и искусственного происхождения. В отдельную группу можно выделить кварцевый песок, применение которого в строительстве зависит от способа добычи – из карьеров или дроблением природного кварца.

#### Природные пески

Природный песок – это сыпучее вещество, образовавшееся в результате разрушения горных пород под действием ветров, подвижек земной коры и других естественных влияний.

По месту залегания и добычи он подразделяется на речной, морской и карьерный.

#### Речной.

Добывают такой песок со дна рек с помощью земснарядов. Он считается самым чистым, так как в его составе нет примесей глины и камней. Поэтому его использование в строительстве не ограничивается видами работ. Речной песок применение находит в изготовлении всевозможных строительных смесей – штукатурных, кладочных, бетонных, клеевых, особенно когда необходимо уменьшить их усадку. Стоит он дороже карьерного, поэтому его стараются не использовать для устройства подсыпок, песчаных подушек и второстепенных конструкций, от которых не требуется высокая прочность.

Самым ценным считается речной песок с высоким содержанием кварца. В породе, залегающей у поверхности земли, кварц смешан с каолином. В реки и озера такая порода переносится водой и ветром, глина из неё вымывается, поэтому сырье отличается высокой чистотой. Основное, для чего используют кварцевый песок после дополнительной очистки – устройство фильтрующих и дренажных сооружений, производство штукатурных растворов и наливных полов.

#### Морской.

Песок, добываемый со дна моря, может считаться высококачественным строительным материалом только после двухступенчатой очистки от органических и минеральных примесей. Его добыча и обработка требуют больших затрат, сказывающихся на стоимости материала. Благодаря высоким декоративным качествам, он применяется в ландшафтном дизайне, используется для производства затирок, штукатурок, стяжек.

#### Карьерный (горный, овражный).

Из всех видов природного песка карьерный – самый дешевый, так как добывается открытым наземным способом. Но он же и самый «грязный», в нем много камней, глины, растительных остатков, пылевидных частиц. В зависимости от места добычи и преобладанию тех или иных пород, карьерный или горный песок по минералогическому составу подразделяется на кварцевый, известняковый, доломитовый, полевошпатный. Первый легко отличить по цвету, так как выглядит кварцевый песок светлее обычного.

Неочищенный карьерный песок пригоден только для земляных работ – отсыпки траншей, устройства подушек под стяжки и фундаменты. Чтобы сделать его пригодным и для других работ, песок очищают от примесей промыванием или просеиванием.

Песчинки из карьерных выработок обладают угловатой формой и лучше сцепляются с компонентами бетонных и цементных растворов. Просеянный песок используется для грубых работ – устройства фундаментов, черновой штукатурки и стяжки, кладки кирпича. Намывной же после обработки водой освобождается не только от примесей, но и от крупных фракций, поэтому является хорошим сырьем для финишной штукатурки, изготовления тротуарной плитки и бордюров.

### **Искусственные пески**

Получают искусственный песок дроблением различных горных пород. Он тоже находит применение в разных сферах строительства. Коротко о том, каким бывает и где применяется искусственный песок, виды которого зависят от исходного минерального сырья.

**Кварцевый.**

После дробления природного кварца песок делят на фракции с помощью сит. Крупнозернистый песок с размером фракций 0,5-1 мм применяют для обустройства детских, спортивных и других площадок, для изготовления декоративных штукатурок. Он обладает высокой сорбционной способностью, поэтому используется в фильтрующих устройствах. А высокая твердость и абразивные свойства частиц делают его подходящим материалом для пескоструйной очистки бетонных и металлических поверхностей.

Песок фракции 0,1-0,4 мм универсален и может использоваться во всех строительных работах. Но из-за высокой стоимости он чаще идет на изготовление адгезионных грунтовок, клеевых и шпаклевочных смесей, используется в производстве керамической плитки, стекла, фаянса.

**Термозитовые, перлитовые.**

Получают их вспученных пород вулканического происхождения – перлита и шлаковой пемзы. Песок получается легким, пористым, поэтому используется преимущественно как наполнитель для легких бетонов или насыпной утеплитель.

**Шунгизитовый.**

Песок из обожженного шунгита также обладает теплоизоляционными свойствами и имеет ту же сферу применения.

**Мраморный, гранитный.**

Самые редкий и дорогой вид песка. Применяется в ландшафтных работах, для изготовления мозаичных бетонных полов, черепицы, керамической плитки.

### **Вывод**

Строительный песок бывает разным по происхождению, по составу, по форме и размерам зерен, содержанию в нем загрязняющих примесей. Все эти факторы нужно учитывать, выбирая песок для тех или иных работ. Речной песок – универсальный материал, который годится и для штукатурки, и для заливки фундамента. А тот, который добывается в карьерах, требует предварительной очистки, без которой может использоваться только для подсыпок и подушек. Основная сфера применения самого дорогого кварцевого песка – фильтрация воды и изготовление декоративных штукатурок.

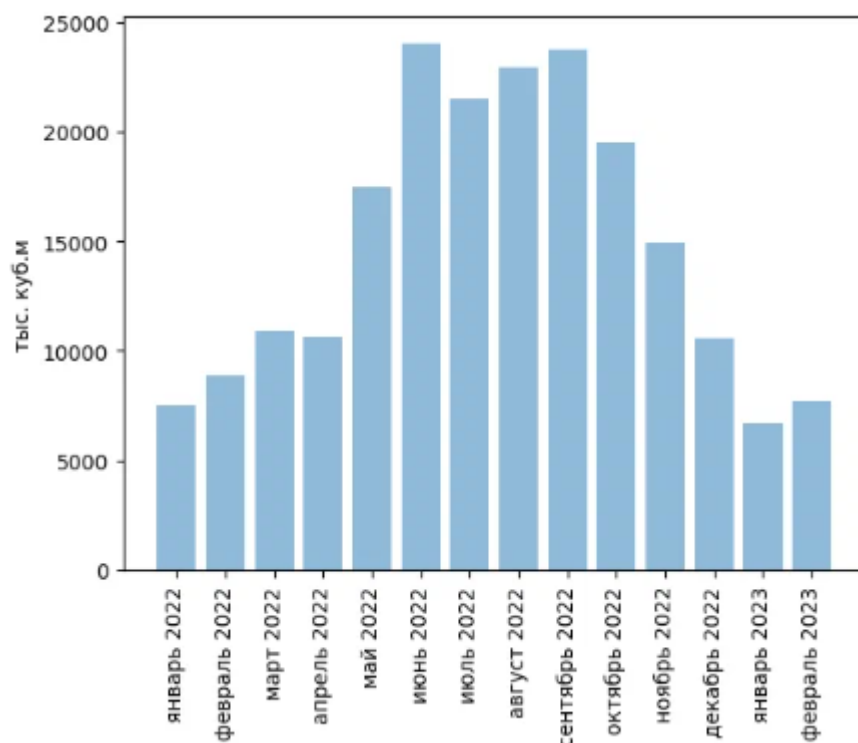
Источник:

[https://m-strana.ru/articles/vidy-peska-dlya-stroitelstva/?utm\\_source=copy&utm\\_medium=direct&utm\\_campaign=copy\\_from\\_site](https://m-strana.ru/articles/vidy-peska-dlya-stroitelstva/?utm_source=copy&utm_medium=direct&utm_campaign=copy_from_site)

### **Обзор российского рынка строительного песка.**

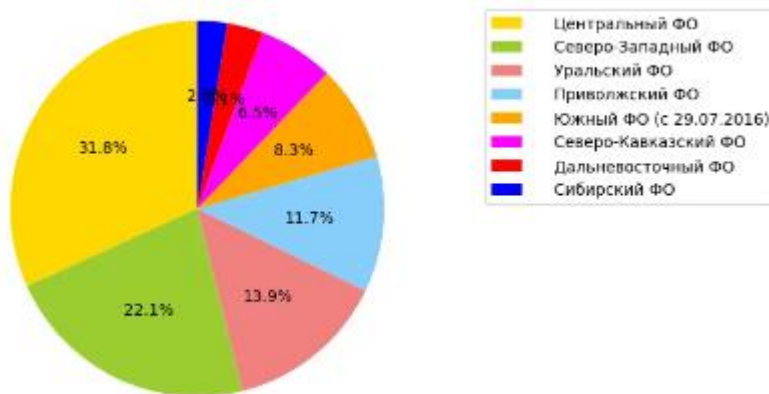
В 2022 году в России было произведено 192 669 тыс. куб.м строительного песка. В январе-феврале 2023 года было произведено 14 422 тыс. куб.м, что на 12.0% ниже аналогичного показателя предыдущего года. В феврале 2023 года было произведено 7 721 тыс. куб.м, что на 13.1% ниже показателей февраля 2022 года.





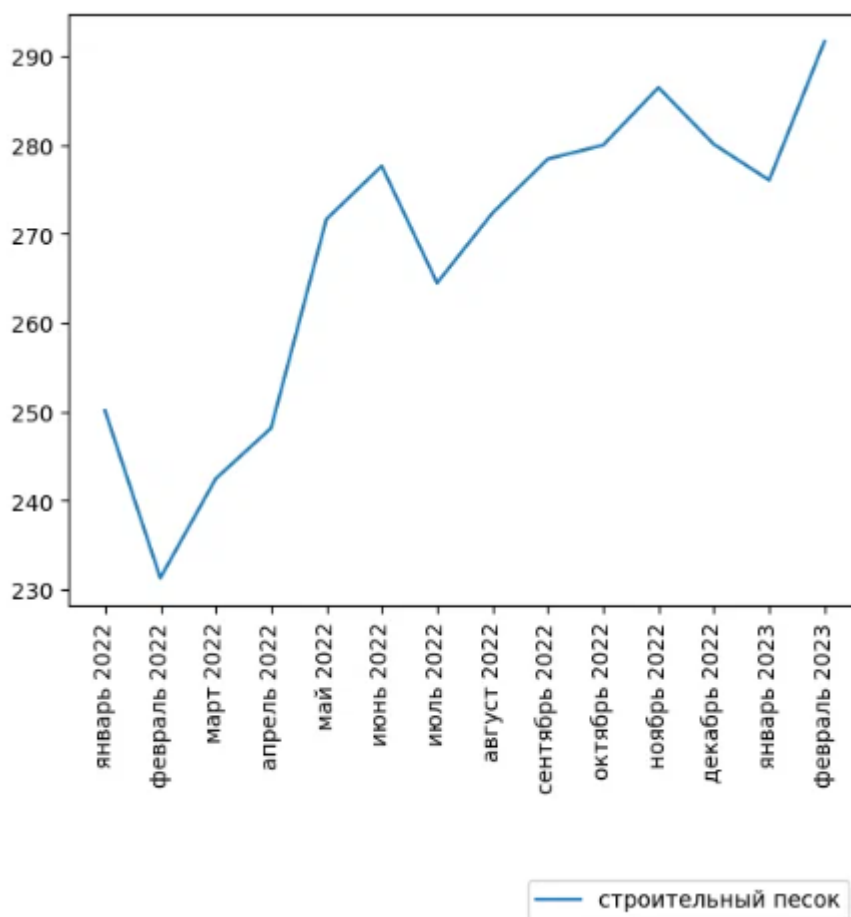
**Рисунок 4. Динамика внутреннего производства строительного песка в натуральном выражении по месяцам**

Мы видим, что наибольших значений производство достигло в июне 2022 года и составило 24 016 тыс. куб.м. Наименьшие показатели зафиксированы в январе 2023 года: 6 701 тыс. куб.м.



**Рисунок 5. Структура производства строительного песка по федеральным округам по результатам января-февраля 2023 года**

Лидером по производству строительного песка является Центральный ФО с долей 31.8% от общероссийского объема. Далее идут Северо-Западный ФО и Уральский ФО с долями 22.1% и 13.9% соответственно.

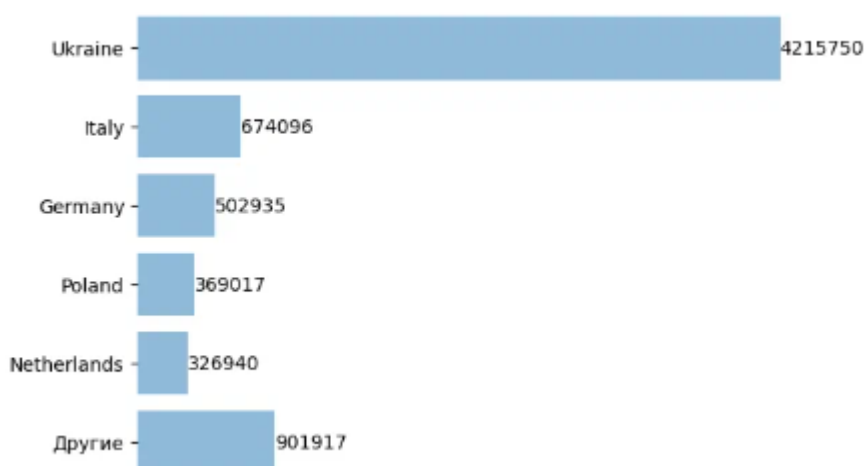


**Рисунок 6. Динамика цен производителей на строительный песок, руб/кубический метр**

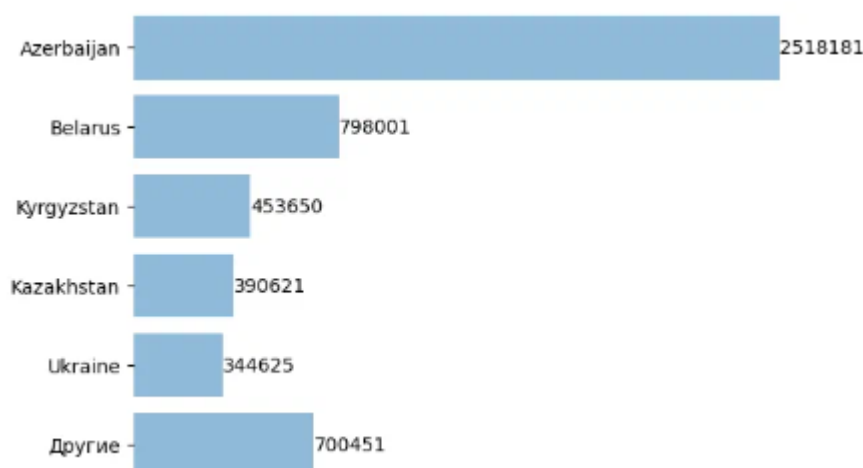
Согласно данным Росстата, в 2022-2023 годах цены достигали максимума на пески строительные в феврале 2023 года (291 руб./кубический метр).

Уровень цен в феврале 2023 года составил: 291 рублей/кубический метр.

В 2021 году строительного песка было импортировано в Россию на сумму 6.99 млн долларов. Экспорт в 2021 году составил 5.21 млн долларов в денежном выражении.



**Рисунок 7. Структура импорта строительного песка по странам, долларов США, 2021 год**



**Рисунок 8. Структура экспорта строительного песка по странам, долларов США, 2021 год**

Источник: <https://dzen.ru/a/ZEFTpwTkhRBciavm>

### **13 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

В результате осмотра установлено, что песок является речным, добыт намывным способом, мелкой фракции.

На дату осмотра песок частично «пророс» сорняками, травой, кустарником, засорен ветками, палками; встречается «мусор отдыхающих» (пластик, бумага и т.д.).

В текущем состоянии данный материал видится оценщику пригодным только для отсыпок, создания подушек, земляных работ и т.д.

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

#### **14.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ**

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об

аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

## 14.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

В соответствии с ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

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

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

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

### 14.3 ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)», установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

#### **Затратный подход.**

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

#### **Сравнительный подход.**

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



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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

#### **Доходный подход.**

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов в отношении оценки объекта оценки:

##### ***Сравнительный подход***

Для определения возможности применения сравнительного подхода Оценщиком был проведен анализ предложений строительных материалов в регионе месторасположения объекта оценки и на территории РФ. Анализ выявил наличие объектов рынка, которые могли бы быть приняты к расчету в качестве объектов-аналогов.

##### ***Доходный подход***

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Применение доходного подхода в отношении объекта оценки требует наличия большого количества труднодоступной исходной информации:

- количества и качества участия аэродромных плит в производственных процессах и строительных операциях;
- стоимостных характеристик всех составляющих ресурсов на всех стадиях производства и строительства, связанных с применением в данных отраслях объекта оценки.

Применение доходного подхода в отношении объекта оценки также требует принятия большого количества субъективных данных, связанных как с оценкой рисков, так и с прогнозированием расчетных параметров. Исходя из этого, оценщик считает, что применение доходного подхода к оценке объекта оценки нецелесообразно в связи с высокой погрешностью итогового результата.

##### ***Затратный подход***

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

Применение затратного подхода для оценки объекта оценки не производится, в связи с отсутствием достоверных методик по определению величины физического износа объекта оценки. Итоговый результат стоимости, как следствие, будет содержать значительную степень погрешности расчета, что на фоне развитого рынка строительных материалов, делает применение затратного подхода нецелесообразным.



## 14.5 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина стоимости объекта недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.

- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.

- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

### **Выбор метода расчета**

Обычно выделяют следующие методы оценки арендной платы объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Количественные методы:

- анализ пар данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ тенденций;
- анализ издержек.

Качественные методы:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- метод экспертных оценок.

Анализ пар данных имеет ограниченное применение, поскольку доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить поправки, относимые ко всем имеющимся переменным параметрам. Поправка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, как единственная продажа не отражает рыночной стоимости. На этом основании принято решение не использовать метод пар данных в целях настоящей оценки.

В оценочной деятельности широко применяют статистический анализ рыночных данных<sup>2</sup>. Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии достоверных и актуальных данных позволяет получить наиболее точные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает оценка, тем больше объектов-аналогов необходимо использовать для получения значимого результата. Как правило, статистически значимые результаты при применении метода статистического анализа с использованием корреляционно-регрессионных моделей получаются в случае, когда на один ценообразующий фактор приходится пять и более объектов-аналогов. Таким образом, для учета при проведении оценки влияния восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка аренды зачастую не позволяет получить достаточное количество сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынка недвижимости.

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшего

<sup>2</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.

показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества.

Таким образом, методология оценки арендной платы позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объектов определяется на основании значения интегрального показателя качества объектов оценки и выявленной в процессе оценки зависимости арендной платы от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

#### **Структура расчета**

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».
  - Поправка (корректировка) на права на объект.
  - Поправка (корректировка) на условия финансирования.
  - Поправка (корректировка) на условия сделки.
  - Поправка (корректировка) на дату сделки.
3. Выбор ценообразующих факторов.
4. Кодировка градаций ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
5. Нормировка (приведение кодов к относительным величинам).
6. Расчет показателей качества как сумма нормированных кодов для объектов-аналогов с учетом весов ценообразующих факторов.
7. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости арендной платы за объекты-аналоги от показателя качества.
8. Определение коэффициентов модели зависимости арендной платы за объекты-аналоги от показателя качества объекта.
9. Верификация (проверка) качества моделирования.
10. Определение наиболее вероятного значения арендной платы за объект оценки.

#### **Выбор объектов-аналогов и их описание**

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предложениях и ценах сделок со строительным песком на территории Архангельской области.

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

**Таблица 2. Описание объекта оценки и объектов-аналогов**

№ п/п	Объект оценки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
1	Песок	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной	Песок речной
2	Объем, куб.м.	64918	100	20	25	10	10	1825	2000	2700
3	Тип цены	на условиях самовывоза и погрузки покупателем	без доставки и погрузки	без доставки и погрузки	без доставки и погрузки	с доставкой	с доставкой	с доставкой	с доставкой	с доставкой
4	Состояние	загрязнен природной растительностью	чистый	чистый	чистый	чистый	чистый	чистый	чистый	чистый
5	Цена за объем, руб.	---	---	---	---	9500	10000	1186250	1138250	943 470
6	Цена за куб.м., руб.	---	580	640 <sup>3</sup>	768 <sup>4</sup>	950	1000	650	569	349
7	Дата цены	13.11.2023г.	12.11.2023г.	12.11.2023г.	12.11.2023г.	12.11.2023г.	12.11.2023г.	04.10.2022	25.06.2022	19.07.2021
8	Источник информации о цене	---	<a href="https://arhangel.sk.pesok-kupit.ru/pesok_rechnoy/">https://arhangel.sk.pesok-kupit.ru/pesok_rechnoy/</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_melkiy_rechnoy_i_krupnozernisty_stroitelnyy_2479942825">https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_melkiy_rechnoy_i_krupnozernisty_stroitelnyy_2479942825</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_scheben_pg_s_dostavkoy_3180677256">https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_scheben_pg_s_dostavkoy_3180677256</a>	<a href="https://samostal29.ru/">https://samostal29.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_karernyy_s_dostavkoy_2621685394">https://www.avito.ru/arhangel'sk/remont_i_stroitelstvo/pesok_karernyy_s_dostavkoy_2621685394</a>	<a href="https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/notice223/documents.html?noticeInfoId=14472825">https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/notice223/documents.html?noticeInfoId=14472825</a>	<a href="https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/documents.html?regNumber=0124300028922000106">https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea20/view/documents.html?regNumber=0124300028922000106</a>	<a href="https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/documents.html?regNumber=0124300028921000105">https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/documents.html?regNumber=0124300028921000105</a>
9	Корректировка на дату		1	1	1	1	1	1,06	1,05	1,22
10	Скорректированная удельная цена, руб./куб.м.		580	640	768	950	1000	689	597	426

<sup>3</sup> Цена в размере 400 руб./тонну переведена в вид руб./куб.м. с использованием объемного веса 1,6 тонн / куб.м. песка согласно ГОСТ 8736-77.

<sup>4</sup> Цена в размере 480 руб./тонну переведена в вид руб./куб.м. с использованием объемного веса 1,6 тонн / куб.м. песка согласно ГОСТ 8736-77.

### Поправка на дату предложения/сделки

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением цен с течением времени. Поправка на дату предложения/сделки требуется аналогам №№ 6, 7, 8 для приведения цен в единый уровень даты оценки.

Корректировка производится по данным инфляции с использованием сайта <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>

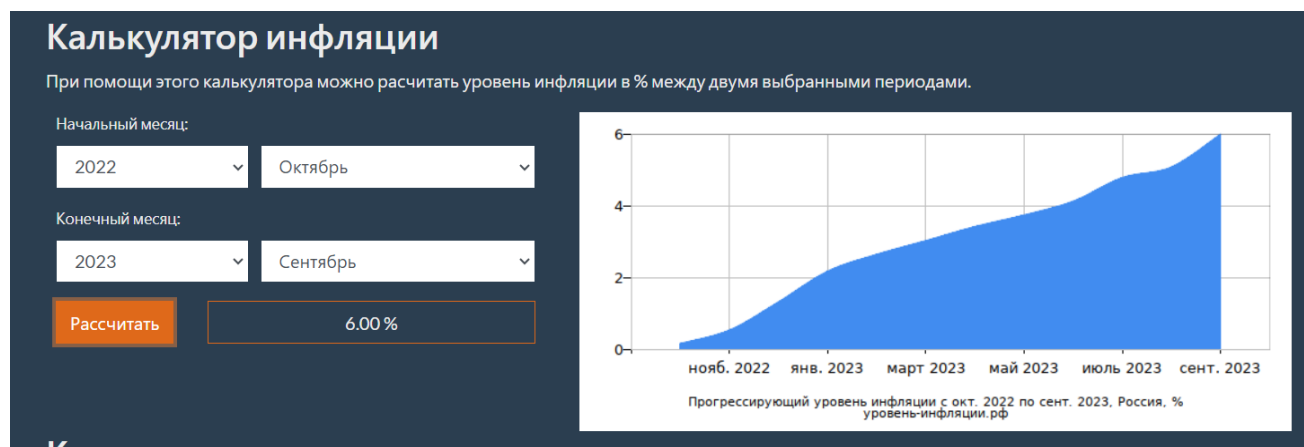


Рисунок 9. Определение поправки на дату для аналога №6

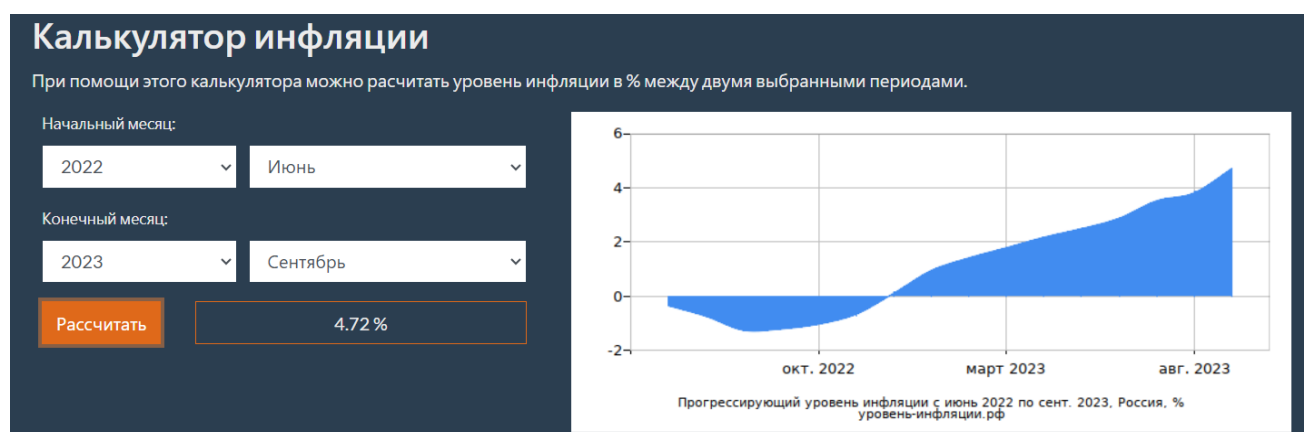


Рисунок 10. Определение поправки на дату для аналога №7



Рисунок 11. Определение поправки на дату для аналога №8

**Кодировка градаций ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации»**

### Выбор ценообразующих факторов

Оценщик, основываясь на результатах анализа рынка выбрал следующие ценообразующие факторы:

- объем поставки;
- тип цены;
- состояние.

*Кодировка по фактору «объем поставки»*

Все рассматриваемые объекты в зависимости от объема разделены на группы:

- Объем до 30 куб.м. (включительно) – код 5;
- Объем от 30 до 100 куб.м. (включительно) – код 4;
- Объем от 100 до 2000 куб.м. (включительно) – код 3;
- Объем от 2000 до 5000 куб.м. (включительно) – код 2;
- Объем свыше 5000 куб.м. – код 1.

Описание корректировки представлено в итоговой таблице.

*Кодировка по фактору «тип цены»*

Все рассматриваемые объекты в зависимости от типа цены поставки разделены на группы:

- на условиях самовывоза и погрузки покупателем, без доставки и погрузки – код 1;
- на условиях доставки – код 2;

Описание корректировки представлено в итоговой таблице.

*Кодировка по фактору «состояние»*

Все рассматриваемые объекты в зависимости от типа цены поставки разделены на группы:

- загрязнен природной растительностью – код 1;
- чистый – код 2;

Описание корректировки представлено в итоговой таблице.

Приведение кодов к относительным величинам выполнено в Таблице «Кодировка градаций ценообразующих факторов».





Далее Оценщик определил удельные веса ценообразующих факторов при помощи метода анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

МАИ можно описать следующим образом. Допустим, заданы несколько элементов одного уровня иерархии и один элемент следующего более высокого уровня. Нужно сравнить элементы одного уровня попарно по силе их влияния на элемент более высокого уровня, поместить числа, отражающие достигнутое при сравнении согласие во мнениях, в матрицу.

**Таблица 4. Матрица сравнений**

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	1	$a_{12}$		$a_{1n}$
$A_2$	$a_{21}$	1		$a_{2n}$
...			...	
$A_n$	$a_{n1}$	$a_{n2}$		1

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности.

**Таблица 5. Шкала относительной важности**

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Несравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2,4,6,8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

– Шкала должна давать возможность улавливать разницу в ощущениях эксперта, когда он проводит сравнения.

– Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно. Как показывают работы автора Т. Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы. Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

Ниже в таблице приведена матрица парных сравнений.

**Таблица 6. Матрица парных сравнений**

Ценообразующие факторы	Объем, куб.м.	Тип цены	Состояние
Объем, куб.м.	1,00	3,00	3,00
Тип цены	0,33	1,00	1,00
Состояние	0,33	1,00	1,00

Следующий шаг состоит в вычислении вектора приоритетов по данной матрице с наибольшим собственным значением. В математических терминах это – вычисление главного собственного вектора, который после нормализации становится вектором приоритетов. Нормализация вектора приоритетов происходит путем деления элемента каждого столбца на сумму элементов этого столбца, затем элементы каждой полученной строки складываются, после чего необходимо разделить эту сумму на число элементов строки. Таким образом, будет найден вектор приоритетов, который будет представлять собой удельные веса ценообразующих факторов. Ниже в таблице приведен расчет вектора приоритетов.

**Таблица 7. Расчет вектора приоритетов**

Ценообразующие факторы	Объем, куб.м.	Тип цены	Состояние	$\Sigma$	Вектор приоритетов
Объем, куб.м.	0,60	0,60	0,60	1,80	0,6000
Тип цены	0,20	0,20	0,20	0,60	0,2000
Состояние	0,20	0,20	0,20	0,60	0,2000

Далее для определения согласованности суждений рассчитывается максимальное или главное собственное значение вектора приоритетов ( $\lambda_{\max}$ ).

В общем случае, под *согласованностью* подразумевается то, что при наличии основного массива необработанных данных все другие данные логически могут быть получены из них. Для проведения парных сравнений  $n$  объектов или действий при условии, что каждый объект или действие представлены в данных по крайней мере один раз, требуется  $(n-1)$  суждений о парных сравнениях. Из них можно просто вывести все остальные суждения, используя следующее отношение: если объект  $A_1$  в 3 раза превосходит объект  $A_2$  и в 6 раз превосходит  $A_3$ , то  $A_1=3A_2$  и  $A_1=6A_3$ . Следовательно,  $3A_2=6A_3$ , или  $A_2=2A_3$  и  $A_3=1/2A_2$ .

Расчет максимального собственного значения производится путем следующих расчетов. Умножив матрицу сравнений справа на полученный вектор приоритетов, получим новый вектор. Разделив первую компоненту этого вектора на первую компоненту вектора приоритетов, вторую компоненту нового вектора на вторую компоненту вектора приоритетов и т.д. определим еще один вектор. Разделив сумму компонент этого вектора на число компонент (т.е. найдем среднее значение), получим приближение к максимальному собственному значению ( $\lambda_{\max}$ ). Чем ближе значение максимального собственного значения ( $\lambda_{\max}$ ) к количеству факторов ( $n$ ), тем более согласован вектор приоритетов.

Отклонение от согласованности может быть выражено величиной  $(\lambda_{\max} - n)/(n-1)$ , которое называется индексом согласованности.

Заметим, что неравенство  $\lambda_{\max} \geq n$  всегда верно. Насколько плоха согласованность для определенной задачи, можно оценить путем сравнения полученного нами значения величины индекса согласованности  $ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1)$  с ее значением из случайно выбранных суждений и соответствующих обратных величин матрицы того же размера (случайным индексом - СИ). Значения случайных индексов (СИ) взяты из книги Т. Саати «Принятие решений. Метод анализа иерархий», (стр. 25). Отношение индекса согласованности и случайного индекса, взятого из таблицы ниже называется *отношением согласованности* (ОС). Согласно Т. Саати, значение ОС, меньшее или равное 0,10 означает согласованность проведенных расчетов.

**Таблица 8. Случайные средние величины**

Порядок матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Средние случайные индексы (СИ)	0,00	0,00	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,6	1,6

**Таблица 9. Расчет главного собственного значения**

Ценообразующие факторы	Вектор приоритетов	Новый вектор	Для расчета максимального собственного значения
Объем, куб.м.	0,6000	1,80	3,00
Тип цены	0,2000	0,60	3,00
Состояние	0,2000	0,60	3,00

Индекс согласованности составляет:

Таблица 10 Расчет отношения согласованности

Показатель	Значение
Главное собственное значение ( $\lambda_{\max}$ )	3,00
Порядок матрицы (n)	3
Индекс согласованности (ИС) $(\lambda_{\max}-n)/(n-1)$	0,0000
Средний случайный индекс $СИ_n$	0,5800
Отношение согласованности (ИС/СИ)	0,0000

Поскольку  $ОС < 0,10$ , следовательно, вектор приоритетов согласован и может быть принят для дальнейших расчетов.

Таким образом, ценообразующие факторы обладают следующими удельными весами:

Таблица 11. Удельные веса ценообразующих факторов

Параметр	Вес фактора
Объем, куб.м.	60%
Тип цены	20%
Состояние	20%

#### *Нормировка (приведение кодов к относительным величинам)*

Нормировка подразумевает приведение всех кодировок к относительным величинам путем деления значения кода по каждому из факторов на максимальное значение кодов. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

#### *Расчет показателя качества*

Поскольку каждый из ценообразующих факторов по-разному влияет на величину арендной ставки, Оценщиками были определены веса для каждого из них (метод анализа иерархий). Далее нормированное значение кодировки перемножалось с весом фактора и суммировались. Результатом данной операций является интегральный показатель качества для объекта, который позволяет в цифровом виде отразить влияние совокупности характеристик на арендную ставку объекта.

Таблица 12. Приведение кодов к относительным величинам и расчет показателей качества объекта

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Вес фактора
Объем, куб.м.	0,120	0,480	0,600	0,600	0,600	0,600	0,360	0,360	0,240	60%
Тип цены	0,100	0,100	0,100	0,100	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	20%
Состояние	0,100	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	20%
Сумма кодов	0,320	0,780	0,900	0,900	1,000	1,000	0,760	0,760	0,640	1,000

#### *Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости арендной платы объекта-аналога от показателя качества*

В данном разделе Оценщик основывается на статье И.Н. Анисимовой, Н.П. Барина «Статистические модели задач индивидуальной оценки недвижимости при сравнительном подходе».

Применение сравнительного подхода подразумевает подбор аналогов объекта оценки и последующее моделирование стоимости объекта на основе известных цен аналогов. В отсутствии полных аналогов объекта, что характерно для задач оценки недвижимости, получение стоимости объекта возможно на основе линейных моделей регрессионного анализа. Данный подход позволяет повысить объективность и достоверность результатов оценки.

Практикующие оценщики в большинстве случаев своей деятельности решают задачи индивидуальной оценки, требующие вынесения суждения о стоимости конкретного объекта недвижимости без раскрытия состава и характера воздействия факторов, действующих на всем рынке. При достаточной активности и открытости рынка эксперт-оценщик может отобрать информацию об актуальных сделках с объектами недвижимости или предложений к таким сделкам для проведения анализа узкого сегмента рынка, охватывающего операции с однотипными объектами-аналогами, близкими по своим характеристикам к объекту оценки. На основе такого анализа строится статистическая модель, которая используется однократно для оценки стоимости интересующего объекта, а при необходимости оценки других объектов подбор рыночных данных осуществляется заново для каждого из них.

Такая процедура, с одной стороны, позволяет избежать проведения затратных полномасштабных исследований рынка, характерных для задач массовой оценки, с другой стороны, выводы оценщика базируются, как правило, на анализе весьма ограниченного объема рыночных данных. Однако статистически значимые

результаты могут быть получены и при ограниченном, доступном для эксперта объеме рыночных данных при условии однородности выборки. Однородность обеспечивается целенаправленным отбором аналогов, управляемым экспертом-оценщиком. Такое формирование выборки может рассматриваться как планируемый статистический эксперимент.

Таким образом, основными особенностями применения регрессионных моделей и методов при решении задач индивидуальной оценки сравнительным подходом являются контролируемый характер и ограниченность выборки исходных рыночных данных.

Таким образом, Оценщик считает возможным, при условии малого диапазона цен и близости характеристик объектов-аналогов к объекту оценки, использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$y = ae^{bx}$$

где:

$y$  – удельная цена, руб./куб.;

$x$  – показатель качества объекта;

$a$  и  $b$  – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы о нелинейном характере зависимости арендной платы за объекты-аналоги от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации)  $R^2$  гипотеза о линейном характере зависимости принимается.

#### Определение коэффициентов модели зависимости арендной платы за объекты-аналоги от показателя качества объекта

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной платы за объекты-аналоги от показателя качества объекта методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MS Excel. Уравнения зависимостей, а также значение коэффициентов детерминации  $R^2$  приведены на рисунках ниже.

Исходные данные для построения зависимости представлены ниже.

Таблица 13. Приведение кодов к относительным величинам и расчет показателей качества объекта

Аналог	Сумма кодов объектов-аналогов	Цена, руб./куб.м.
Аналог 1	0,7800	580
Аналог 2	0,9000	640
Аналог 3	0,9000	768
Аналог 4	1,0000	950
Аналог 5	1,0000	1 000
Аналог 6	0,7600	689
Аналог 7	0,7600	597
Аналог 8	0,6400	426

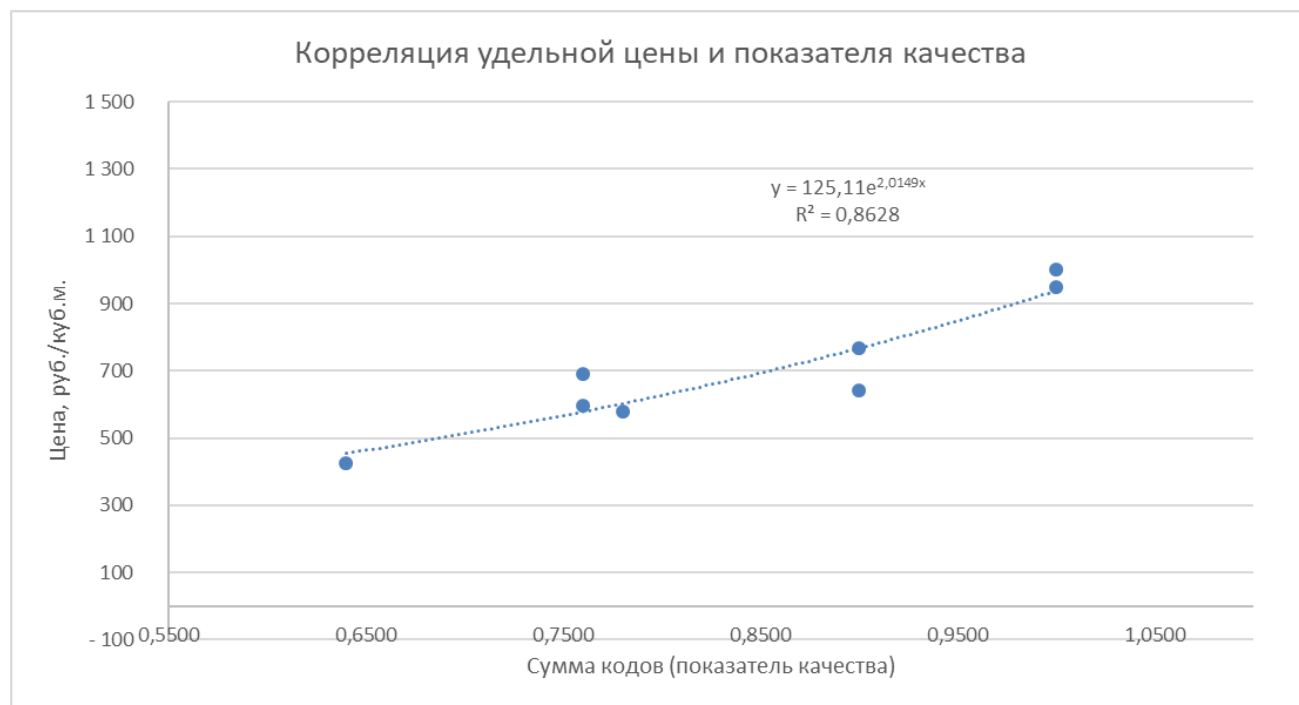


Рисунок 12. Зависимость удельной цены от показателя качества объектов-аналогов

### Верификация (проверка) качества моделирования

Анализ качества модели был проведен с помощью средств Microsoft Excel – Пакет анализа данных.

#### Коэффициент детерминации ( $R^2 > 0,7$ )

$$R^2 = 0,8628 (>0,7).$$

Коэффициент детерминации характеризует долю дисперсии результативного признака, объясняемую регрессией, в общей регрессии результативного признака. Таким образом, уравнение регрессии объясняется 86,28% дисперсии результативного признака, а на долю прочих факторов приходится оставшаяся часть процентов. Чем больше доля объясненной вариации, тем соответственно меньше роль прочих факторов и, следовательно, линейная модель хорошо аппроксимирует исходные данные, и ею можно воспользоваться для прогноза значений результативного признака.

#### Коэффициент Стьюдента

В линейной регрессии обычно оценивается значимость не только уравнения в целом, но и отдельных его параметров. С этой целью по каждому из параметров определяется его стандартная ошибка. Отношение коэффициентов к их стандартным ошибкам дает t-статистику, которая подчиняется статистике Стьюдента при (n-2) степенях свободы. Эта статистика применяется для проверки статистической значимости коэффициентов уравнения и для расчета их доверительных интервалов. Для оценки значимости коэффициентов их величины сравнивают с их стандартными ошибками, то есть определяется фактическое значение t-критерия Стьюдента, который затем сравнивают с табличным значением при определенном уровне значимости  $\alpha$  и числе степеней свободы (n-2).

Фактическое значение t-критерия Стьюдента определяется как:

$$t_r = \frac{r}{\sqrt{1-r^2}} \times \sqrt{n-2}, \quad (2)$$

В данном случае фактическое значение t-критерия составляет 6,1504. Величина  $t_r$  превышает табличное значение равное 2,4469. Значит, коэффициент корреляции существенно отличен от нуля и зависимость является достоверной.

#### F критерий Фишера

Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k} \quad (5)$$

превышает критическое значение  $F_{кр}$  распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы k и n-k-1 и вероятностью  $\alpha=1-\gamma$ . F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего.

$F = 37,8276 (>F_{кр} = 5,9874$  из таблицы распределения Фишера-Снедекора (F-распределение)<sup>5</sup>). Таким образом, можно сделать вывод о значимости уравнения регрессии.

Исходя из всего вышеизложенного, Оценщик счел допустимым использовать данные уравнения для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Для определения стоимости за 1 куб. м. объекта оценки необходимо в соответствии с результатами графического анализа использовать соответствующую формулу вида:

$$y = 125,11e^{2,0149x}$$

где:

y – искомое значение цены, руб./куб.м..

x – показатель качества оцениваемого объекта (сумма кодов).

Таким образом, арендная ставки за объект оценки полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

---

<sup>5</sup> С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости – СПб.: Изд-во Питер, 2003 - 322 стр.



**Таблица 14 Расчет удельной рыночной стоимости объекта оценки**

Показатель	Сумма кодов (показатель качества)	Цена, руб./куб.м.
Объект оценки	0,3200	300

Тогда рыночная стоимость объекта оценки составит:  
 $300 * 64\,918 = 19\,475\,400$  руб.

## 15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

При обобщении результатов традиционно используется средняя арифметическая взвешенная величина:

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

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

$d_i$  - вес  $i$ -го подхода;

3 – количество подходов.

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

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки, Оценщиком был применен один подход к оценке: сравнительный. Поскольку в расчетах применялся только сравнительный подход, а от применения доходного и затратного подходов оценщик мотивированно отказался, сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес – 1,00.

**Таблица 15 - Таблица итогового согласования стоимости объекта оценки**

Наименование подхода	Стоимость объекта по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент подхода	Вклад подхода в итоговую стоимость, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости с учетом округления, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-	19 475 400 руб.
Сравнительный подход	19 475 400 руб.	1,0	19 475 400 руб.	
Доходный подход	Не применялся	-	-	

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

В результате произведенных расчетов **рыночная стоимость** песка строительного объемом 64918 куб.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области, составляет, по состоянию на 13.11.2023г.

**19 475 400 (Девятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста) рублей**

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

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

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

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

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

Оценщик

\_\_\_\_\_ С.С. Уварова

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**







## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

2

собственности на песок, оплата по договору от 09 декабря 2009 года не подтверждена платежными документами. Истец признает договоры купли-продажи от 9 сентября 2004 года, 09 декабря 2009 года, 10 января 2014 года ничтожными, признать за истцом право собственности на песок в силу приобретательной давности.

Представители истца Буткевич Е.Ю., Колесников А.В., Коновалов Н.Н. в судебном заседании поддержали в полном объеме исковые требования, указали о приобретении права собственности на движимое имущество в силу приобретательной давности, поскольку более пяти лет имуществом истец владел открыто, добросовестно, непрерывно, используя его для собственных нужд. Доводы ответчиков полагали несобоснованными, так как о наличии договоров купли-продажи истец узнал в январе 2014 года, после чего в пределах срока исковой давности обратился с настоящим иском в суд. Полагали, что сделки ответчиками совершены с нарушением Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», что влечет их ничтожность. Обращали внимание на изготовление договоров купли-продажи не в момент заключения сделок. Полагали, что ответчики не могли приобрести права собственности на имущество. Песок никогда не выбывал из владения администрации, призывали в отношении имущества со стороны иных лиц в течение всего срока владения не имелось.

Представители ответчиков Виноградов М.В., Кичев В.В., Едемский С.А., ответчик Покровский А.В. не согласны с иском, отразили позицию в письменном отзыве, указывая на то, что совершение сделок по купле-продаже имущества подтверждено показаниями Ушаева В.Н. и ответчиков, указавших о том, что сделки были совершены в действительности, расчеты производились. Оснований для признания расчетов недопустимыми не усматривали. Полагали, что истец не доказал непрерывность пользования имуществом, просили применить срок исковой давности к требованию о признании сделок ничтожными. Считали, что ответчики не могли определить отсутствие части имущества, поскольку оно использовалось истцом в небольших количествах. Просили обратить внимание, что в настоящее время имеется муниципальный контракт, предметом которого является использование песка для строительных нужд города. Показания свидетелей оценивали критически. Просили отказать в удовлетворении исковых требований.

Представитель третьего лица администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» Макаровский О.А. в судебном заседании согласился с исковыми требованиями.

Третье лицо по делу Ушаев В.Н. показал в судебном заседании, что он являлся конкурентным управляющим СПК «Красный Восток», в рамках открытого конкурсного производства он осуществлял реализацию имущества юридического лица, среди которого имелся песок. Он заключил договор купли-продажи песка с Покровским А.В., который уплатил на основании приходного кассового ордера денежную сумму. Полученные денежные средства он (Ушаев В.Н.) израсходовал для расчетов с кредиторами. При этом, в список имущества, реализованного в рамках конкурсного производства, песок он не включил.

Привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица министерство природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области в судебном заседании пояснило, что песок является поделным ископаемым, для использования которого требуется наличие лицензии, в 2005 году и ранее такие лицензии были выданы ОАО «Архангельский речной порт».

19.08.2014  
03-6/50

Дело № 2-3320/2014

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Архангельск

05 августа 2014 года

Октябрьский районный суд города Архангельска в составе: председательствующего Глебовой М.А., при секретаре судебных заседаний Кокориной Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования «Вознесенское» к обществу с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровскому Андрею Васильевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Асгард» о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными, признании права собственности на песок строительных в силу приобретательной давности,

### УСТАНОВИЛ:

администрация МО «Вознесенское» обратилась в суд с иском к ООО «Билд Групп», ООО «Строительная компания «Асгард», Покровскому А.В. признания ничтожными: договора купли-продажи строительных материалов от 09 сентября 2004 года, заключенного между СПК «Красный Восток» и ИП Покровским А.В., договора купли-продажи строительных материалов от 09 декабря 2009 года, заключенного между ИП Покровским А.В. и ООО «Строительная компания «Асгард», договора купли-продажи строительных материалов от 10 января 2014 г., заключенного между ООО «Строительная компания «Асгард» и ООО «Билд Групп», о признании права собственности на песок строительных в объеме 43,1 тыс. куб. метров, расположенный у деревни Гивашево на территории муниципального образования Архангельской области координатами +40°26'44.56 в широте, +64°33'14.72 в долготу, расположенный на территории муниципального образования Архангельской области координатами +40°26'44.56 в широте, +64°33'14.72 в долготу, в силу приобретательной давности.

В обоснование требований указал, что на территории Приморского района Архангельской области в результате двусторонних работ в естественном канале реки Северная Двина был намыт речной песок, который располагается на неразграниченном земельном участке у деревни Гивашево на о. Кого Приморского района Архангельской области. В 2004 году песок был оприходован и использовался Вознесенской сельской администрацией. С момента образования в 2005 году муниципального образования «Вознесенское» песок использовался администрацией МО «Вознесенское». Земельный участок, на котором расположен песок, являлся государственной собственностью, песок никогда не выбывал из владения и распоряжения администрации МО «Вознесенское», расходовался на нужды администрации. По состоянию на 18 декабря 2013 года площадь занимаемого песком участка составила 14150 кв.м., объем песка составляет 43,1 тыс. куб. м., координаты расположения +64°33'14.72 в широте, +40°26'44.56 в долготу. Администрация МО «Вознесенское» открыто, добросовестно и непрерывно осуществляет пользование и распоряжение песком. В январе 2014 года ответчиком ООО «Билд Групп» были представлены договоры купли-продажи песка от 09 сентября 2004 года, от 09 декабря 2009 года, от 10 января 2014 года. Данные договоры истец считает ничтожными. В период до 2013 года и в настоящее время истец распоряжался песком, претензий от других лиц в адрес МО «Вознесенское» не поступало, песок не являлся объектом конкурсной массы СПК «Красный Восток». Полагает, что у Покровского А.В. не могло возникнуть право



4

Пунктом 1 статьи 302 ГК РФ предусмотрено, если имущество незаконно приобретено у лица, которое не несет права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Из материалов дела и пояснений сторон следует, что являющийся строительным материалом речной песок, намытый в судоходном канале реки Северная Двина, располагается на земельном участке у деревни Гивнашево на о. Кето Приморского района Архангельской области на площади 14150 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56.

Согласно акту приема-передачи от 26 июня 2000 года Сельскохозяйственный производственный кооператив «Красный Выход» передал на хранение Наному Г.К. до государственной регистрации вновь образованного Производственного кооператива «Сельскохозяйственная Артель «Выход» имущество, являющегося пасым взносом Сельскохозяйственного производственного кооператива «Красный Выход». Среди данного имущества не имеется песка.

Из картонки складского учета материалов № 0032 следует, что 20 декабря 2014 года песок объемом 57000 куб.м. был поставлен на учет в Вознесенской сельской администрации.

Согласно акта инвентаризации количества песка у дер. Гивнашево от 18 декабря 2013 года объем песка у дер. Гивнашево на о. Кето в Приморском районе Архангельской области равен 43,1 тыс. куб.м.

Муниципальное образование «Вознесенское» является юридическим лицом, зарегистрированным 8 декабря 2005 года.

Из договоров купли-продажи следует, что 9 сентября 2004 года Сельскохозяйственный производственный кооператив «Красный Выход» в лице конкурсного управляющего Учреждения И.Н. передал индивидуальному предпринимателю Покровскому А.В. мелкозернистый кварцевый песок в объеме 60 000 куб.м., расположенный на о. Кето Приморского района Архангельской области, координаты расположения +64°33'15.40, +40°26'44.17.

9 декабря 2009 года по договору купли-продажи индивидуальный предприниматель Покровский А.В. передал мелкозернистый кварцевый песок в объеме 60 000 куб.м. ООО «Строительная компания «Астард».

10 января 2014 года ООО «Строительная компания «Астард» по договору купли-продажи передала мелкозернистый кварцевый песок в количестве 60 000 куб.м. ООО «Била Групп», расположение песка вблизи д. Гивнашево о. Кето Приморского района Архангельской области, координаты расположения +64°33'15.40, +40°26'44.17.

16 января 2014 года между ООО «Била Групп» и мэрией города Архангельска заключен муниципальный контракт № 1-С. по условиям которого подрядчик – ООО «Била Групп» принял на себя обязательство по выполнению работ по обеспечению земельной участком коммунальной и инженерной инфраструктурой для строительства многоквартирных домов по ул. Цигломской (подготовка территории) в Цигломском территориальном округе г. Архангельска в соответствии с условиями контракта, в объеме и составе согласно локальному сметному расчету стоимости строительства.

Из технического отчета ООО «Архтексервис» по подсчету объемов песка на о. Кето вблизи д. Гивнашево следует, что объем песка составил 72770 куб.м.

3

Лицензии являлись целями и позволяли использовать песок для строительных целей. При этом, для продажи песка не требовалось лицензий.

Представитель третьего лица ОАО «Архангельский речной порт» Толкачев В.Н. в судебном заседании пояснил, что в рамках выданной лицензией в течение 1990-х годов ОАО «Архангельский речной порт» осуществляла многотонные работы в русле реки Северная Двина, поднятый песок складировался в том числе на о. Кето у дер. Гивнашево. Впоследствии песок был реализован СПК «Красный Выход», документов, подтверждающих реализацию песка не имеется. Исковые требования считал необоснованными.

По определению суда, с согласия участвующих в деле лиц, дело рассмотрено при данной явке.

Выслушав представителей сторон, третьих лиц, заслушав свидетелей, суд приходит к следующему.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации равны перед законом и правами частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (статья 8, часть 2). Из содержания правомотий собственника, по смыслу статьи 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, следует, что каждый собственник вправе распоряжаться своим имуществом свободно.

В силу ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п.1 ст.209 ГК РФ).

Собственник вправе по своему усмотрению совершать, в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п.2 ст.209 ГК РФ).

В соответствии со ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (п.2).

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

На основании ст.223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (п.1).

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п.2).

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.



6

По смыслу закона приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Отсутствие может быть признано добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки по всем, за исключением того, что она совершена неуравновешенным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В соответствии со статьей 56 ГК РФ истец как сторона по делу вправе ссылаться на любые доказательства в обоснование своих требований, отвечающие требованиям положений главы 6 ГК РФ о допустимости, достоверности и относимости.

Истец указывает, что приобрел право собственности на имущество в силу приобретательной давности, так как владел открыто, добросовестно, непрерывно более пяти лет движимым имуществом – песком, расположенным на земельном участке на о. Кого близ д. Гивашево Приморского района Архангельской области.

Данные утверждения истца подтверждены показаниями свидетелей Соколова В.Ю., Лебедева Л.А., Кузахметова А.В., Паульса Н.П., указавших о том, что в период с 2007 года и до настоящего времени истец владел открыто песком, распоряжаясь им по своему усмотрению, использовал песок для строительства детских и спортивных площадок, ремонта и строительства дорог, ремонта котельной, на иные нужды администрации. Песок открыто вывозился силами администрации и привлеченных администрацией к работам иных лиц. При этом, какие-либо притязания иных лиц отсутствовали.

Помимо указанного, в материалы дела истец представил проекты, договоры, из которых следует, что в период с 2007 года администрация МО «Вознесенское» владела песком открыто, в частности, использовала песок в рамках проектов «Энергооборужение и Комфорт» 2011г.) «С надеждой на будущее: дети и дороги» (2009г.) для ремонта котельной на основании муниципального контракта от 24.09.2012г., для выполнения ремонтных работ дорог общего пользования на основании муниципального контракта от 01.10.2012г.

Согласно показаний Соколова В.Ю. в период с 2007 года песок использовался по распоряжению администрации для строительства спортивных площадок. Из показаний Лебедева Л.А. следует, что песок в 2008 году использовался для выравнивания спортивного поля, в 2009 году – для строительства дорог в районе, в 2010 году – для ремонта моста, в 2011 году – для выполнения проекта по освещению деревень района и ремонта дорог, в 2012 году – для ремонта дорог, в 2013 году – для организации спортивной площадки и детских площадок. Свидетель Кузахметов А.В. также подтвердил, что начиная с 2008 года он по указанию главы администрации и сезонные периоды осуществлял вывоз песка, расположенного у дер. Гивашево, песок использовался для муниципальных нужд.

Из показаний всех свидетелей следует, что песок длительное время располагается на открытом пространстве, не огорожен, знаков принадлежности песка конкретному лицу не имеется, располагается песок на земельном участке, входящем в состав МО «Вознесенское».

Кроме того, песок был поставлен на учет в сельской администрации 20 декабря 2004 года.

5

Как указано в пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующие:

давностное владение является добросовестным, если лицо, получающее в него права, знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности;

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

В п. 37, 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что для целей применения пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

Если при рассмотрении иска об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения судом будет установлено, что основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют другие основания возникновения права собственности, суд отказывает в удовлетворении заявленных исковых требований независимо от того, предъявлялся ли встречный иск об оспаривании сделки, поскольку в силу пункта 1 статьи 166 ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом. Аналогичная описка может быть дана судом незаконному акту государственного органа либо органа местного самоуправления (далее – органа власти), положенному в основание возникновения права собственности лица на движимое имущество.

Добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (индигация).

Таким образом, в соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 N 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склизовой, Р.М. Склизовой и В.М. Ширяева» в случаях, когда сделка, направленная на отчуждение имущества, не соответствует требованиям закона только в том, что совершена лицом, не имевшим права отчуждать это имущество и не являющимся его собственником, правила пункта 2 статьи 167 ГК РФ не применяются. В этом случае права лица, считающего себя собственником спорного имущества, подлежат защите путем заявления индигационного иска.



8

Утверждая о том, что право собственности на песок не могло быть приобретено СПК «Красный Восток», истец не принимает во внимание, что песок был добыт лицом, имеющим лицензию на добычу общераспространенного полезного ископаемого, период добычи песка четко не установлен, однако начиная с 1988 года песок располагался у дер. Гивашево, где также в указанное время находилось юридическое лицо, которое владеет песком. Доказательств тому, что песок в указанный период владела администрация, иное муниципальное, сельское образование, истец не представил в материалах дела. Следовательно, находившиеся в 1990-х годах юридическое лицо и дер. Гивашево в период до заключения первой сделки, то есть до 09 сентября 2004 года приобрело право собственности на песок.

Таким образом, на момент заключения сделки 09 сентября 2004 года законный представитель СПК «Красный Восток» имел право на отчуждение принадлежащего ему имущества.

Иные последующие сделки в отношении имущества от 09 декабря 2009 года, от 10 января 2014 года совершены между собственниками имущества. Обстоятельства заключения этих сделок подтверждены законными представителями ООО «СК «Астара» и ООО «Билд Групп». Покровским А.В. в судебном заседании. Таким образом, данные сделки в отношении имущества суд считает законными.

Доводы представителя истца о том, что в момент заключения сделок не были фактически подписаны письменные договоры суд оценивает критически, данные обстоятельства ответчиками не оспаривались, при этом указывалось о том, что сделки в действительности были законными, имущество передано, расчеты произведены. Утверждения о ничтожности сделок при отсутствии расчетов также несостоятельны, поскольку расчеты между сторонами производились, о чем в материалах дела представлены акты сверки расчетов, по которым участники всех сделок претензий друг к другу не имели.

Истец указывает о ничтожности состоявшихся сделок от 09 сентября 2004 года, от 09 декабря 2009 года, от 10 января 2014 года, указывая о наличии нарушений законодательства о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии со ст. 174.1 ГК РФ сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из она предусматривает распоряжение таким имуществом (статья 180).

В силу ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Положениями ст. 119 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26 октября 2002 года предусматривается, что отчет внешнего управляющего подлежит обязательному рассмотрению арбитражным судом, за исключением случаев, если отчет внешнего управляющего рассматривался собранием кредиторов по требованию лиц, имеющих право на созыв собрания кредиторов, и собрание кредиторов по результатам рассмотрения такого отчета не приняло ни одного из решений, предусмотренных пунктом 3 статьи 118 настоящего Федерального закона.

7

Показания свидетелей судом приносятся достоверными, поскольку они согласуются между собой, являются взаимодополняемыми, кроме того, свидетели были предупреждены судом об уголовной ответственности.

Вместе с тем, из показаний свидетеля Елишева Р.Р. следует, что песок у дер. Гивашево располагался с 1988 года. В течение 1990-х годов песок добывался силами ОАО «Архангельский речной порт», складировался в том же месте у дер. Гивашево, принадлежность песка не конкретизировалась.

Ответчиками не оспаривается, что договоры купли-продажи были предъявлены истцу в январе 2014 года. Кроме того, ответчиками не оспаривается, что представленные в материалы дела договоры купли-продажи не были изготовлены текстовально в момент заключения сделок, однако сделки в действительности совершались, расчеты произведены, стороны претензий друг к другу не имеют.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что договоры купли-продажи 09 сентября 2004 года, 09 декабря 2009 года и 10 января 2014 года между сторонами законны.

Преамбулой Закона Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 года № 2395-1 предусмотрено понятие недр, которые являются земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Ст. 1, 1.1, 1.2 указанного закона предусмотрено, что отношения, связанные с использованием и охраной земель, водных объектов, растительного и животного мира, атмосферного воздуха, возникающие при пользовании недрами, регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности.

Распоряжением МПР России и администрации Архангельской области от 16.11.2005 N 76-р/1090р утвержден Перечень общераспространенных полезных ископаемых по Архангельской области, к которым отнесен песок (кроме формовочного, стекольного, абразивного, для фарфоро-фаянсовой, огнеупорной и цементной промышленности, содержащего рудные минералы в промышленных концентрациях).

Законодательство о недрах не содержит запрета на реализацию добытого общераспространенного полезного ископаемого лицом, имеющим лицензию на его добычу. Таким образом, добывая песок ОАО «Архангельский речной порт» имело право его реализовывать при отсутствии соответствующей лицензии. Тем более, что в материалах дела имеется лицензия об использовании песка для конкретных (строительных целей) лишь с 2005 года.

инным лицам о владении нескм, не предпринимали действий по использованию имущества.

Администрация МО «Волжское» осуществила права владения несом. имуществом п. 1 д. 1. Судеб. При этом владение несом. имуществом открытым, т. е. не записанным в Едином государственном реестре недвижимости, не является основанием для признания права собственности на имущество, которое не является частью недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности на земельный участок, расположенный на территории, отнесенной к населенному пункту. При этом владение несом. имуществом не является основанием для признания права собственности на земельный участок, расположенный на территории, отнесенной к населенному пункту.

Таблицей абзатов, судя приравнивая к выводу, что в силу двинности власти

При этом, наоборот, увеличение с увеличением количества наблюдений, т.е. с увеличением объема выборки, приводит к уменьшению относительной ошибки. Таким образом, при увеличении объема выборки относительная ошибка уменьшается.

Примечание. В зависимости от содержания записки из ведения участников, суд может сделать вывод о наличии или отсутствии факта совершения преступления.

Сторонам не удалось договориться о продолжении переговоров, поэтому стороны заявили о прекращении переговоров. 9 декабря 2009 года, 10 января 2014 года.

исполнит.

В соответствии со ст. 16 ГК РФ сделка действительна по основным, установленным законодательством требованиям, в силу которых сделка (оспоримая сделка) лишается силы от даты признания ничтожной сделки).

[illegible]

С. 246. Встречаются случаи, когда в документах не указываются ни дата, ни место рождения человека, а также не приводятся сведения о его родителях. В таких случаях в графах «Дата рождения» и «Место рождения» ставится прочерк.

[illegible]

Итого, средний срок до 09 января 2004 года, 09 декабря 2009 года, 09 декабря 2014 года не является истинным продолжением истинного продолжения, так как не является истинным продолжением истинного продолжения.

Таким образом, срок исковой давности по требованию о признании следов течения десяти лет со дня начала исполнения сделок, если-пропажи песка не пропущен.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела о покупке-продаже некачественного товара, подлежащие выплате экспертам и расходам на оплату услуг представителей и другие признанные судом необходимыми расходы.

Из исследованных судом копий материалов дела Арбитражного суда Архангельской области, следует, что отчет Ученца В.И. был утвержден судом, содержат сведения о наличии имущества, подлежащего реализации, сведения о факте его изъятия, о месте хранения, о наличии денежных средств и о расходовании их на оплату услуг, связанных с реализацией имущества.

[illegible]

не только в том, что деловые средства не принадлежат ни одному из партнеров, а принадлежат обоим. При этом каждый партнер имеет право на часть деловых средств, но не может их использовать в своих личных целях.

Приказом Министерства юстиции Российской Федерации № 195 от 14 августа 2003 г. утверждены Типовые формы, статус (акт-форма) бухгалтерского учета, в которых должны содержаться сведения о величии доли в уставном капитале общества, сведения о ее увеличении, уменьшении, а также о погашении доли участника.

Средний темп прироста составил 10,7% в течение 2004 года. Удельный темп прироста составил 10,7% в среднем за период.

[illegible]

Самостоятельно. Многие из людей из этого же поезда, как и другие, не могли выжить, потому что не были предупреждены о бомбежке. Погибли и те, кто не был предупрежден о бомбежке, и те, кто был предупрежден, но не успел убежать.

[illegible]

**2004** **CAR AND TRUCK SALES OF 99 COMPANIES IN 10 GROUPS**

Вместе с тем, суд приходит к выводу о том, что собственник: песка получил в 09 сентября 2004 года не являлся, владеющими лицами, мер по сохранению, обременению своего имущества, открытому им владению, использованию имущества не предпринимали, как и мер по его сохранению, в том числе, обладая информацией о размещении имущества на территории муниципалитета, не сообщал ему, а также



11

В силу требований ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которых истцу отказано.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчиков подлежат взысканию государственная пошлина в доход государства в размере 4000 рублей, по 1900 рублей с ООО «Билд Групп» и ООО «СК «Астара», 200 рублей с ответчика Покровского А.В.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования администрации муниципального образования «Вознесенское» к обществу с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровскому Андрею Васильевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астара» о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными, признании права собственности на песок строительный в силу приобретенной давности частично удовлетворить.

Признать за администрацией муниципального образования «Вознесенское» в силу приобретенной давности право собственности на песок строительный объемом 43,1 тыс. куб. м., расположенном на земельном участке площадью 14150 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи д. Гнезашево на о. Кето Приморского района Архангельской области.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Билд Групп» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1900 рублей.

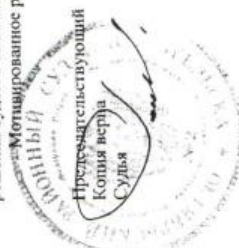
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астара» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1900 рублей.

Взыскать с Покровского Андрея Васильевича в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 200 рублей.

В удовлетворении исковых требований о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными отказать.

Решение может быть обжаловано в Архангельский областной суд через Октябрьский районный суд города Архангельска в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение подготовлено 08 августа 2014 года.



М.А. Глебова

М.А. Глебова



2

признания ничтожными: договора купли-продажи строительных материалов от 09 сентября 2004 года, заключенного между СПК «Красный Восход» и ИП Покровским А.В., договора купли-продажи строительных материалов от 09 декабря 2009 года, заключенного между ИП Покровским А.В. и ООО «Строительная компания «Астард», договора купли-продажи строительных материалов от 10 января 2014 г., заключенного между ООО «Строительная компания «Астард» и ООО «Билд Групп», о признании права собственности на песок Гневашино в объеме 43,1 тыс. куб. метров, расположенный у деревни Гневашино на о. Кето Приморского района Архангельской области строительными координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56 в силу приобретательной давности.

В обоснование требований указал, что на территории Приморского района Архангельской области в результате дноуглубительных работ в судосходном канале реки Северная Двина был намыв речной песок, который располагается на незагражденном земельном участке у деревни Гневашино на о. Кето Приморского района Архангельской области. В 2004 году песок был оприходован и использовался Вознесенской сельской администрацией. С момента образования в 2005 году муниципального образования «Вознесенское» песок использовался администрацией МО «Вознесенское». Земельный участок, на котором расположен песок, являлся государственной собственностью, песок никогда не выбывал из владения и распоряжения администрации МО «Вознесенское», расходовался на нужды администрации. По состоянию на 18 декабря 2013 года площадь занимаемого песком участка составила 14150 кв.м., объем песка составляет 43,1 тыс. куб. м., координаты расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56. Администрация МО «Вознесенское» открыто, добросовестно и непрерывно осуществляет пользование и распоряжение песком. В январе 2014 года ответчиком ООО «Билд Групп» были представлены договоры купли-продажи песка от 09 сентября 2004 года, от 09 декабря 2009 года, от 10 января 2014 года. Данные договоры истец считает ничтожными. В период до 2013 года и в настоящее время истец распоряжался песком, претензий от других лиц в адрес МО «Вознесенское» не поступало, песок не являлся объектом конкурсной массы СПК «Красный Восход». Полагает, что у Покровского А.В. не могло возникнуть право собственности на песок, оплата по договору от 09 декабря 2009 года не подтверждена платежными документами. Просит признать договоры купли-продажи от 9 сентября 2004 года, 09 декабря 2009 года, 10 января 2014 года ничтожными, признать за истцом право собственности на песок в силу приобретательной давности.

Представители истца Буткевич Е.Ю., Колесников А.В., Коновалов Н.Н. в судебном заседании поддержали в полном объеме исковые требования, указали о приобретении права собственности на движимое имущество в силу приобретательной давности, поскольку более пяти лет имущество истец владеет открыто, добросовестно, непрерывно, используя его для собственных нужд. Полагали, что сделки ответчиками совершены с нарушением Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», что влечет их

Судья – 1 Лебедев М.А. д-3336/14014 Стр. 57 г/и 2000 руб.  
Докладчик – Гаркавенко И.В. №33-5653/2014 20 ноября 2014 года

#### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда в составе:

председательствующего Гаркавенко И.В.

судей Маманинковой Т.А., Котова Д.О.,

при секретаре судебного заседания Орловой А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г.Архангельске дело по апелляционной жалобе ответчиков общества с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровского Андрея Васильевича, общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» на решение Октябрьского районного суда г.Архангельска от 05 августа 2014 года, с учетом определения об исправлении опечатки от 09 сентября 2014 года, которым постановлено:

«Исковые требования администрации муниципального образования «Вознесенское» к обществу с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровскому Андрею Васильевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными, признании права собственности на песок строительный в силу приобретательной давности частично удовлетворить.

Признать за администрацией муниципального образования «Вознесенское» в силу приобретательной давности право собственности на песок строительный объемом 43,1 тыс. куб. м., расположенном на земельном участке площадью 14150 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи д. Гневашино на о. Кето Приморского района Архангельской области.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Билд Групп» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1900 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1900 рублей.

Взыскать с Покровского Андрея Васильевича в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 200 рублей.

В удовлетворении исковых требований о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными отказать».

Заслушав доклад судьи Гаркавенко И.В. судебная коллегия

установила:

администрация МО «Вознесенское» обратилась в суд с иском к ООО «Билд Групп», ООО «Строительная компания «Астард», Покровскому А.В. о

3

ничтожность. Обращали внимание на изготовление договоров купли-продажи не в момент заключения сделок. Пояснили, что ответчики не могли приобрести права собственности на имущество. Песок никогда не выбывал из владения администрации, притязаний в отношении имущества со стороны иных лиц в течение всего срока владения не имелось.

Представители ответчиков Виноградов М.В., Кичев В.В., Едемский С.А., ответчик Покровский А.В. не согласны с иском, отразили позицию в письменном отзыве, указывая на то, что совершение сделок по купле-продаже имущества подтверждено показаниями Учаева В.Н. и ответчиков, указавших о том, что сделки были совершены в действительности, расчеты производились. Полагали, что истец не доказал непрерывность пользования имуществом, просили применить срок исковой давности к требованиям о признании сделок ничтожными. Просили отказать в удовлетворении исковых требований.

Представитель третьего лица администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» Макаровский О.А. в судебном заседании согласился с исковыми требованиями.

Третье лицо по делу Учаев В.Н. показал в судебном заседании, что он являлся конкурсным управляющим СПК «Красный Восход», в рамках открытого конкурсного производства он осуществлял реализацию имущества юридического лица, среди которого имелся песок. Он заключил договор купли-продажи песка с Покровским А.В., который уплатил на основании приходного кассового ордера денежную сумму. Полученные денежные средства он (Учаев В.Н.) израсходовал для расчетов с кредиторами. При этом, в список имущества, реализованного в рамках конкурсного производства, песок он не включил.

Привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица Министерство имущества отношений Архангельской области в судебное заседание представителя не направило.

Представитель Министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области в судебном заседании пояснил, что песок является полезным ископаемым, для использования которого требуется наличие лицензии, в 2005 году и ранее такие лицензии были выданы ОАО «Архангельский речной порт». Лицензии являлись целевыми и позволяли использовать песок для строительных целей. При этом, для продажи песка не требовалось лицензии.

Представитель третьего лица ОАО «Архангельский речной порт» Толкачев В.Н. в судебном заседании пояснил, что в рамках выданной лицензии в течение 1990-х годов ОАО «Архангельский речной порт» осуществлял дноуглубительные работы в рукаве реки Северная Двина, поднятый песок складировался в том числе на о. Кего у дер. Гиевешено. Впоследствии песок был реализован СПК «Красный Восход», документов, подтверждающих реализацию песка не имеется. Исковые требования считал необоснованными.

4

Суд постановил указанное решение, с которым не согласились ответчики, в поданной апелляционной жалобе просят его отменить в части удовлетворения требований о признании за истцом права собственности на спорный песок в силу приобретательной давности.

В обоснование доводов апелляционной жалобы указали, что выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела. В материалах дела имеются доказательства того, что ответчики проявляли к спорному имуществу интерес, владели и распоряжались им. Вывод суда о том, что ответчики не предпринимали действий по использованию песка, противоречит оспариваемым истцом договорам.

Истец не представил суду доказательств, отвечающих критериям относимости и допустимости, свидетельствующих о том, что администрация муниципального образования «Вознесенское» владела песком как своим собственным, открыто, непрерывно и добросовестно.

Податели жалобы считают, что общество с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровский А.В., общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Асгард» являются добросовестными приобретателями спорного имущества.

Истцом был избран ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права и как следствие, суд вынес решение при применении закона, не подлежащего применению.

Кроме того, считают, что истцом пропущен срок исковой давности для оспаривания договора от 09.09.2004 и 09.12.2009.

Также апеллянты полагают, что судом нарушены нормы процессуального права, поскольку ОАО «Архангельский речной порт», являясь собственником песка, должен был привлечен при рассмотрении настоящего дела в качестве ответчика.

В представленных на апелляционную жалобу возражениях представитель истца администрации муниципального образования «Вознесенское» Буткевич С.Ю. просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений относительно неё, заслушав представителя ответчиков Виноградова М.В., поддержавшего доводы жалобы, представителя истца Колесникова А.В., представителей Министерства имущества отношений Архангельской области Сметанина А.Н., Фокина С.С., не согласившихся с доводами жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с абзацем 2 части 2 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также с учетом разъяснений, содержащихся в абзаце 3 пункта 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 года N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции", судебная коллегия считает необходимым в интересах законности проверить



6

16 января 2014 года между ООО «Билд Групп» и мэрией города Архангельска заключен муниципальный контракт № 1-С, по условиям которого подрядчик - ООО «Билд Групп» принял на себя обязательство по выполнению работ по обеспечению земельных участков коммунальной и инженерной инфраструктурой для строительства многоквартирных домов по ул. Цигломской (подготовка территории) в Цигломском территориальном округе г. Архангельска в соответствии с условиями контракта, в объеме и составе согласно локальному сметному расчету стоимости строительства.

Из технического отчета ООО «Архгоссервис» по подсчету объемов песка на о. Кето вблизи д. Гневашено следует, что объем песка на 28.10.2013 составил 72770 куб.м.

Согласно акту инвентаризации количества песка у дер. Гневашено от 18 декабря 2013 года объем песка у дер. Гневашено на о. Кето в Приморском районе Архангельской области равен 43,1 тыс. куб.м.

Данные обстоятельства подтверждаются материалами дела и сторонами не оспариваются.

Удовлетворяя требования о признании права собственности на песок за истцом в силу приобретательной давности, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что истец владеет спорным имуществом открыто, добросовестно, непрерывно более пяти лет.

Судебная коллегия с данным выводом суда согласна, так как он соответствует требованиям закона и установленным обстоятельствам по делу.

Судом в процессе рассмотрения дела было установлено, что с 2004 года истец непрерывно осуществляет пользование и владение спорным имуществом на нужды администрации. С 20 декабря 2004 года спорный материал был поставлен на учет Вознесенской сельской администрации. С указанного времени песок никогда не вывозился из владения администрации, притязаний в отношении имущества со стороны иных лиц в течение всего срока владения не имелось.

Данные обстоятельства подтверждены соответствующими документами: проектами «Энергосбережение и Комфорт» (2011 год), «С надеждой на будущее: дети и дороги» (2009 год), договорами о проведении ремонта котельной на основании муниципального контракта от 24.09.2012, для выполнения ремонтных работ дорог общего пользования на основании муниципального контракта от 01.10.2012, а также показаниями допрошенных в судебном заседании свидетелей Соколова В.Ю., Лебедина Л.А., Кузнецова А.В., Паузыльска Н.П., которым в соответствии со ст. 67 ГПК РФ судом дана надлежащая правовая оценка.

В тоже время судебная коллегия не может согласиться с выводом суда в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании сделок, заключенных между ответчиками по купле - продаже спорного имущества недействительными.

5

решение суда первой инстанции в полном объеме, не связывая себя доводами апелляционной жалобы, поскольку полагает, что защита прав администрации муниципального образования «Вознесенское» постановленным по делу решением не обеспечивается в полной мере, постановленное решение не отвечает требованиям действующего законодательства.

В соответствии со ст. 234 ч.1 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Судом установлено, что являющийся строительным материалом речной песок, намытый в естественном канале реки Северная Двина, располагается на земельном участке у деревни Гневашено на о. Кето Приморского района Архангельской области на площади 14150 кв.м., с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56.

Согласно акту приема-передачи от 26 июня 2000 года Сельскохозяйственный производственный кооператив «Красный Восход» передал на хранение Навою Г.К. до государственной регистрации вновь образуемого Производственного кооператива «Сельскохозяйственный Артель «Восход» имущество, которое является паевым взносом Сельскохозяйственного производственного кооператива «Красный Восход». Среди данного имущества не имеется песка.

Из карточки складского учета материалов № 0032 следует, что 20 декабря 2004 года песок объемом 57000 куб.м. был поставлен на учет в Вознесенской сельской администрации.

9 сентября 2004 года Сельскохозяйственный производственный кооператив «Красный Восход» в лице конкурсного управляющего Учаева В.Н. продал индивидуальному предпринимателю Покровскому А.В. мелкозернистый кварцевый песок в объеме 60 000 куб.м., расположенный на о. Кето Приморского района Архангельской области, координаты расположения +64°33'15.40, +40°26'44.17. Стоимость песка составляет 60000 рублей.

9 декабря 2009 года по договору купли-продажи индивидуальный предприниматель Покровский А.В. продал мелкозернистый кварцевый песок в объеме 60 000 куб.м. ООО «Строительная компания «Асгард». Стоимость песка составляет 2400000 рублей.

10 января 2014 года ООО «Строительная компания «Асгард» по договору купли-продажи продала мелкозернистый кварцевый песок в количестве 60 000 куб.м. ООО «Билд Групп», расположение песка вблизи д. Гневашено о. Кето Приморского района Архангельской области, координаты расположения Приморского района Архангельской области, координаты расположения +64°33'15.40, +40°26'44.17. Стоимость песка составляет 15000000 рублей.

8

Следовательно, не являясь собственником данного имущества СПК «Красный Восход» не имело право распоряжаться им путем заключения договора купли-продажи с ИП Покровским А.В., что свидетельствует о ничтожности договора купли-продажи спорного песка от 9 сентября 2004 года, заключенного между указанными лицами, а также о ничтожности последующих заключенных договоров купли - продажи от 09 декабря 2009 года, заключенного между ИП Покровским А.В. и ООО «Строительная компания «Астард», и от 10 января 2014 года, заключенного между ООО «Строительная компания «Астард» и ООО «Билд Групп».

Доводы ответчиков о пропуске срока исковой давности по требованиям о признании вышеуказанных договоров недействительными, судебная коллегия признает несостоятельными.

В соответствии со ст. 181 ч.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции от 07.05.2013) срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Судебная коллегия считает, что истцом не пропущен срок исковой давности по требованиям о признании сделок недействительными по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и пояснений лиц, участвующих в деле, о наличии оспариваемых договоров истцу стало известно только в январе 2014 года, до указанного времени данные договоры истцу не представлялись, песок сторонами договоров реально не передавался, не использовался, правопризнаний на него со стороны указанных лиц не имелось.

Таким образом, истец, как лицо, владеющее спорным песком, узнал о наличии оспариваемых договоров в январе 2014 года, а обратился в суд в феврале 2014 года, что свидетельствует о том, что истцом не пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям, установленный ст. 181 ГК РФ.

Доводы ответчиков о том, что в отношении договора от 9 сентября 2004 года, заключенного между СПК «Красный Восход» и ИП Покровским А.В., и договора купли - продажи от 09 декабря 2009 года, заключенного между ИП Покровским А.В. и ООО «Строительная компания «Астард» действуют положения ст. 181 ГК РФ в ранее действовавшей редакции нельзя признать состоятельными, поскольку, как указано выше, доказательств, что указанные договоры реально исполнялись участниками сделок не представлено.

Кроме того, ответчики не отрицали, что оспариваемые договоры купли-продажи были изготовлены позднее дат указанных в договорах (п.д.67 т.3).

7

Отказывая в удовлетворении указанных требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что данные сделки заключены и исполнены в соответствии с требованиями закона.

Согласно ст. 168 ч.2 Гражданского кодекса Российской Федерации сделки, нарушающие требования закона или иного правового акта и при этом посягающие на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожны, если из закона не следует, что такая сделка оспариваема или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст.60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Бесспорных доказательств, свидетельствующих о том, что спорный песок принадлежал на праве собственности СПК «Красный Восход» ответчиками не представлено.

Доводы представителя третьего лица ОАО «Архангельский речной порт», а также пояснения третьего лица Учаева В.Н., который являлся конкурсным управляющим СПК «Красный Восход» о том, что между ОАО «Архангельский речной порт», как организацией, добывающей песок, и СПК «Красный Восход» был заключен договор купли-продажи указанного песка, не подтверждены соответствующими доказательствами. Письменные доказательства в подтверждение данного обстоятельства в порядке ст. ст. 60,71 ГПК РФ в материалах дела отсутствуют.

Более того, данные утверждения опровергаются представленными в дело материалами конкурсного производства в отношении СПК «Красный Восход», из которых следует, что в состав конкурсной массы спорный песок не входил, на баланс кооператива данное имущество не состояло.

В подтверждение пояснений Учаева В.Н., что данный песок был им продан не в рамках конкурсного производства, а вырученные денежные средства потрачены на погашение долгов перед кредиторами, соответствующих письменных доказательств также не представлено.

Таким образом, доказательства, что у СПК «Красный Восход» возникло право собственности на спорный песок, не имеется.



60

купли-продажи строительных материалов ничтожными, признании права собственности на песок строительный и силу приобретательной давности удовлетворить.

Принять за администрацией муниципального образования «Вознесенское» в силу приобретательной давности право собственности на песок строительный объемом 43,1 тыс. куб. м., расположенный на земельном участке площадью 14150 кв.м., с координатами расположения 46°33'14.72, +40°26'44.56, вблизи д. Гиславшево на о. Кето Приморского района Архангельской области.

Принять договор купли-продажи строительных материалов от 09 сентября 2004 года, заключенный между сельскохозяйственным производственным кооперативом «Красный Восход» и индивидуальным предпринимателем Покровским Андреем Васильевичем, договор купли-продажи строительных материалов от 09 декабря 2009 года, заключенный между индивидуальным предпринимателем Покровским Андреем Васильевичем и обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард», договор купли-продажи строительных материалов от 10 января 2014 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» и обществом с ограниченной ответственностью «Билд Групп» недействительными (ничтожными).

Вызвать с общества с ограниченной ответственностью «Билд Групп» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 20000 рублей.

Вызвать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 20000 рублей.

Вызвать с Покровского Андрея Васильевича в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 20000 рублей.

Председательствующий

Судьи

И.В. Гаркавенко

Т.А. Мананиникова

Д.О. Котов



9

Рассмотрев на то, что судом первой инстанции не исследован вопрос о фактическом прекращении исполнения спорных договоров, данное обстоятельство на выводе о ничтожности указанных договоров не влияет, поскольку как указано выше СПК «Красный Восход», не являясь собственником спорного имущества, не имел права его отчуждать.

Доводы ответчиков о том, что ОАО «Архангельский речной порт» должно быть привлечено по делу в качестве ответчика, как лицо, осуществившее добычу спорного песка в процессе трудоуздительных работ, и являющееся собственником части спорного песка судебная коллегия признает несостоятельными, поскольку документов, подтверждающих право собственности указанного лица на спорное имущество не представлено. Кроме того, ОАО «Архангельский речной порт» решение не обжалуется, в том числе и по указанным ответчиками основаниям.

Ссылки ответчиков об избрании истцом ненадлежащего способа защиты в виде признания оспариваемых договоров недействительными, и необходимости обращения с взыскательным иском об истребовании имущества из владения ответчиков являются необоснованными, так как установлено при рассмотрении спора, что ответчики не являются лицами, владеющими спорным имуществом.

С учетом изложенного, поскольку судом первой инстанции необоснованно было отказано в удовлетворении требований о признании недействительными оспариваемых договоров, решение суда в указанной части подлежит отмене с вынесением нового решения об удовлетворении исковых требований о признании недействительными (ничтожными) оспариваемых договоров.

Требования о признании сделок недействительными относятся к имущественным требованиям, в связи с чем с ответчиков в соответствии со ст. 98 ГПК РФ подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 20000 рублей с каждого, исходя из цены иска по стоимости строительного песка указанного в договоре купли-продажи от 10 января 2014 года (15млн. рублей).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Октябрьского районного суда г.Архангельска от 05 августа 2014 года в части отказа администрации муниципального образования «Вознесенское» в удовлетворении исковых требований о признании договоров купли-продажи строительных материалов ничтожными отменить и постановить новое решение, которым:

Исковые требования администрации муниципального образования «Вознесенское» к обществу с ограниченной ответственностью «Билд Групп», Покровскому Андрею Васильевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Астард» о признании договоров

СПК

чения

ует о

2004

ности

2009

тая

ОАО

и по

ьям,

ской

по

ной

166)

ным

ной

ной

е

ос

дня

вой

по

ле,

ре

сь,

ся,

О

В

Ж

К

14

и

Т

Т

ь

с



Архангельская область  
Приморский муниципальный район

Администрация муниципального образования  
«Вознесенское»

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

24 декабря 2014 г.

с. Вознесенье

№ 43

**О включении в состав муниципальной  
собственности имущества**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Вознесенское», решением Октябрьского районного суда города Архангельска по гражданскому делу от 05.08.2014 года, апелляционным определением Архангельского областного суда от 20.11.2014 года, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Вознесенское», утвержденным решением муниципального Совета депутатов муниципального образования «Вознесенское» от 31.08.2010 года № 57, отчетом № 396-14рс ООО «ПРОФ-ОЦЕНКА» от 26.01.2014 «Об определении рыночной стоимости имущества- песка объемом 43113,2 куб. м.»

администрация муниципального образования

**п о с т а н о в л я е т :**

1. Включить в состав муниципальной собственности муниципального образования «Вознесенское» имущество:  
песок строительный объемом 43,1 тыс. куб. м. оценочной стоимостью 2 117 000 (Два миллиона сто семнадцать тысяч) рублей, расположенный на земельном участке площадью 14150 кв. м., с координатами расположения + 64 33 14.72, +40 26 44.56, вблизи д. Гневашево на о.Кего Приморского района Архангельской области

101

2. Главному бухгалтеру Лелеко Л.Б. поставить на учет  
строительный песок.

Глава муниципального образования



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ю.Н. Коновалов".

Ю.Н. Коновалов

Архангельская область  
Приморский муниципальный район  
Администрация муниципального образования  
«Островное»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23 октября 2023 года

с. Вознесенье

№ 97а

О внесении изменений в Постановление местной администрации  
№ 43 от 24 декабря 2014 года  
«О включении в состав муниципальной собственности»

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Островное», утвержденного Решением Совета депутатов муниципального образования «Островное» от 13.10.2016 года, Техническим отчетом ООО «АрхЗемПроект» (договор № 023/79 от 19.06.2023 г) «Топографо-геодезические работы по определению фактического объема песка строительного, расположенного по адресу: Архангельская область, Приморский район, ориентир дер. Гневашево, с географическими координатами +64°33'14.72, +40°26'44.56» и по итогам проведения инвентаризации

1. ВНЕСТИ следующие изменения в Постановление местной администрации № 43 от 24.12.2014 года «О включении в состав муниципальной собственности»:

Пункт 1 изложить в следующей редакции

«Включить в состав муниципальной собственности муниципального образования «Островное» имущество:

Песок строительный объемом 64918 кубических метров, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:16:183501:204, площадью 32803 кв. м, с координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56 вблизи деревни Гневашево Приморского района Архангельской области.»

2. Главному бухгалтеру внести изменения в бухгалтерский учет.

3. Ответственным за выполнением данного Постановления назначить заместителя главы по финансовым вопросам Надеину Г.Ю.

Глава муниципального образования

Ю.Н. Коновалов



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«АрхЗемПроект»**

163000 г. Архангельск, пр.Троицкий, 94, каб. 18, тел./факс: (8182) 200355, тел. (8182) 470750

ОГРН 1052901128422 ИНН 2901137741 / КПП 290101001 р/с 40702810022310000656 в филиале  
"С-Петербургская дирекция ОАО "УРАЛСИБ" БИК 044030706 к/с 30101810800000000706

Заказчик: МО «Островное»

Договор: №023/79 от 19.06.2023г.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

«Топографо-геодезические работы по определению  
фактического объема песка строительного, расположенного по  
адресу: Архангельская область, Приморский район, ориентир  
д. Гневашего, с географическими координатами расположения  
 $64^{\circ}33'14.72''$ ,  $40^{\circ}26'44.56''$ .»

Директор



Петропавловский М.С.

Архангельск  
2023



## Состав материалов по инженерно-геодезическим изысканиям

	Наименование материалов	Примечание
	Технический отчет по расчету объема насыпи	

Технический отчет составил геодезист  Апостол Ю.И.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Пояснительная записка</b>		стр.
1. Общие сведения		3
2. Краткая физико-географическая характеристика района работ		3
3. Геодезическая изученность		4
4. Геодезические работы		5
5. Заключение		5
<b>Текстовые приложения</b>		
Приложение 1: Договор на выполнение инженерных изысканий		6
Приложение 2: Свидетельство о допуске к работам		7
Приложение 3: Свидетельство о проверке средств измерений		9
<b>Графические приложения</b>		
Картограмма подсчетов объема песка		


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div>Договор № 023/79 от 19.06.2023г.</div> <div>«Расчет объемов песка в Приморском районе Архангельской области в 700 метрах к северу от д. Гневашево»</div>						Стадия	Лист	Листов
									Р	2	10
			000 «Архземпроект»								



## Пояснительная записка

## 1. Общие сведения

1.1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены на объекте: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Серафимовича в г. Архангельске»).

Основанием на выполнение работ является:

1) Договор №023/79 на выполнение топографо-геодезических работ по определению фактического объема песка, от 19 июня 2023 года между Администрацией муниципального образования «Островное» и ООО «Архземпроект».

2) Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах. Регистрационный номер 2901137741-20230605-1637.

### 1.2. Виды работ:

- 1) Сбор сведений о геодезической сети вблизи участка работ.
- 2) Отыскание пунктов триангуляции.
- 3) Выполнение топографической съемки участка поверхности с точным указанием всех характерных точек рельефа.
- 4) Построение цифровой модели рельефа местности по результатам топографической съемки.
- 5) Составление картограммы подсчетов объема песка.
- 6) Подготовка технического отчета.

1.3. Целью работ является получение цифровой модели местности для последующего подсчета фактического объема насыпи.

1.4. Топографическая съемка произведена 19 июня 2023г.

1.5. Камеральные работы выполнены исполнителем Апостолом А.Ю. и представляют собой обработку полевых материалов, составление необходимых текстовых и графических приложений к отчету. Камеральная обработка полевых материалов выполнена в программе «AutoCAD»

1.6. Цифровая модель насыпи получена в системе координат МСК-29 и балтийской системе высот 1954г.

## 2. Краткая физико-географическая характеристика района работ.

В административном отношении исследуемый участок находится Приморском районе Архангельской области, в 700 метрах к северу от д. Гневашево.

Климат района работ умеренный, морской, с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом. Формируется под воздействием северных морей и переносов воздушных масс из Атлантики в условиях малого количества солнечной радиации.

По данным СП 131.13330.2012 средняя температура января составляет минус 13,6°C, июля плюс 16,0°C, среднегодовая температура плюс 1,0°C. За год выпадает 607 мм осадков.

Для Архангельска характерны частые перемены погоды, высокая влажность воздуха и большое количество дней с осадками. При вторжении холодного воздуха со стороны Сибири зимой зафиксированы морозы до минус 45,0°С, в Архангельске зимой так же возможны оттепели. Летом при вторжении горячих воздушных масс со стороны степей Казахстана возможна жара, в то же время летом в ночное время возможны заморозки. Максимальная температура в Архангельске плюс 34,4°С. Минимальная температура минус 45,2°С.

Зимой преобладают юго-западные ветра. Средняя температура минус 13,6°С. Абсолютный минимум температуры может достигать минус 45°С. В месяц выпадает 30–42 мм осадков. Продолжительность залегания снежного покрова на открытом месте составляет 175 дней.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Климат района работ умеренный, морской, с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом. Формируется под воздействием северных морей и переносов воздушных масс из Атлантики в условиях малого количества солнечной радиации. По данным СП 131.13330.2012 средняя температура января составляет минус 13,6°С, июля плюс 16,0°С, среднегодовая температура плюс 1,0°С. За год выпадает 607 мм осадков.</p> <p>Для Архангельска характерны частые перемены погоды, высокая влажность воздуха и большое количество дней с осадками. При вторжении холодного воздуха со стороны Сибири зимой зафиксированы морозы до минус 45,0°С, в Архангельске зимой так же возможны оттепели. Летом при вторжении горячих воздушных масс со стороны степей Казахстана возможна жара, в то же время летом в ночное время возможны заморозки. Максимальная температура в Архангельске плюс 34,4°С. Минимальная температура минус 45,2°С.</p> <p>Зимой преобладают юго-западные ветра. Средняя температура минус 13,6°С. Абсолютный минимум температуры может достигать минус 45°С. В месяц выпадает 30-42 мм осадков. Продолжительность залегания снежного покрова на открытом месте составляет 175 дней.</p>					
			<p>«Расчет объемов песка в Приморском районе Архангельской области в 700 метрах к северу от д. Гневашево»</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата			

Наибольшая из средних толщина снежного покрова на открытом месте составляет 380 мм, наибольшая за зиму – 700 мм.

Весной преобладают ветры с юго-восточной и северо-западной стороны. Переход среднесуточных значений температур к положительным наблюдается в середине Апреля. Среднемесячное количество осадков составляет 30 – 46 мм. Устойчивый снежный покров сходит в середине Апреля.

Летом преобладают юго-восточный и северо-западный ветра. Самый теплый месяц лета Июль, его средняя температура плюс 16,0°C. Максимум температуры может достигать 34,0°C. Среднемесячное количество осадков составляет 62 – 67 мм.

Осенью преобладает юго-западный ветер. Осень в общем теплее весны. Переход среднесуточной температуры к отрицательным значениям наблюдается в середине Октября. Устойчивый снежный покров устанавливается в начале Ноября. Среднемесячное количество осадков составляет 61 – 69 мм.

Снеговые, ветровые и гололедные районы (СП 20.13330-2011 Прил. Ж)

Таблица 1

Снеговой район	IV
Ветровые районы	II
Гололедные районы	I

Строительно – климатическая зона согласно СП 131.13330.2012 прил. А – II А.

Геоморфология и рельеф. Насыпь расположена в восточной части острова Кего, на берегу реки Северная Двина, перепады рельефа на островах в дельте р. Северная Двина обычно составляют от 0 до 3 метров над уровнем моря.

### 3. Геодезическая изученность района работ

В период подготовительных работ по сбору и изучению геодезических и картографических материалов, выяснено, что вблизи участка работ расположены грунтовые и стенные пункты полигонометрии. В Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО получены координаты и высоты пунктов вблизи объекта.

Ведомость обследованных пунктов.

Таблица 2

№п/п	Название пункта	номер пункта, разряд, тип центра, год закладки.	Сведения о состоянии пунктов	
			центра	наружного знака
1	п.тр. Цигломень	№ 1376, 1 класс, центр 24.	хорошее	нет
2	п.тр. Усть-Заостровка	№ 1378, 3 класс, центр 3.	хорошее	нет
3	п.тр. Гневашево	№ 1407, 3 класс, центр 3.	хорошее	нет
4	п.тр. Учхоз	№ 1447, 4 класс, центр 3	хорошее	нет

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	«Расчет объемов песка в Приморском районе Архангельской области в 700 метрах к северу от д. Гневашево»	Лист
							4



#### 4. Геодезические работы.

##### 4.1. Развитие сетей сгущения на участке работ.

На участок работ была выполнена калибровка от 4 пунктов триангуляции. В качестве базовой станции использовалась постоянно действующая, базовая станция компании EFT group. Имя базовой станции ARHN\_3.2. Тип приемника - EFT RS 2.

##### 4.2 Топографическая съемка

Топографическая съемка насыпи была выполнена многочастотным и мультисистемным ГНСС приемником South G7 в режиме РТК. Было набрано около 2000 пикетов. Площадь отвала составила около **17 435** кв. метров.

##### 4.4 Камеральная обработка результатов полевых измерений

Вычисления измеренных координат и высот точек производились в полевом контроллере South H6, в ПО SurvX 4.0. Файл измерений был скачан с контроллера в формате .txt и загружен в ПО «AutoCAD». Для расчета объема необходимо получить две поверхности: исходную поверхность (подстилающую поверхность земли) и поверхность сравнения (непосредственно поверхность самой насыпи). По результатам сравнения двух поверхностей вычисляется объем сыпучих материалов. Составлена картограмма подсчета сыпучих материалов. Вычисленный объем насыпи составил **64 918** куб.м.

#### 5. Заключение

Геодезические работы по подсчету объема насыпи выполнены в соответствии с действующими нормативными документами.

- «Условные знаки для топографических планов М 1:500-1:5000», Картгеоцентр-Геоиздат, 2000 г.

- «Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000 – 1:500 ГКИНП – 89»

- СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;

- СП 11-104-97 Часть II - «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»

Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства».

- ГКИНП(ГНТА) – 10-044-99. Инструкция о порядке контроля и приемки топографо-геодезических и картографических работ (Москва, 1999 г.)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	«Расчет объемов песка в Приморском районе Архангельской области в 700 метрах к северу от д. Гневашево» Лист
						5

ДОГОВОР № 023-79  
на выполнение топографо-геодезических работ

г. Архангельск

«19» июня 2023 года

Администрация муниципального образования «Островное», в лице главы муниципального образования Коновалова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемая «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «АрхЗемПроект», именуемое в дальнейшем «ПОДРЯДЧИК», в лице директора Петропавловского Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

ЗАКАЗЧИК поручает и оплачивает, а ПОДРЯДЧИК принимает на себя выполнение топографо-геодезических работ по определению фактического объема песка строительного, расположенного по адресу : Архангельская область, Приморский район, ориентир дер. Гневашево, с географическими координатами расположения +64°33'14.72, +40°26'44.56.

2. Обязанности сторон.

ПОДРЯДЧИК обязан:

- 2.1. Выполнить работу в соответствии с договором, и существующим законодательством в области государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости;  
2.2. Передать ЗАКАЗЧИКУ 1 (один) экземпляр технического отчета в бумажном виде.

ЗАКАЗЧИК обязан:

- 2.3. Уплатить установленную цену в порядке и на условиях, предусмотренных договором;  
2.4. Предоставить ПОДРЯДЧИКУ необходимые для выполнения работ имеющиеся документы (правоустанавливающие или правоудостоверяющие и иные документы).

3. Цена договора.

- 3.1. Стоимость работ по договору составляет 40000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается;  
3.2. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ ЗАКАЗЧИК перечисляет на счет ПОДРЯДЧИКУ платеж в размере 40000 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек.

4. Срок действия договора.

- 4.1. Срок выполнения работ составляет 3 (Три) календарных месяца, с момента подписания договора.

5. Адреса и реквизиты сторон.

ЗАКАЗЧИК	ПОДРЯДЧИК
Администрация МО «Островное» 163520, Архангельская область, Приморский район, с. Вознесенье, ул. Центральная, 28 ИНН 2921127614, КПП 290101001	ООО «АрхЗемПроект» 163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, 94, оф.18 ИНН 2901137741, КПП 290101001 Р/с 40702810200000002381 в АО «Банк Финсервис» К/с 30101810545250000079, БИК 044525079
(Коновалов Ю.Н.) Глава муниципального образования	 Петропавловский М.С.) Директор «АрхЗемПроект» 





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2901137741-20230605-1637

(регистрационный номер выписки)

05.06.2023

(дата формирования выписки)

### ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

Общество с ограниченной ответственностью "АрхЗемПроект"  
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1052901128422

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2901137741
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "АрхЗемПроект"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "АрхЗемПроект"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	163069, Россия, Архангельская область, г. Архангельск, пр. Троицкий, д.94, оф.18
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация «Союз изыскателей» (СРО-И-051-17032021)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-051-002901137741-0015
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.03.2021
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 17.03.2021	Нет	Нет



1

7



  
**НАВГЕОТЕХ**  
ДИАГНОСТИКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ИСПЫТАНИЙ И ПОВЕРКИ СРЕДСТВ ИЗМЕРЕНИЙ  
НАВГЕОТЕХ - ДИАГНОСТИКА»  
Уникальный номер записи об аккредитации  
в реестре аккредитованных лиц РОСС RU.0001.310380

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЕРКЕ**  
**№ С-ГСХ/22-02-2023/226273615**

Действительно до  
**21 февраля 2024 г.**

Средство измерений Аппаратура геодезическая спутниковая  
наименование и обозначение типа, модификация (при наличии) средства измерений, регистрационный номер  
**многочастотная South Galaxy G7, рег. номер 85303-22**  
в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений, присвоенный при утверждении типа

заводской номер SG70B1133374824EGD  
заводской (серийный) номер или буквенно-цифровое обозначение

в составе -

поверено в полном объеме  
наименование единиц величин, диапазонов измерений, на которых поверено средство измерений

или: которые исключены из поверки

в соответствии с 651-21-058МП  
наименование или обозначение документа, на основании которого выполнена поверка

с применением эталонов: 3.2.ГСХ.0007.2017  
регистрационные номера эталонов и (или) наименования и обозначения

типов стандартных образцов и (или) средств измерений, заводские номера, обязательные требования к эталонам

при следующих значениях влияющих факторов: температура 21,7 °С,  
перечень влияющих факторов,  
относительная влажность 62 %, атм. давление 739 мм рт. ст.  
при которых проводилась поверка, с указанием их значений

и на основании результатов первичной (периодической) поверки признано  
необходимо зачеркнуть  
пригодным к применению.

Номер записи сведений о результатах  
поверки в ФИФ ОЕИ: 226273615

Знак поверки: 

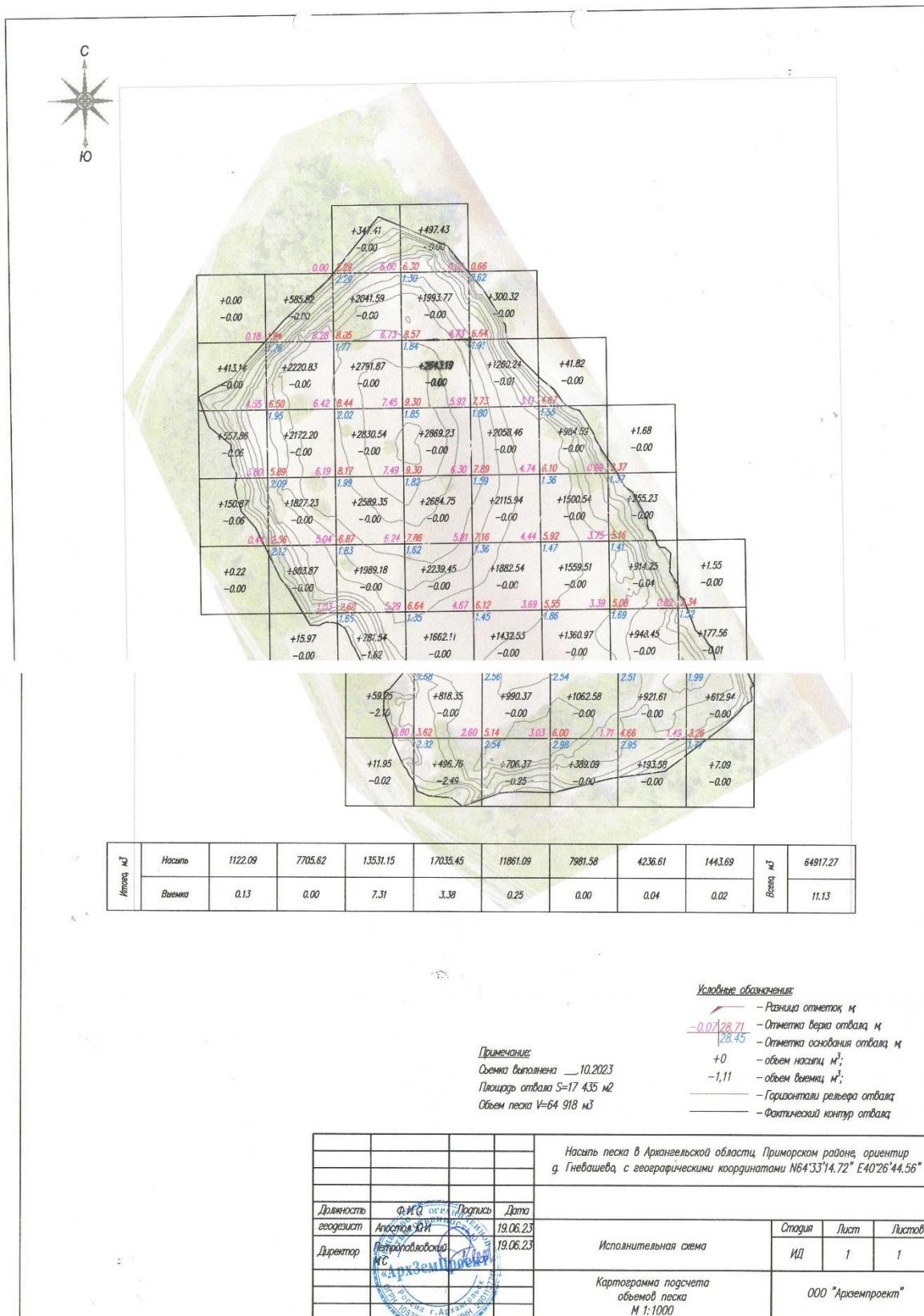
Директор Уткин С.Ю.  
должность руководителя  
или другого уполномоченного лица  
подпись

Поверитель Петров М.А.

Дата поверки  
**22 февраля 2023 г.**

**№2304970**





## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

### Информация для расчета сравнительным подходом

#### Аналог 1

12.11.2023, 20:50

Песок речной в Архангельске - ЗАКАЗАТЬ

## Продажа речного песка в Архангельске



ООО "Песко-Неруд"

📍 Архангельск, Лесная, 9

+7 (925) 325-17-92

🕒 Круглосуточно

[Перезвоните мне](#) [Оформить заказ](#)  
[arhangelsk.pesok-kupit.ru](https://arhangelsk.pesok-kupit.ru)

[Главная](#)  
[Прайс-Лист](#)  
[Услуги](#)  
[Отзывы](#)  
[Контакты](#)

• [Меню](#)

[Главная](#) -> Песок речной

📞 Остались у вас вопросы, звоните в любое время нам

[Заказать звонок](#) [Задать вопрос](#)

## Карьер речного песка в Архангельске

Отправьте нам сообщение

12.11.2023, 20:50

Песок речной в Архангельске - ЗАКАЗАТЬ



От 600 рублей

### У нас собственные карьеры песка

- Ежемесячно мы отгружаем более 20000 м3 песка в Архангельске
- У нас имеются собственные карьеры и спецтранспорт для доставки песка

[ОНЛАЙН ЗАКАЗ](#)

### 🚚 Рады вас видеть на нашем сайте Песко-Неруд

Речной песок добывают в руслах рек, и он считается одним из лучших нерудных материалов в соотношении цены и качества. Чистый мытый речной песок I, II и даже III класса используют в строительстве, создании пескогравийных смесей и так далее.

### Свойства и возможности применения речного песка во многом зависят от его фракции:

- 0,1-0,5 мм;
- 0,5-2,0 мм;
- 2,0-5,0 мм.

[Отправьте нам сообщение](#)

[https://arhangelsk.pesok-kupit.ru/pesok\\_rechnoy/](https://arhangelsk.pesok-kupit.ru/pesok_rechnoy/)

2/15



12.11.2023, 20:50

Песок речной в Архангельске - ЗАКАЗАТЬ!

Заказать чистый речной песок с доставкой в Архангельске вы можете в нужном объеме в компании «Песко-Неруд». У нас большие объемы нерудных материалов на складе, а доставку мы осуществляем своим спецтранспортом в минимальные сроки.

Если вам нужна помощь в выборе вида песка и его класса, обратитесь к нашим менеджерам.

## ►Прайс-лист на речной песок в Архангельске

**Наименование песка до 10 куб. до 20 куб. до 40 куб. до 100 куб.**  
Речной песок 650 руб. 620 руб. 610 руб. От 580 руб /м3

## ►Цены на речной песок в мешках

Наименование песка	Вес	от 1 меш.	от 20 меш.	от 100 меш.	от 400 меш.
Речной песок 1,5-2,2 мм	25 кг.	90 руб.	60 руб.	50 руб.	От 45 руб.
Речной песок 1,5-2,2 мм	50 кг.	140 руб.	110 руб.	100 руб.	От 90 руб.
Речной песок 1,5-2,2 мм	1000 кг.	1500 руб.	1400 руб.	1350 руб.	От 1300 руб.
Сухой речной песок 0,1-0,5 мм	25 кг.	120 руб.	90 руб.	70 руб.	От 60 руб.
Сухой речной песок 0,1-0,5 мм	1000 кг.	2300 руб.	2250 руб.	2200 руб.	От 2000 руб.
Сухой речной песок 0,5-2,0 мм	25 кг.	120 руб.	90 руб.	70 руб.	От 60 руб.
Сухой речной песок 0,5-2,0 мм	1000 кг.	2400 руб.	2300 руб.	2100 руб.	От 2000 руб.
Сухой речной песок 2,0-5,0 мм	25 кг.	120 руб.	110 руб.	100 руб.	От 90 руб.
Сухой речной песок 2,0-5,0 мм	1000 кг.	2400 руб.	2300 руб.	2250 руб.	От 2100 руб.

## 📍 Обслуживаем все районы в Архангельске

### Как оформить заказ на речной песок в Архангельске?

- 1Компания «Песко-Неруд» работает в Архангельске во всех районах без исключения.
- 2Если необходимо, мы готовы обсудить варианты доставки материала в другие регионы.
- 3Доставку песка в Архангельске осуществляем собственным спецтранспортом или пользуемся услугами проверенных транспортных компаний.
- 4В процессе доставки гарантируем соблюдение действующих норм и правил.

Отправьте нам сообщение

## Аналог 2

12.11.2023, 21:21

Песок мелкий речной и крупнозернистый строительный купить в Архангельске | Товары для дома и дачи | Авито

Песок мелкий речной и крупн... 400 Р за тонну

Виктория

8 963 200-04-66

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,  
район, метро, радиус

Главная > ... > ... > Стройматериалы > Сыпучие материалы

## Песок мелкий речной и крупнозернистый строительный

Добавить в избранное

Добавить заметку

**400 Р за тонну**

или предложите свою цену

8 963 200-04-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Виктория

5,0

15 отзывов

Частное лицо

На Авито с февраля 2014

Подписаться на продавца



## Адрес

Архангельская область, Архангельск, округ Варавино-Фактория  
р-н Варавино-Фактория

Показать карту

## Характеристики

Вид товара: Стройматериалы

Тип сыпучего материала: Песок

Подвид товара: Сыпучие материалы

Состояние: Новое

## Описание

\*цена указана за тонну мелкого песка без доставки

Песок речной и строительный (крупнозернистый)

САМОВЫВОЗА НЕТ

## Спросите у продавца

### Аналог 3

12.11.2023, 21:18

Песок купить в Архангельске | Товары для дома и дачи | Авито

Песок 480 Р

Песок Щебень ...

8 911 590-40-38

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,  
район, метро, радиус

Главная > ... > ... > Стройматериалы > Сыпучие материалы

## Песок

Добавить в избранное

Добавить заметку

480 Р

или предложите свою цену

8 911 590-40-38

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Песок Щебень Земля

4,5

16 отзывов

Частное лицо

На Авито с мая 2019

Документы проверены

Эковклад: -6.04 тонн CO<sub>2</sub>

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



### Адрес

Архангельская область, Архангельск, Троицкий пр-т, 51  
р-н Октябрьский

Показать карту

### Характеристики

Вид товара: Стройматериалы

Тип сыпучего материала: Песок

Подвид товара: Сыпучие материалы

Состояние: Новое

### Описание

Песок речной, цена указана за 1 тонну без учета доставки

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Сообщения



#### Аналог 4

12.11.2023, 20:54

Сыпучие стройматериалы с доставкой на дом в Архангельске купить недорого - цены



*Доставка по звонку*

*Оплата после доставки*

## ДОСТАВКА сыпучих грузов

*в Архангельске и Архангельской области \**

+7 (902) 286-61-77  
47-61-77

*Вам нужно просто позвонить и сделать заказ - вся оплата по месту выгрузки*

Меню 

Главная  
Цены  
Доставка и оплата  
Контакты  
Услуги  
Фото работ

### НАШИ УСЛУГИ

*Доставка земли, коры, щепок и опилок*

*Щебень с доставкой*

*Строительный песок с доставкой*

## Продажа и доставка сыпучих строительных материалов



12.11.2023, 20:54

Сыпучие стройматериалы с доставкой на дом в Архангельске купить недорого - цены



Мы предлагаем услуги по доставке сыпучих строительных материалов, а также вывоз мусора собственными автомобилями.

При проведении любых строительных работ требуется покупка большого количества разнообразных сыпучих материалов, таких как песок, щебень, отсев, глина и т.д. Они являются важными составляющими при приготовлении растворов и смесей, благоустройстве территории и пользуются большим спросом не только у частных, но и у корпоративных заказчиков. В результате чего продажа нерудных сыпучих строительных материалов на сегодняшний день очень актуальна в Архангельске и Архангельской области. Для сокращения сроков доставки и максимального упрощения приобретения этого сырья требуется выбрать надежного поставщика.

У нас вы можете купить и заказать доставку нерудных сыпучих материалов для строительства и благоустройства прилегающей территории.

## **Почему стоит купить сыпучие строительные материалы с доставкой у нас?**

Мы длительное время специализируемся на продаже сыпучих строительных материалов и доставке их на дом, и являемся надежными поставщиками качественной продукции с собственным автопарком спецтехники. Машины всегда в наличии и находятся в технически исправном состоянии. Мы доставляем материалы быстро и строго в согласованные с заказчиком сроки. Транспортировка осуществляется навалым способом и с помощью самосвалов необходимой грузоподъемности, что исключает трудозатраты при выгрузке. Мы реализуем стройматериалы по выгодной цене с доставкой на объект.

Доставка	Цена / объем а/м Газ	Цена / объем а/м КамаЗ
Кора свежая	5 000 р / 6м <sup>3</sup>	6 000 р / 10м <sup>3</sup>
Кора прелая	5 000 р / 6м <sup>3</sup>	6 000 р / 10м <sup>3</sup>
Опилек свежий	5 000 р / 6м <sup>3</sup>	7 000 р / 10м <sup>3</sup>
Опилек прелый	5 000 р / 6м <sup>3</sup>	7 000 р / 10м <sup>3</sup>
Щепа	5 500 р / 6м <sup>3</sup>	7 500 р / 10м <sup>3</sup>
Строительный мусор (битый кирпич)	6 000 р / 3м <sup>3</sup>	10 500 р / 10м <sup>3</sup>
Шлак	7 500 р / 5м <sup>3</sup>	13 000 р / 10м <sup>3</sup>
Земля	6 000 р / 5м <sup>3</sup>	9 000 р / 10м <sup>3</sup>

12.11.2023, 20:54

Сыпучие стройматериалы с доставкой на дом в Архангельске купить недорого - цены

Песок	5 500р / 3м³	9 500р / 10м³
Щебень	5т - 16500р	15т-44500 10т-30000
Дробленый кирпич и бетон Фр.: 0х20,0х50,0х150	6 500 р / 4,5 тонны	13 000 р / 13 тонн

## Вывоз мусора в Архангельске и Архангельской области

Как правило, в процессе проведения строительных работ образуется большое количество мусора, который мешает рабочим и создает препятствия строительной технике.

Мы рады предложить услугу по вывозу мусора автомобилями «Газ». Это обеспечит соблюдение графика строительства и поможет вам сэкономить средства и время.

Для заказа сыпучих строительных материалов и бетона, доставки или вывоза мусора оставьте заявку по телефону, и наши менеджеры свяжутся с вами в самые кратчайшие сроки. Мы рады новым и постоянным клиентам. Ждем ваших звонков!

[Главная](#) [Цены](#) [Доставка и оплата](#) [Контакты](#) [Услуги](#) [Фото работ](#)



*Доставка сыпучих грузов  
в Архангельске и Архангельской области \**

**+7 (902) 286-61-77**  
**47-61-77**

\* Мы безвозмездно предоставляем информацию, заключающуюся в передаче заявки Заказчика Исполнителю. Ответственность за оказание услуги лежит на Исполнителе, договор заключается в устной форме в момент непосредственного контакта Заказчика с Исполнителем.

**щебень** **строительный песок**

©2020 [Доставка сыпучих грузов](#) | [Карта сайта](#)

## Аналог 5

12.11.2023, 20:55

Песок карьерный с доставкой купить в Архангельске | Товары для дома и дачи | Авито

Для бизнеса

Авито Pro

Вакансии

Помощь

Каталоги

Польза



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Санкт-Петербург,  
район, метро, радиус

Главная > ... > Стройматериалы > Сыпучие материалы

## Песок карьерный с доставкой

600 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



Позвонить через Авито  
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Денис

5,0

14 отзывов

Частное лицо

На Авито с июня 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



### Адрес

Архангельская область, Архангельск, микрорайон Первых  
Пятилеток, Партизанская ул.  
р-н Северный

### Характеристики

Вид товара: Стройматериалы

Тип сыпучего материала: Песок

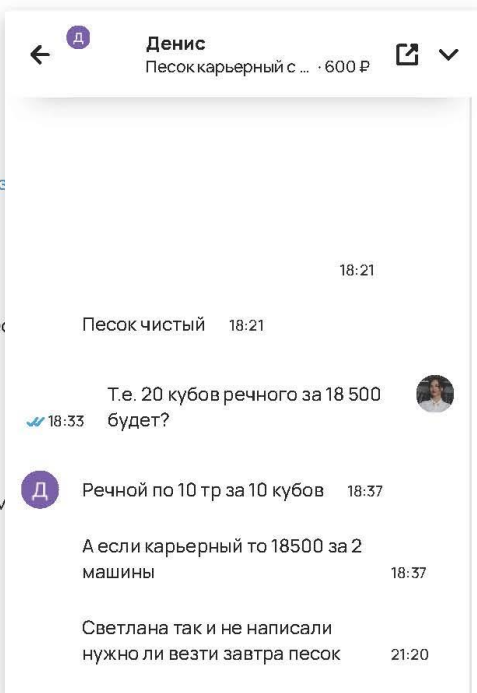
Подвид товара: Сыпучие материалы

Состояние: Новое

### Описание

Песок карьерный доставим быстро и недорого. Доставка машиной КАМАЗ  
10 куб Газон 3.5 куба Оплата за наличный и безналичный расчёт

### Спросите у продавца





Аналог 6

Извещение №32211737913 размещено на официальном сайте [www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru)  
04.10.2022 г.

**ПРОТОКОЛ № 607**  
о закупке у единственного поставщика

г. Мирный Архангельской области

04.10.2022 г.

Заказчик: Муниципальное предприятие городского округа Архангельской области «Мирный» «Муниципал-сервис»

Почтовый адрес и место нахождения заказчика: 164170, Архангельская область, г. Мирный, ул. Чкалова, д.11

Адрес электронной почты: [munsku@yandex.ru](mailto:munsku@yandex.ru)

Контактные телефоны: 8 (81834) 5-27-01

Существенные условия:

Предмет договора:	Поставка песка природного для строительных работ
Начальная (максимальная) цена договора:	1186250,00 рублей
Срок поставки товара (выполнения работ, оказания услуг):	По заявкам не позднее 10 календарных дней с даты поступления заявки
Ограничение для закупки у единственного поставщика	ЕП может быть только субъект малого и среднего предпринимательства (СМСП) и самозанятый. Статус СМСП подтверждается наличием сведений в едином реестре таких субъектов, а статус самозанятых - наличием соответствующей информации на сайте ФНС России

Состав Единой комиссии:

Зам. председателя комиссии	Камышников Михаил Алексеевич
Член комиссии	Резепова Анна Юрьевна
Секретарь комиссии	Рудная Любовь Анатольевна

На заседании комиссии присутствует более 50% от общего числа ее членов – кворум обеспечен, комиссия правомочна.

При данном способе закупки подача заявок не предусмотрена.

Информация о единственном поставщике:

№ п/п	Ценовое предложение, руб.	Наименование ЕП	Юридический адрес/ место жительства ЕП	Подтверждение статуса СМСП
1	1186250,00	ИП Поликашов П.Н.	Вологодская обл. Устюженский р-н. пос. Юбилейный, ул. Молодежная д. 1А кв. 7	Сведения из Единого реестра СМСП от 04.10.2022 ИЭ9965-22-7010664: категория – микропредприятие

Комиссия приняла решение признать ЕП соответствующим требованиям документации о прове-



дении закупки у единственного поставщика.

Основание для заключения договора с единственным поставщиком – подпункт 15, пункт 244, глава XXXIX Положения о закупке товаров, работ, услуг Муниципальным предприятием городского округа Архангельской области «Мирный» «Муниципал-сервис» (МП ГО АО «Мирный» «Муниципал-сервис»).




Договор заключается с ИП Поликашов В.Н. на условиях, предусмотренных документацией о проведении закупки у единственного поставщика, по установленной цене: 1186250,00 рублей.

**Члены Единой комиссии, присутствующие на заседании:**

Зам. председателя комиссии

Член комиссии

Секретарь комиссии

Камышников Михаил Алексеевич

Резепова Анна Юрьевна

Рудная Любовь Анатольевна

## II. Техническое задание

### Поставка песка природного для строительных работ

1. **Заказчик:** Муниципальное предприятие городского округа Архангельской области «Мирный» «Муниципал-сервис»
2. **Наименование лота:** Поставка песка природного для строительных работ.
3. **Место поставки:** осуществляется по адресу: г. Мирный, ул. Чкалова, д.11.
4. Поставщик обязуется поставить Товар Заказчику согласно следующему перечню:

№	Наименование и характеристики товара	Кол-во	Ед. изм.
1	Песок природный для строительных работ	1825	м³

5. Поставляемый Товар должен быть новым Товаром (товаром, который не был в употреблении, в ремонте, в том числе, который не был восстановлен, у которого не была осуществлена замена составных частей, не были восстановлены потребительские свойства) в случае, если иное не предусмотрено описанием объекта закупки.

6. **Требования к упаковке Товара:** продукция должна быть упакована. Упаковка должна предохранять продукцию от порчи во время транспортировки и хранения.

7. **Требования к сроку и (или) объему гарантий качества товара, к обслуживанию Товара, к расходам на эксплуатацию Товара:** Гарантийный срок на Товар должен соответствовать гарантийным требованиям, предъявляемым к такого вида товарам и должен подтверждаться документами от производителя (Поставщика). Срок действия гарантии Поставщика должен быть не менее срока действия гарантии производителя. При обнаружении дефектов Товара в период гарантийного срока, возникших по независящим от Заказчика причинам, Поставщик обязан за свой счет устранить дефекты, либо заменить Товар ненадлежащего качества новым в течение 10-ти рабочих дней после письменного уведомления Заказчиком (в том числе по факсу с последующим направлением оригинала). Гарантийный срок на Товар в данном случае продлевается на период устранения дефектов.

8. **Требования по включенным в стоимость товара работам, услугам:** Цена договора включает в себя стоимость товара с учетом затрат на тару и упаковку, всех предусмотренных законодательством Российской Федерации налогов, сборов и других обязательных платежей, в том числе НДС, а также все затраты (расходы), связанные с сертификацией, доставкой, хранением, транспортировкой, погрузкой и выгрузкой, расходы на экспертизу. А также расходы Поставщика, связанные со сборкой и установкой товара (при необходимости).

Неучтенные затраты Поставщика по договору, связанные с исполнением договора, но не включенные в предлагаемую цену договора, не подлежат оплате Заказчиком.

9. **Срок поставки:** поставка Товара, осуществляется по заявкам не позднее 10 календарных дней с даты поступления заявки.

Аналог 7

**Протокол  
подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя)  
0124300028922000106**

г. Котлас

«05» июля 2022г.

**Заказчиком является:** МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ "КОТЛАС" "СЛУЖБА БЛАГОУСТРОЙСТВА"  
Идентификационный код закупки: 223290401247629040100100410010812244

Определение поставщика (подрядчика, исполнителя) осуществляет: УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ "КОТЛАС"

**1. Наименование предмета закупки:**

Поставка песка речного

**2. Начальная (максимальная) цена контракта:** 1 450 000 руб.

Текущее снижение: 21,5%

3. Извещение об осуществлении закупки размещено «25» июня 2022 года на сайте Единой информационной системы в сфере закупок (ЕИС) по адресу в сети «Интернет»: <http://zakupki.gov.ru> и на сайте Единой электронной торговой площадки (АО «ЕЭТП») по адресу в сети «Интернет»: <http://roseltorg.ru>.

4. Процедура подведения итогов электронного аукциона 0124300028922000106 проводилась комиссией по осуществлению закупок 05.07.2022.

**5. Состав комиссии по осуществлению закупок:**

На заседании комиссии по осуществлению закупок (Единая комиссия по осуществлению закупок товаров, работ, услуг для обеспечения нужд городского округа Архангельской области «Котлас») при подведении итогов электронного аукциона присутствовали:

Председатель комиссии: Козина Екатерина Александровна

Зам. председателя комиссии: Питыкова Наталья Сергеевна

Член комиссии: Никулина Ольга Владимировна

Член комиссии: Лихачева Ирина Александровна

Секретарь комиссии: Баранова Наталия Александровна

6. Комиссия по осуществлению закупок рассмотрела в соответствии со ст. 49 Федерального закона № 44-ФЗ заявки на участие в закупке, информацию и документы на соответствие извещению об осуществлении закупки и приняла следующие решения:



Фамилия И.О. членов комиссии	Заявка №2	
	Решение	Основание
Козина Екатерина Александровна	Не соответствует	1. п.1 ч.12 ст.48 №44-ФЗ - Непредставление информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с Законом №44-ФЗ (за исключением информации и документов, предусмотренных п.2 и 3 ч.6 ст.43 №44-ФЗ), несоответствие таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки
Питькова Наталья Сергеевна	Не соответствует	1. п.1 ч.12 ст.48 №44-ФЗ - Непредставление информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с Законом №44-ФЗ (за исключением информации и документов, предусмотренных п.2 и 3 ч.6 ст.43 №44-ФЗ), несоответствие таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки
Никулина Ольга Владимировна	Не соответствует	1. п.1 ч.12 ст.48 №44-ФЗ - Непредставление информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с Законом №44-ФЗ (за исключением информации и документов, предусмотренных п.2 и 3 ч.6 ст.43 №44-ФЗ), несоответствие таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки
Лихачева Ирина Александровна	Не соответствует	1. п.1 ч.12 ст.48 №44-ФЗ - Непредставление информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с Законом №44-ФЗ (за исключением информации и документов, предусмотренных п.2 и 3 ч.6 ст.43 №44-ФЗ), несоответствие таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки
Баранова Наталья Александровна	Не соответствует	1. п.1 ч.12 ст.48 №44-ФЗ - Непредставление информации и документов, предусмотренных извещением об осуществлении закупки в соответствии с Законом №44-ФЗ (за исключением информации и документов, предусмотренных п.2 и 3 ч.6 ст.43 №44-ФЗ), несоответствие таких информации и документов требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки
<b>ИТОГО</b>		5
<b>Соответствует</b>		0
<b>Не соответствует</b>		5

7. На основании п. 2 ч. 1 ст. 52 Федерального закона № 44-ФЗ признать процедуру электронного аукциона 0124300028922000106 несостоявшейся в связи с результатами рассмотрения заявок на участие в закупке, где только одна заявка на участие в закупке соответствует требованиям, установленным в извещении об осуществлении закупки.

8. На основании ч. 5 ст. 52 Федерального закона № 44-ФЗ заключить контракт с участником с идентификационным номером 8, предложившего цену контракта 1 138 250 руб. один миллион сто тридцать восемь тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек. В соответствии с п. 25 ч.1 ст. 93 Федерального закона № 44-ФЗ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в

**Описание объекта закупки  
в соответствии со статьей 33 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ  
«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения  
государственных и муниципальных нужд»  
(далее – Закон о контрактной системе)**

**1. Наименование и описание объекта закупки в соответствии со статьей 33  
Закона о контрактной системе, количество товара: поставка песка речного.**

№	Код позиции КТРУ указан для сведения	Наименование и характеристики товара, указанные в каталоге товаров, работ, услуг (далее – КТРУ)	Единица измерения (по КТРУ)	Кол-во, ед. изм.
1	08.12.11.130-00000002	<b>Песок строительный</b> Тип песка: Песок природный, Класс песка: I, Группа песка: Средний, Марка по дробимости: 1000, Мытый песок: <u>Нет</u> , Обогащенный песок: <u>Нет</u> , Тип по способу добычи: <u>Речной</u> , Тип породы: Осадочная, Фракционный песок: Нет.	Кубический метр	2000

**2. Требования, предъявляемые к качеству товара:**

Качество товара должно соответствовать требованиям государственного стандарта ГОСТ 8736-2014. Межгосударственный стандарт. Песок для строительных работ. Технические условия», а также соответствовать требованиям, установленным Заказчиком.

Качество и безопасность товара Поставщик обязан подтвердить при поставке товара, предоставив на поставляемый товар копии документов в соответствии с требованиями нормативных документов (документ о качестве).

**Товар предназначен для приготовления Заказчиком пескосоляной смеси.**

В случае недопоставки и (или) поставки некачественного товара Заказчик вправе потребовать от Поставщика осуществить замену поставленного некачественного товара товаром надлежащего качества, соответствующего условиям Контракта и (или) потребовать осуществить поставку недостающего товара в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения претензии Заказчика.

Все убытки, возникшие в связи с заменой товара, несет Поставщик.

**3. Требования к гарантийному сроку и (или) объему предоставления гарантий качества (гарантийные обязательства) товара: не установлены.**

Аналог 8

**ПРОТОКОЛ № 0124300028921000105 (105/2021)**  
**подведения итогов электронного аукциона**

г. Котлас, пл. Советов, д. 3, каб. 322  
(Место проведения процедуры рассмотрения)

«19» июля 2021 г.  
(Дата проведения процедуры рассмотрения)

1. На заседании Единой комиссии по проведению процедуры рассмотрения вторых частей заявок на участие в электронном аукционе присутствовали члены Единой комиссии:

Председатель Единой комиссии:  
Козина Екатерина Александровна  
(Фамилия, Имя, Отчество)

Члены Единой комиссии:  
Никулина Ольга Владимировна  
(Фамилия, Имя, Отчество)

Секретарь Единой комиссии:  
Баранова Наталья Александровна  
(Фамилия, Имя, Отчество)

1.1. Наименование объекта закупки: поставка песка речного.

1.2. Идентификационный код закупки: 213290401247629040100100370010812244.

2. Сведения об участниках электронного аукциона:

Номер по ранжированию	Идентификационный номер заявки	Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)	ИНН	Предложение участника аукциона о цене контракта, руб. (согласно протоколу проведения электронного аукциона)
первый	2	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ВОРОНЦОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ	290407922562	943.470,04
второй	1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТИМУЛ»	2904017989	951.210,00

3. Единая комиссия рассмотрела вторые части заявок на участие в электронном аукционе, информацию и электронные документы, направленные оператором электронной площадки в соответствии с ч. 19 ст. 68 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе), в части соответствия их требованиям, установленным документацией об электронном аукционе, до принятия решения о соответствии пяти таких заявок требованиям, установленным документацией об электронном аукционе.

На основании результатов рассмотрения вторых частей заявок на участие в электронном аукционе Единая комиссия приняла решение:

3.1. Соответствует требованиям, установленным документацией об электронном аукционе, заявки на участие в электронном аукционе следующих участников аукциона:

№ п/п	Идентификационный номер заявки	Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)
1.	2	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ВОРОНЦОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ
2.	1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТИМУЛ»



4. Сведения о решении каждого члена Единой комиссии о соответствии (о несоответствии) заявок на участие в электронном аукционе требованиям документации об электронном аукционе:

Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица)	Ф.И.О. члена Единой комиссии	Решение членов Единой комиссии о соответствии (о несоответствии) требованиям документации об электронном аукционе
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ВОРОНЦОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ	Козина Е.А.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе
	Никулина О.В.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе
	Барина Н.А.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТИМУЛ»	Козина Е.А.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе
	Никулина О.В.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе
	Барина Н.А.	соответствует требованиям документации об электронном аукционе

5. В соответствии с ч. 10 ст. 69 Закона о контрактной системе признать победителем электронного аукциона **ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ВОРОНЦОВА ВЛАДИМИРА АЛЕКСАНДРОВИЧА**. Цена контракта составляет 943.470,04 (Девятьсот сорок три тысячи четыреста семьдесят) рублей 04 копейки.


6. Протокол подведения итогов электронного аукциона подлежит размещению на электронной площадке (<http://roseltorg.ru>) и в единой информационной системе в сфере закупок не позднее рабочего дня, следующего за датой подписания настоящего протокола.

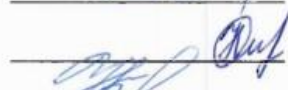
7. Подписи:


Председатель Единой комиссии

Члены Единой комиссии

Секретарь Единой комиссии

  
\_\_\_\_\_  
Е.А. Козина

  
\_\_\_\_\_  
О.В. Никулина

  
\_\_\_\_\_  
Н.А. Барина

## II. СВЕДЕНИЯ О ТОВАРЕ, НА ПОСТАВКУ КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЗАКУПКА И ОБ УСЛОВИЯХ КОНТРАКТА

1. **Наименование и описание объекта закупки и условия контракта в соответствии со статьей 33 Закона о контрактной системе, количество товара:** поставка песка речного.

№	Код позиции КТРУ	Наименование и характеристики товара, указанные в каталоге товаров, работ, услуг (далее – КТРУ)	Единица измерения (по КТРУ)	Кол-во, ед. изм.
1	08.12.11.130-00000002	Песок строительный Тип песка: Песок природный, Класс песка: I, Группа песка: Средний, Тип по способу добычи: Речной, Тип породы: Осадочная, Марка по <del>плотности</del> <del>плотности</del> 1000, Мытый песок: Нет, Обогащенный песок: Нет, Фракционный песок: Нет.	Кубический метр (м[3*])	2700

### 2. Требования, предъявляемые к качеству товара:

Качество товара должно соответствовать требованиям государственного стандарта «ГОСТ 8736-2014. Межгосударственный стандарт. Песок для строительных работ. Технические условия», а также соответствовать требованиям, установленным Заказчиком.

Качество и безопасность товара Поставщик обязан подтвердить при поставке товара, предоставив на поставляемый товар копии документов в соответствии с требованиями нормативных документов (документ о качестве).

Товар предназначен для приготовления Заказчиком ~~пескосоланной~~ смеси.

В случае недопоставки и (или) поставки некачественного товара Заказчик вправе потребовать от Поставщика осуществить замену поставленного некачественного товара товаром надлежащего качества, соответствующего условиям Контракта и (или) потребовать осуществить поставку недостающего товара в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения претензии Заказчика.

Все убытки, возникшие в связи с заменой товара, несет Поставщик.

3. **Место поставки товара:** Архангельская область, г. Котлас, ул. Новая Ветка, д. 3, корп. 23.

4. **Срок и условия поставки товара:** поставка товара осуществляется с даты заключения контракта до «15» сентября 2021г. по заявкам Заказчика.

Срок исполнения заявки Поставщиком: в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения заявки Заказчика. Заявка направляется Поставщику путем использования электронных или факсимильных средств связи.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом является государственным документом и профессиональный переподготовки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ГП № 776694

Настоящий диплом выдан Уваровой Светлане Сергеевне  
в том, что она с 15 февраля 2015 по 30 ноября 2015 прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса) и иных видов собственности»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2015 удостоверяет право (соответствие квалификации) Уваровой Светланы Сергеевны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса) и иных видов собственности

Генеральный директор М.П.  
Заместитель генерального директора М.П.  
Город Москва

Регистрационный номер 1010

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
о повышении квалификации  
760600001284  
Документ о квалификации

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что Уварова Светлана Сергеевна с 18 мая 2015 г. по 05 июня 2015 г. прошла(а) обучение в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» (наименование программы повышения квалификации) в объеме 108 часов (количество часов)

Прошел(а) стажировку в(на) \_\_\_\_\_

Выполнил(а) итоговую работу на тему \_\_\_\_\_

Регистрационный номер 19904  
Дата выдачи 05 июня 2015 г.  
г. Ярославль

М.П.  
Ректор М.П.  
Секретарь М.П.

М.П. Net



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ**  
**РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**  
Высшим федеральным регистрационным органом России в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций (создана 4 июля 2007 года по № 0002)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.05.2013 № 2941-13  
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что  
**Уварова Светлана Сергеевна**  
Паспорт Серия 1108 № 631302 выдан отделением УФМС России по  
Архангельской области в Ломоносовском ОКР: ГОР. АРХАНГЕЛЬСКА  
29.10.2008

Должность (должность, наименование должности)  
ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» диплом  
о профессиональной подготовке ИП № 776694 от 30.11.2012  
подтверждающий право на занятие данной деятельностью в качестве члена саморегулируемой организации

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»  
№ по реестру 1969 22.05.2013 года

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

Исполнительный директор НП АРМО **Е.В. Петровская**  
Москва

Архангельск

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ**  
**В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021152-2 до «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности  
**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Уваровой Светлане Сергеевне**  
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

до «11» июня 2021 г. № 203

Директор **А.С. Бункин**

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

