

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества в количестве 4 позиций,
принадлежащего ООО «Жилкомсервис»

№ 022/1 – ПО – 2026

Заказчик: ООО «Жилкомсервис»
ОГРН 1222900003260

Оценщик: ООО «Экспертиза Собственности»
ОГРН 1202900007530

**Дата установления
стоимости:** 25 марта 2026 г.

**Дата составления
отчета:** 06 апреля 2026 г.

ООО "ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"

163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603, тел. 8-921-247-47-58

06 апреля 2026 г.

№ 022/1-ПО-2026

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 022 от 25.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 4 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для совершения сделки купли-продажи.

Оценка объектов произведена по состоянию на 25 марта 2026 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ I-VI, 7, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 200, 611, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО».

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 4 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис», по состоянию на дату оценки составляет округленно¹:

31 145 000 рублей

(Тридцать один миллион сто сорок пять тысяч рублей)

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

С уважением, директор

Торицын М.Ю.

¹ Округление до 1000 рублей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДОКУМЕНТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
5.1. Применяемые стандарты.....	12
5.2. Применяемые официальные документы.....	12
5.3. Термины и определения.....	13
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	16
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
6.1. Права на оцениваемые объекты.....	17
6.2. Характеристики объектов недвижимости.....	17
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	22
7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2025 г.....	22
7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2025 г.	25
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	28
8.1. Наиболее эффективное использование земельного участка	28
8.2. Наиболее эффективное использование улучшений.....	28
9. АНАЛИЗ РЫНКА И АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	30
9.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости.....	30
9.2. Анализ рынка недвижимости Архангельской области.....	34
9.3. Анализ ликвидности имущества	39
10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
10.1. Затратный подход.....	41
10.2. Сравнительный подход	45
10.3. Доходный подход	45
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
11.1. Затратный подход.....	47
11.2. Сравнительный подход	50
11.3. Доходный подход	71
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	95
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	97
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	98
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	99

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 022 от 25.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 4 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис».

Таблица 1.1 – Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 022/1-ПО-2026 от 06.04.2026 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 022 от 25.03.2026 г.
Объекты оценки	Объекты оценки – недвижимое имущество: 1. Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64; 2. Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2; 3. Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1; 4. Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41
Краткая характеристика Объектов оценки	Описание Объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики Объектов приняты на основании данных, полученных от Заказчика.
Краткое описание имущественных прав (вид права на объекты оценки)	Собственность
Правообладатель объектов оценки	ООО «Жилкомсервис»
Наличие у Объектов обременений	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки)	25.03.2026 г.
Период проведения работ по оценке	с 25.03.2026 г. по 06.04.2026 г.
Период проведения осмотра Объектов оценки	Оценщиком был произведен осмотр 25.03.2026 г.
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9) Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки
Ограничения и пределы применения полученной стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования (задача оценки).
Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объектов оценки является юридическое лицо)	Представлена в таблице 2.2.
Результаты оценки рыночной стоимости Объектов оценки представлены в таблице 1.2.	

Таблица 1.2 – Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по подходам, руб.			Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость объекта оценки округленно ² , руб.
		затратный	сравнительный	доходный		
1	Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64	8 966 943,37	7 306 234,57	6 139 971,13	7 396 255,01	7 396 000
2	Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2	3 704 824,95	3 924 351,52	3 067 033,74	3 558 432,33	3 558 000
3	Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1	12 556 482,17	12 931 810,06	11 189 391,04	12 209 365,04	12 209 000
4	Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41	6 556 551,13	9 303 633,74	7 881 388,17	7 981 723,01	7 982 000
ИТОГО						31 145 000

Директор

Торицын М.Ю.

Оценщик

Торицын М.Ю.

² Округление до 1000 рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты оценки – недвижимое имущество: 1. Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64; 2. Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2; 3. Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1; 4. Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41
Краткая характеристика Объектов оценки	Описание Объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики Объектов приняты на основании данных, полученных от Заказчика.
Краткое описание имущественных прав (вид права на Объекты оценки)	Собственность
Правообладатель Объектов оценки	ООО «Жилкомсервис»
Наличие у Объектов обременений	Отсутствуют
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Права – собственность Обременения – отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки купли-продажи
Специальные допущения, иные существенные допущения	Оценщику не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки	Оценщику не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета	В соответствии с условиями договора
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе
Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки)	25.03.2026 г.
Период проведения работ по оценке	с 25.03.2026 г. по 06.04.2026 г.
Период проведения осмотра Объектов оценки	Оценщиком был произведен осмотр 25.03.2026 г.
Основание для оценки	Договор № 022 от 25.03.2026 г.
Дата составления отчета	06.04.2026 г.
Порядковый номер отчета	№ 022/1-ПО-2026
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9), Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.

	16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Торицын Михаил Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Торицын Михаил Юрьевич 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.
Применяемые стандарты	Федеральные стандарты оценки: ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI, утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России №611; «Стандарты и правила оценочной деятельности» НП «СРО АРМО» Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. 5. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете. 8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оцен-	

ке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.

10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Таблица 2.2 – Идентификация объектов недвижимости

№	Наименование объекта оценки	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Наличие обременений
1	Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64	789 776,19	отсутствуют
2	Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2	1 640 746,98	отсутствуют
3	Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1	3 401 908,74	отсутствуют
4	Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41	575 722,09	отсутствуют

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис»
Сокращенное наименование заказчика	ООО «Жилкомсервис»
ОГРН	1222900003260
Дата присвоения ОГРН	01.06.2022 г.
Юридический (фактический) адрес	164901, Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 13, к. 1

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках и о привлеченных специалистах

Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ИНН 292600036051. Паспорт 11 17 № 189059 от 07.11.2017 г. выдан отделением УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Октябрьском округе г. Архангельска	
Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №140-01/26 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 12.01.2026 г. Страховой полис № 8991R/776/0000006/25 выдан АО «АльфаСтрахование» на срок с 30 мая 2025 г. по 29 мая 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037136-1 от «24» мая 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041136-2 от «10» июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041687-3 от «18» июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик Торицын Михаил Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Торицын Михаил Юрьевич 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 Торицын Михаил Юрьевич 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.	
Почтовый адрес:	163046, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29 кв. 6
Место нахождения оценщика:	163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603
Номер телефона:	8-921-247-47-58
Электронная почта:	oc-kom@yandex.ru
Сведения о привлеченных специалистах и организациях	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Для определения стоимости Объектов оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала.

Таблица 3.3 – Сведения об оценочной компании

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности»	
ИНН/КПП 2901303981/ 290101001, ОГРН 1202900007530, дата присвоения ОГРН 23.12.2020 г. Осуществляет оценочную деятельность на основании Устава.	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Страховой полис № 8991R/776/0000026/25 выдан ООО «АльфаСтрахование» на срок с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	
Сведения о независимости ООО «Экспертиза Собственности»	
Настоящим ООО «Экспертиза Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ООО «Экспертиза Собственности» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. ООО «Экспертиза Собственности» 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 ООО «Экспертиза Собственности». Размер оплаты ООО «Экспертиза Собственности» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Почтовый адрес:	163046, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29 кв. 6
Место нахождения:	163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603
Номер телефона:	8-921-247-47-58
Электронная почта:	oc-kom@yandex.ru

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

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.

10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДОКУМЕНТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5.1. Применяемые стандарты

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

7. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России [Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости \(ФСО № 7\)»](#) от 25 сентября 2014 года № 611;

8. Правила и стандарты оценочной деятельности НП «АРМО».

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, 7) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Стандарт НП «АРМО» «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ» разработан в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

5.3. Термины и определения

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При **определении наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод оценки – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных от-

ношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

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

Определение **права собственности** на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Субъекты права собственности – в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц – в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности – имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит **на праве хозяйственного ведения**, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

Допущения – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

- законодательством.

5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Выписки из ЕГРН;
2. Технические паспорта;
3. Справка о балансовой стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая право-подтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 4 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис»:

1. Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64;

2. Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2;

3. Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1;

4. Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41.

Вид права на объекты: собственность.

Обременения: отсутствуют.

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

Согласно ст.606 ГК РФ «По договору аренды (имущественного найма), арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

6.2. Характеристики объектов недвижимости

Основная информация об объектах оценки была получена по данным от заказчика (см. п. 5.4 настоящего Отчёта), а также на основании результатов осмотра³. В таблицах ниже представлено описание оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица 6.1 – Описание объекта оценки – Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика объекта</i>	
Наименование Объекта оценки	Гараж
Адрес объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64
Назначение	Гараж
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»

³ См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

Год постройки	1990	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м	420,1	
Строительный объем, куб. м	2 157	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Бетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные, деревянные, кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная по деревянным конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Бетонные, плитка	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные глухие	Удовлетворительное
Проемы дверные	Металлические, деревянные обшиты железом	Удовлетворительное
Отделочные работы	Масляная окраска стен, фанера - потолок	Удовлетворительное
Инженерные системы: отопление электроосвещение пожарная сигнализация	центральное проводка 220/380 В имеется	Удовлетворительное
Техническое состояние		
Согласно техническому паспорту, составленному на 2020 год, физический износ объекта составлял 28 %. Нормативы начисления износа в год составляют 1 %, согласно Приложению N 9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Таким образом, по состоянию на 2026 год физический износ объекта принимается в размере 34 %.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Декабристов. Подъезд на территорию осуществляется с автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное, уровень загрязненности – среднегородской	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное – территория благоустроена, не замусорена	

Таблица 6.2 – Описание объекта оценки – Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Наименование Объекта оценки	Холодный склад
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2
Назначение	Холодный склад
Обременения	Отсутствуют

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»	
Год постройки	2003	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м	382,9	
Строительный объем, куб. м	2 317	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Гофрометалл	Удовлетворительное
Кровля	Гофрометалл по металлическим конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Металлические ворота	Удовлетворительное
Инженерные системы: электроосвещение	проводка	Удовлетворительное
Прочие работы	Бетонные отмостки	
Техническое состояние		
С учетом результатов осмотра и в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.2 настоящего Отчёта), физический износ объекта оценки принимается равным 20%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Декабристов. Подъезд на территорию осуществляется с автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное, уровень загрязненности – среднегородской	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное – территория благоустроена, не замусорена	

Таблица 6.3 – Описание объекта оценки – Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Наименование Объекта оценки	Теплый склад
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1
Назначение	Теплый склад
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»

Год постройки	2003	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м	804,8	
Строительный объем, куб. м	5 063	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	Удовлетворительное
Перегородки	Гипсокартон, сетка рабица	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	
Кровля	Рубероидная на мастичной основе	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые, металлические ворота	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Масляная окраска, побелка	Удовлетворительное
Инженерные системы: - отопление - канализация - горячее водоснабжение - электроснабжение - телефон	есть есть есть есть есть	Удовлетворительное
Прочие работы	Отмостки, металлические лестницы	Удовлетворительное
Техническое состояние		
Согласно техническому паспорту, составленному на 2003 год, физический износ объекта составлял 4 %. Нормативы начисления износа в год составляют 1 %, согласно Приложению N 9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Таким образом, по состоянию на 2026 год с учетом результатов осмотра физический износ объекта принимается в размере 27 %.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Декабристов. Подъезд на территорию осуществляется с автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное, уровень загрязненности – среднегородской	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное – территория благоустроена, не замусорена	

Таблица 6.4 – Описание объекта оценки – Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Наименование Объекта оценки	Здание аварийно-диспетчерской службы
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Назначение	Нежилое	
Обременения	Отсутствуют	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»	
Год постройки	1983	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м	551,6	
Строительный объем, куб. м	2 623	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные сваи	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	
Кровля	Рубероидная на мастичной основе	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные, плиточные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Простые деревянные, металлические ворота	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные глухие	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Простая окраска стен, побелка стен, подвесной потолок, побелка	Удовлетворительное
Инженерные системы: - водопровод - горячее водоснабжение - электроснабжение - отопление - телефон	от городской магистрали от городской магистрали открытая проводка 220 В от ТЭЦ от городской сети	Удовлетворительное
Прочие работы	Железобетонные крыльца	Удовлетворительное
Техническое состояние		
С учетом результатов осмотра объекта и в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.2 настоящего Отчёта), физический износ объекта оценки принимается равным 20%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Ворошилова. Подъезд на территорию осуществляется с автодороги местного значения. Въезд не затруднен	
Состояние окружающей среды	Удовлетворительное, уровень загрязненности – среднегородской	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное – территория благоустроена, не замусорена	

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2025 г.⁴

Таблица 7.1

Наименование показателя	2025 г.	В % к 2024 г.	Де-кабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декаб-рю 2024 г.	нояб-рю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к	
							декаб-рю 2023 г.	нояб-рю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	101,4	-	104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства	-	101,3	-	103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен	-	108,7	-	105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	101,9	-	96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0

Динамика экономического положения⁵

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре.

С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

⁴ Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_04-2024.htm

⁵ Ссылка на источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре,

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В месячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г).

Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

Вывод: Таким образом, проведённый анализ говорит о в целом разнонаправленной динамике социально-экономических показателей России.

7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2025 г.⁶

Таблица 7.2

Наименование показателя	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к	
							декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	101,4	-	104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства	-	101,3	-	103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен	-	108,7	-	105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	101,9	-	96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 ³⁾	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 ³⁾	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0

Динамика экономического положения⁷

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения региона за 2025 год. Все показатели по Архангельской области включают данные по Ненецкому автономному округу.

Промышленное производство

В 2025 году индекс промышленного производства составил 97,5% к уровню предыдущего года.

Строительство

На территории Архангельской области за 2025 год построено 7880 квартир общей площадью 486,1 тыс. кв. метров, что на 1,6% превышает 2024 год. Наибольший удельный вес общей введенной площади приходился на города Архангельск (26,1%), Северодвинск (24,1%) и Приморский округ (13,0%).

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 2289 жилых домов общей площадью 225,6 тыс. кв. метров (46,4% от общего ввода жилья), что на 33,2% превышает уровень 2024 года.

В социально-культурной сфере региона за 2025 год осуществлен ввод в эксплуатацию объектов: образования – две общеобразовательные школы на 1180 мест: в городе Архангельске (860) и в Приморском округе (320); дошкольная образовательная организация на 75 мест в городе Архангельске, а также школа-сад на 135 ученических мест и 80 мест для детей дошкольного возраста в Ненецком автономном округе. здравоохранения – 4 амбулаторно-поликлинических организации на 665 посещений в смену: в Пинежском округе (50), в Устьянском округе (40) и в городе Мирный (175); детская поликлиника на 400 посещений в смену в городе Котласе; больница на 260 коек в городе Мирный; больничный комплекс со стациона-

⁶ Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_12-2025.htm

⁷ Ссылка на источник информации: https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025_AO.pdf

ром на 10 коек и амбулаторнополиклиническим отделением на 40 посещений в смену в п. Соловецкий Приморского округа. жилищно-коммунального хозяйства – тепловые сети протяженностью 0,9 км в городах Архангельске (0,5) и Северодвинске (0,4); газовые сети протяженностью 98,3 км в городах Котласе (17,4), Коряжме (1,7) и Архангельске (0,1), а также в Котласском (45,6), Приморском (27,4) и Няндомском (6,1) округах. спорта - спортивный зал на 21,8 м² в Устьянском округе, плоскостное спортивное сооружение 548 квадратных метров в Пинежском округе.

Кроме того, введено 2 физкультурно-оздоровительных комплекса в Ненецком автономном округе и Няндомском округе.

За 2025 год объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 84106,5 млн рублей, или 84,6% к 2024 году.

Основной объем строительных работ (без субъектов малого предпринимательства) приходился на Ненецкий автономный округ (23,9%) и город Архангельск (19,5%)

Сельское хозяйство

Производство продукции растениеводства. По предварительным данным в 2025 году в хозяйствах всех категорий сбор картофеля составил 77,6 тыс. тонн (на 9,7% больше уровня предыдущего года), овощей – 23,3 тыс. тонн (снижение на 1,5%).

Производство продукции животноводства. В 2025 году в хозяйствах всех категорий произведено 7,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), что на 12,2% меньше аналогичного периода предыдущего года; 153,5 тыс. тонн молока (увеличение на 1,4%), яиц – 90,7 млн штук (рост на 12,8%).

Продуктивность коров в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) составила 9054 килограмма молока (увеличение на 318 килограммов).

По состоянию на 1 января 2026 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с 1 января 2025 года отмечалось сокращение поголовья скота, кроме коров. Также снизилось поголовье птицы на 24,3% к аналогичному периоду предыдущего года

Транспорт

В 2025 году грузооборот автомобильного транспорта составил 1057,6 млн т.км и увеличился к уровню 2024 года на 13,1%, перевозки грузов – 13,0 млн тонн и увеличились на 20,6%. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 552,8 млн пасс. км и снизился на 4,2%.

Потребительский рынок

Розничная торговля. Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в 2025 году составил 414896,9 млн рублей, что на 0,4% выше уровня предыдущего года.

Оборот розничной торговли сформирован на 53,6% за счет организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, 29,9% – индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарки, 13,3% – малых предприятий, 2,9% – субъектов среднего предпринимательства и на 0,3% – за счет розничных рынков и ярмарок.

Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия составляют 52,9% оборота розничной торговли.

Общественное питание. В 2025 году организациями общественного питания реализовано продукции на 35746,7 млн рублей, что на 6,2% больше, чем в 2024 году.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за 2025 год составил 104,8% (за 2024 год – 108,0%).

Изменились цены на продовольственные товары +4,0%.

Наблюдалось увеличение цен на субпродукты мясные +23,8%, консервы рыбные +14,3%, говядину +13,2%, рыбу мороженую (кроме сельди), хлеб и булочные изделия из пшеничной муки +12,5%, кофе +11,9%.

В то же время стали дешевле яйца куриные (-22,5%), картофель (-18,9%), овощи (-12,5%), сахар (-4,4%), крупа и бобовые (-2,4%), мука (-2,1%).

Выросли в цене алкогольные напитки +10,1%.

Подорожало общественное питание +10,0%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания на конец декабря 2025 года составила 8773,4 рубля в расчёте на человека в месяц, увеличение с начала года +4,2%.

Изменение цен на непродовольственные товары составило +2,6%.

Среди наблюдаемых непродовольственных товаров подорожали нитки +17,3%, топливо +12,9%, ювелирные изделия +11,1%, печатные издания +10,7%, медикаменты +10,6%, топливо моторное +9,6%, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары +7,2%.

Вместе с тем зафиксировано снижение цен на обувь кроссовую и спортивную для взрослых (-18,2%), часы (-9,3%), средства связи (-8,8%), персональные компьютеры (-8,3%), электротовары и другие бытовые приборы (-6,3%).

Изменились цены и тарифы на услуги +8,7%.

Увеличилась стоимость услуг правового характера +23,0%, пассажирского транспорта +18,4%, услуг организаций культуры +18,0%, посреднических и прочих услуг +17,5%, ветеринарных +17,1%, ритуальных +16,0%, химической чистки, услуг прачечных +14,8%, медицинских услуг +12,8%.

Выросли тарифы на коммунальные услуги +13,5%, в том числе стало дороже отопление +14,7%, горячее водоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами +14,5%, холодное водоснабжение и водоотведение +14,3%, услуги по снабжению электроэнергией +12,6%, услуги газоснабжения +8,9%.

Подорожали жилищные услуги без аренды квартир у частных лиц +3,8%, в том числе содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах +17,1%, плата за наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах +15,5%, взносы на капитальный ремонт +6,1%.

Финансы

В январе – ноябре 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +53,5 млрд рублей. 68,3% организаций получили прибыль в размере 68,1 млрд рублей, остальные организации допустили убытки на общую сумму 14,6 млрд рублей.

Просроченная кредиторская задолженность на конец ноября 2025 года составила 36,1 млрд рублей и уменьшилась за ноябрь на 2,5%.

Просроченная дебиторская задолженность уменьшилась за ноябрь на 1,9%.

Оплата труда и занятость

Оплата труда. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь – ноябрь 2025 года составила 93402,6 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2024 года на 11,9%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 3,8%.

По данным организаций, кроме субъектов малого предпринимательства, сообщивших сведения о просроченной задолженности по заработной плате, по состоянию на конец декабря 2025 года общая сумма задолженности по заработной плате составила 0,1 млн рублей или 1,0 месячного фонда заработной платы организаций, имеющих просроченную задолженность.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец декабря 2025 года отсутствует.

Занятость населения. По состоянию на конец декабря 2025 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 3,7 тыс. человек, или 0,8% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 января 2025 года численность безработных граждан уменьшилась на 0,5 тыс. человек (на 11,2%).

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу декабря 2025 года 0,6 человека.

Вывод: Таким образом, проведенный анализ говорит о в целом разнонаправленной динамике социально-экономических показателей Архангельской области.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется *анализом НЭИ*. Для целей оценки рыночной стоимости объекта анализ НЭИ должен (кроме особых случаев) проводиться сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование определяется обычно дважды: для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

8.1. Наиболее эффективное использование земельного участка

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость зданий без учета стоимости земельного участка. Таким образом, анализ наиболее эффективного использования земельного участка не производился.

8.2. Наиболее эффективное использование улучшений

Физически возможные варианты использования

Оценщик исследовал местоположение, размеры и конструктивные особенности оцениваемых зданий, их состояние и инженерную обеспеченность. По итогам анализа оценщик пришел к выводу, что данные объекты возможно использовать по прямому назначению – как производственно-складские. Это объясняется назначением объектов и их конструктивными особенностями. Варианты использования для других целей (жилье) не имеют смысла ввиду особенностей технических параметров объектов.

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с техническими и правоподтверждающими документами, объекты имеют производственное назначение. Таким образом, использование данных объектов по прямому назначению является законодательно разрешенным, не нарушает никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных и нормативно-правовых ограничений.

Финансово целесообразное использование

Использование оцениваемых объектов по прямому назначению является финансово целесообразно, так как возможна продажа, сдача в аренду, непосредственное использование для осуществления деятельности.

Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную продуктивность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне риска, является наиболее эффективным использованием объектов.

Вывод: Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов среди всех экономически целесообразных вариантов является их использование по прямому назначению – в качестве производственно-складских, поскольку подобное использование объектов с учётом их местоположения и технических характеристик создает максимальную стоимость.

9. АНАЛИЗ РЫНКА И АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

9.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

1. Качество прав
 - 1.1. Обременение объекта договорами аренды
 - 1.2. Сервитуты и общественные обременения
 - 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования
 - 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
 - 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия
 - 3.1. Наличие финансового давления на сделку
 - 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
 - 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка
 - 4.1. Изменение цен во времени
 - 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
 - 5.1. Престижность района
 - 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики
 - 6.1. Характеристики земельного участка
 - 6.2. Размеры и материалы строений
 - 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
 - 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики
 - 7.1. Возможности ресурсосбережения
8. Сервис и дополнительные элементы
 - 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
 - 8.2. Наличие парковки и (или) гаража
 - 8.3. Состояние системы безопасности
 - 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период дей-

ствия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного вре-

мени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.3. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению стоимости объекта недвижимости. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

9.2. Анализ рынка недвижимости Архангельской области

Объекты оценки расположены в г. Новодвинске Архангельской области.

Архангельская область⁸

На 1 января 2026 года на территории Архангельской области действуют 38 муниципальных образований: первого уровня – 26 (6 городских округов; 18 муниципальных округов,

⁸ Источник информации: https://dvinaland.ru/region/Arkhangelsk_obl/#cookies=yes

2 муниципальных района); второго уровня – 12 (2 городских поселения и 10 сельских поселений).

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

Площадь территории – 589 913 кв. км. Численность населения Архангельской области – 955 848 человек (на 01.01.2024, без НАО), городское население составляет – 746 545 человек, сельское население – 209 303 человека.

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

В 1992 году Архангельская область и Ненецкий автономный округ получили статус субъектов Российской Федерации.

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

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

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

Национальный состав населения Архангельской области сравнительно однороден. На долю русских приходится 95,6%, украинцев 1,4%, белорусов 0,5%, ненцев 0,7%, коми 0,4%, других национальностей 1,4% (татары, чуваша, мордва и другие).

Плотность населения 2,2 человека на 1 км².

Сырьевые ресурсы

Архангельская область располагает значительными лесными ресурсами. Площадь, покрытая лесом, составляет 22,3 млн. га. Общий запас древесины составляет более 2500 млн. м³. В составе лесного фонда преобладают хвойные породы (сосна, ель) 80%, лиственные породы (береза, осина) – 20%.

Область богата полезными ископаемыми. Усилиями геологоразведчиков в Архангельской области создана мощная сырьевая база для развития добычи и переработки нефти и газа (Ненецкий автономный округ), бокситов (Плесецкий район). В Архангельской области открыта единственная в Европе алмазоносная провинция.

В регионе открыты значительные запасы известняков, доломитов, цементного сырья, гипсов и ангидритов, песков, глин и легкоплавких суглинков, строительных камней, подземных вод, марганца, медных руд, цинка, свинца, янтаря, ювелирных агатов и других полезных ископаемых.

Отрасли экономики региона

Архангельская область – это край лесной индустрии, рыбной промышленности, современного судостроения и российской космонавтики.

На территории области зарегистрировано более 24 тысяч предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования.

Экономическое развитие по наиболее традиционным отраслям в области базируется на предприятиях лесопромышленного комплекса, строительной индустрии и развитой инфраструктуре торговых портов, включая Архангельский морской порт, являющийся северными воротами России обеспечивающий существенную часть грузоперевозок в данном регионе.

Новодвинск⁹

Новодвинск – монопромышленный город, население – 32 366 человек (на 01.01.2025), площадь – 41 кв. км. Административный центр – г. Новодвинск.

Город расположен в северо-западной части Архангельской области, в 25 километрах к югу от Архангельска, приравнен к районам Крайнего Севера.

Свой первый официальный статус получил 26 апреля 1941 года, после чего не раз переименовывался. В 1977 году посёлок Первомайский получил статус города областного подчинения и нынешнее название.

Социально-экономическая характеристика

Возникновение и развитие города связано со строительством крупного целлюлозно-бумажного предприятия. Выпускаемая Архангельским целлюлозно-бумажным комбинатом продукция – целлюлоза, бумага, картон – успешно реализуется внутри России и за её пределами. Кроме того, на территории города расположен завод железобетонных изделий и фанерный завод.

Достопримечательности

В городе работают музеи православной культуры, истории АЦБК, проводятся экскурсии на градообразующее предприятие. Работает санаторий-профилакторий «Жемчужина Севера», организуются конные туристические походы. Предлагается активный отдых в зимний период на горнолыжных спусках базы отдыха «Мечка».

Обзор рынка недвижимости

Рынок недвижимости Архангельской области является довольно развитым и представлен следующими сегментами:

- земельные участки;
- жилая недвижимость;
- офисно-торговая недвижимость;
- производственно-складская недвижимость.

Согласно анализу НЭИ, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их использование по прямому назначению (в качестве производственно-складских объектов). Таким образом, проведём более подробный анализ рынка производственно-складской недвижимости за 2025-2026 г. Анализ проведен на основании информации сайтов: www.avito.ru, realty.ya.ru/arhangelsk, arhangelsk.domclick.ru.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости

Рынок производственно-складской недвижимости Архангельской области является наименее развитым сегментом рынка коммерческой недвижимости и состоит в основном из объектов вторичных, которые строились как капитальные производства, но в результате своей деятельности выявили невостребованные площади. Новые здания возводятся в основном под частные производства и не выставляются на открытый рынок продажи. Финансовый кризис еще более усугубил ситуацию на рынке купли-продажи производственной недвижимости.

Основным источником предложения производственных помещений в Архангельской области являются действующие или перепрофилированные под производственную функцию площади, построенные до 90-х годов, а также построенные в тот же период разнообразные продовольственные и прочие складские и распределительные базы. Также достаточно крупным источником предложения на рынке являются помещения гаражного типа, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии. Данный источник предложения в основной своей массе востребован представителями мелкого производства.

⁹ Источник информации: <https://dvinaland.ru/region/180#cookies=yes>

Одной из причин роста предложения производственной недвижимости в Архангельской области стало банкротство предприятий, в результате чего их имущественный комплекс, в том числе многочисленные здания и сооружения, превратились в самостоятельные объекты рыночных сделок. Иногда на продажу выставляется весь производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. При этом часто в него входят объекты специализированной недвижимости (ЛЭП, действующие здания трансформаторных подстанции и тепловых пунктов, электрические сети и сети уличного освещения, вышки и пр.), которые имеют ценность и могут быть полезны потенциальному инвестору только в составе комплекса. Реализация подобных объектов как самостоятельных невозможна ввиду отсутствия спроса на такие объекты.

Основными ценообразующими факторами на рынке производственно-складской недвижимости являются:

- местоположение,
- материал стен,
- температурный режим (отапливаемый, неотапливаемый),
- площадь помещения,
- техническое состояние,
- этажность,
- наличие подъездных путей,
- наличие дополнительных услуг, осуществляемых на производственном комплексе (таких как наличие офиса, охраны, парковки) и т.д.

Для объектов крупной промышленности также важными факторами является наличие грузоподъемных механизмов и железнодорожной ветки.

Местоположение продолжает оставаться важным фактором. Престижность расположения и влияние на ценообразование связаны с удаленностью от центральных частей городов и автомагистралей.

По материалу стен здания, в которых продаются и сдаются производственно-складские объекты, можно разделить на кирпичные, панельные, деревянные и ангараы из металлоконструкций. Основное предложение приходится на кирпичные здания. В свою очередь, металлические ангараы имеют наибольшую площадь и располагаются ближе к окраинам города.

Объекты производственно-складской недвижимости представлены во многих районах Архангельской области, но преобладают в областном центре и населенных пунктах в ближайшей его окрестности (Северодвинск и Новодвинск), а также в крупных городах области (Вельск, Котлас, Плесецк). В Холмогорском районе предложений о продаже и сдаче в аренду объектов производственно-складской недвижимости выявлено не было. Соотношение предложения таких объектов по Архангельской области представлено на рисунках 9.1 и 9.2.

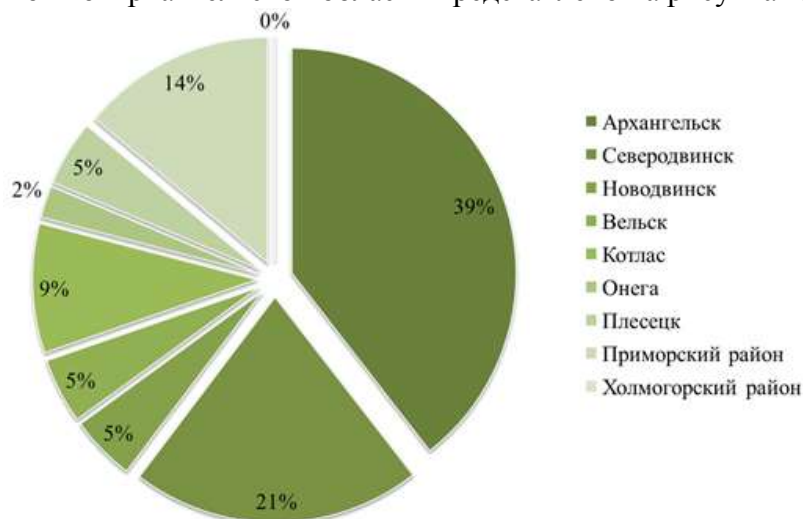


Рисунок 9.1 - Структура рынка аренды производственно-складской недвижимости по местоположению в Архангельской области

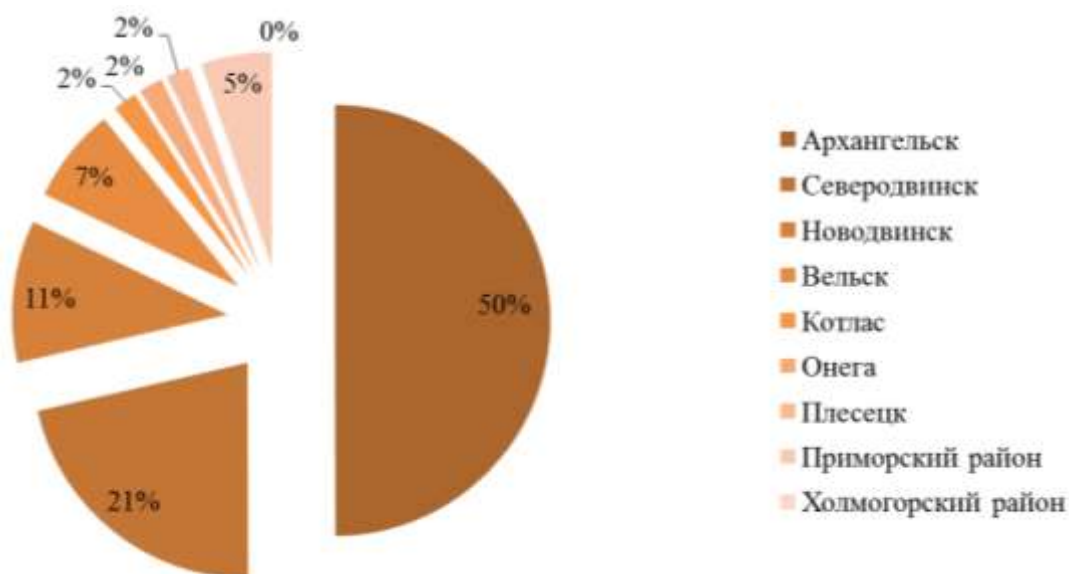


Рисунок 9.2 - Структура рынка продаж производственно-складской недвижимости по местоположению в Архангельской области

Соотношение предложений о продаже и о сдаче в аренду производственно-складских объектов в зависимости от площади представлено на рисунке 9.3. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже и о сдаче в аренду объектов площадью свыше 1000 кв. м.

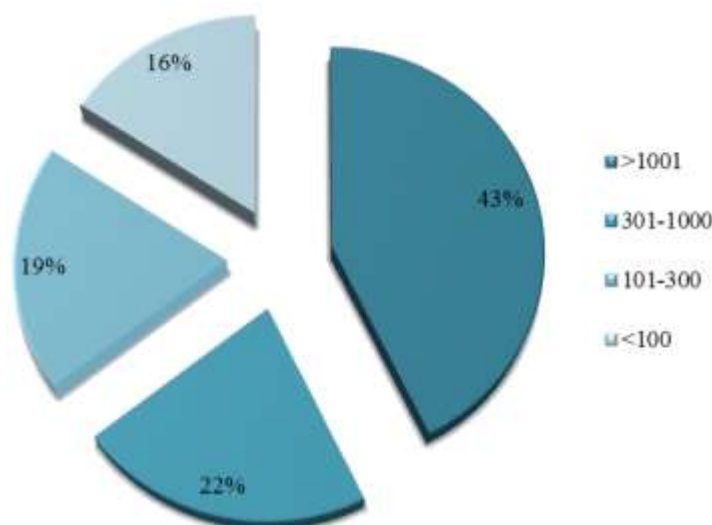


Рисунок 9.3 – Распределение предложений о продаже и о сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в зависимости от площади

Как уже было отмечено выше, сегмент производственно-складской недвижимости в Архангельской области развит значительно хуже по сравнению с офисно-торговой недвижимостью.

Диапазон цен за 1 кв. м. производственно-складской недвижимости в областном центре и населенных пунктах в ближайшей его окрестности (Северодвинск и Новодвинск) колеблется в интервале от 2 000 до 30 000 руб., в крупных городах области (Вельск, Котлас, Плесецк) диапазон цен за 1 кв. м. производственно-складской недвижимости колеблется в интервале от 500 до 10 000 руб. (данные по материалам сайтов www.avito.ru, realty.ya.ru, domclick.ru).

Диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости в областном центре и населенных пунктах в ближайшей его окрестности (Северодвинск и Новодвинск) колеблется в интервале от 150 до 500 руб. за 1 кв. м., в крупных городах области (Вельск, Кот-

лас, Плесецк) диапазон арендных ставок производственно-складской недвижимости колеблется в интервале от 50 до 250 руб. за 1 кв. м. (данные по материалам сайтов www.avito.ru, realty.ya.ru, domclick.ru).

Разброс цен предложений и ставок аренды связан с месторасположением объекта, его транспортной доступностью, наличием дополнительных услуг, с техническим состоянием, обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Оценить спрос и предложение на данном рынке практически невозможно, поскольку рынок купли-продажи не является стабильно пополняемым.

Средний срок экспозиции объектов производственно-складской недвижимости при продаже и аренде колеблется в пределах 6-8 месяцев, а в условиях сниженной активности на рынке может превышать 8 месяцев¹⁰.

В результате анализа рынка было определено, что в процессе торгов между покупателем и продавцом снижение стоимости относительно цены предложения составляет 10,2-16,9 %, относительно ставок аренды составляет 9,2-15,4 %¹¹.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов варьирует в диапазоне от 12,5-20,5 %¹².

Вывод. В результате проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости в Архангельской области не было обнаружено достаточного количества предложений продажи и сдачи в аренду объектов производственно-складской недвижимости. Рынок производственно-складской недвижимости Архангельской области является слаборазвитым, в настоящее время находится на стадии стагнации. В целом, рынок продаж и аренды производственных и складских объектов характеризуется большим сроком экспозиции объектов, их низкой ликвидностью и высоким уровнем транзакционных издержек.

9.3. Анализ ликвидности имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественная ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В целом недвижимость считается ликвидным имуществом, если на снижение ликвидности не сказываются следующие факторы:

- длительная консервация (не использование),
- отсутствие спроса на данный объект,
- явно выраженная специфичность здания или помещений, которая может создать проблемы при перепланировке, изменении разрешенного использования,
- нахождение здания в составе и на территории производственного комплекса, когда отчуждение одного объекта нарушает производственный цикл или статус секретности всего комплекса,
- объекты мобилизационного фонда.

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены факторы, влияющие на степень ликвидности объектов недвижимости. Основными факторами, влияющими на ликвидность таких объектов, являются:

¹⁰ Агентство недвижимости «Троицкий дом». Адрес: г. Архангельск, ул. Попова, д. 16, оф.18, тел.: 46-00-75

¹¹ Согласно справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А.

¹² Согласно справочнику оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2021 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А.

- Местоположение;
- Назначение,
- Наличие правоустанавливающих и технических документов;
- Состояние (функциональная пригодность);
- Фактор масштаба (общая площадь);
- Вид права.

Анализ ликвидности объектов оценки представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1 – Анализ степени ликвидности объектов оценки

№	Анализируемый фактор	Описание фактора	Вывод о влиянии фактора на ликвидность
1	Местоположение	Окружение: производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура и пр. Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний. Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.	Снижает ликвидность
2	Транспортная доступность	Транспортная доступность: удовлетворительная. Подъезд на территорию осуществляется с автодороги местного значения. Въезд не затруднен.	Повышает ликвидность
3	Наличие правоустанавливающих и технических документов	На объекты оформлены необходимые правоустанавливающие и технические документы	Повышает ликвидность
4	Состояние (функциональная пригодность)	Удовлетворительное	Повышает ликвидность
5	Эффект масштаба	Площадь объектов оценки соответствует рыночным показателям.	Повышает ликвидность
6	Вид права	Собственность	Повышает ликвидность

Вывод: Оценщиком были проанализированы характеристики объектов оценки и сделан вывод о том, что с учетом характеристик и анализа рынка ликвидность объектов оценки принимается как средняя, реализация объектов, согласно анализу рынка недвижимости, возможна за сроки от полугода до 12 месяцев.

10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

10.1. Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. В соответствии с федеральными стандартами оценки, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 10.1 – Методы оценки стоимости земельного участка

№ п.п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа)
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Многовариантность метода

Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

Стоимость нового строительства улучшений в текущих ценах (восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на воспроизводство – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Затраты на замещение - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

При определении восстановительной стоимости объектов недвижимости используются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на количество в единицах измерения, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2026 года.

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним. Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. Износу подвержены только улучшения (здания и сооружения), по отношению к земле он не определяется.

При использовании затратного подхода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

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

Физический износ объектов недвижимости может быть также определен на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.2).

Таблица 10.2 – Физический износ объектов недвижимости

Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, в % от восстановительной стоимости
0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	91-120
81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения. На рисунке 10.1 приведена зависимость изменения абсолютной величины функционального устаревания от срока эксплуатации объекта¹³.

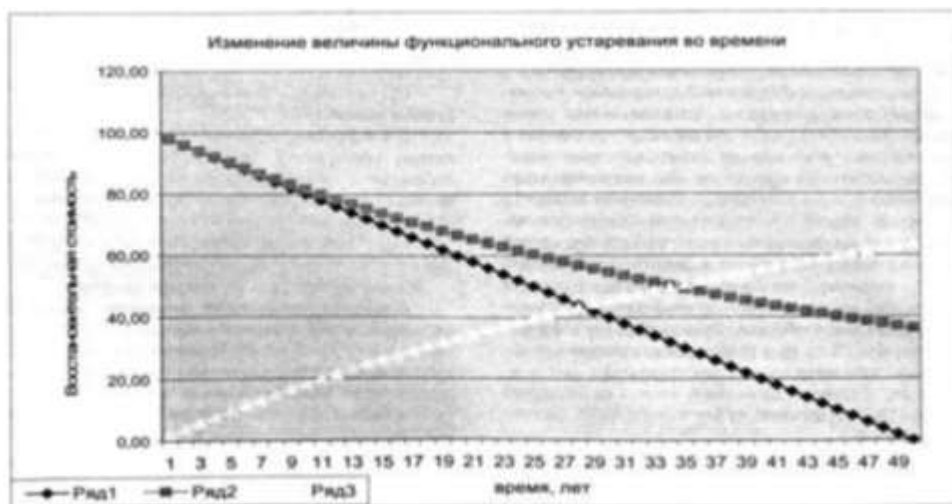


Рисунок 10.1 - Зависимость функционального износа от срока эксплуатации объекта

¹³ Источник информации: http://www.znaytovar.ru/gost/2/Ocenka_funkcionalnogo_moralnog.html

Внешнее устаревание - вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Размер внешнего износа зависит от изменений, произошедших после окончания строительства и сдачи в эксплуатацию объекта вне его при условии, что при принятии решения о строительстве и составлении проектно-сметной документации не допущены ошибки, которые изначально несут противоречия между объектом и его окружением. В противном случае внешнее устаревание может быть присуще объекту еще не построенному. Этот вид износа обычно равен потере потенциального дохода от объекта.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

В основе этого подхода к оценке лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем приобретение на открытом рынке другого объекта аналогичной полезности.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объекты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В современных российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

10.3. Доходный подход

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлека-

тельности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В этом подходе под доходом принимается арендная плата и другие источники дохода, связанные с владением недвижимостью.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения валовой выручки от владения недвижимостью.

Арендные ставки бывают: контрактными (определяемыми договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе). Наиболее важным пунктом договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. По этому признаку арендные договоры делят на три вида:

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.

2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет аренда-тор.

3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

Доходный подход включает три метода: метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Затратный подход

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость объектов определена в рамках затратного подхода с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Определение полной восстановительной стоимости

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на соответствующую единицу измерения, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2026 года.

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов» от 11 мая 1983 г., № 94. Для подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,18 (Строительство), для Архангельской области дополнительный поправочный коэффициент 1,02.

Согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве - 2019» (выпуск 109), индекс цен 1984 г. по отношению к уровню цен 2000 г. для Архангельской области составляет 0,05239. Таким образом, индекс на 2000 г. к уровню цен 1984 г. составит $1 / 0,05239 = 19,09$.

Согласно данным справочника «Ко-Инвест», индекс цен декабря 2020 г. к ценам декабря 1999 г. составляет 10,091. Согласно данным Росстата, индекс цен декабря 2021 г. к ценам декабря 2020 г. составляет 1,102¹⁴. Индекс цен декабря 2022 г. к ценам декабря 2021 г. составляет 1,103¹⁵. Индекс цен декабря 2023 г. к ценам декабря 2022 г. составляет 1,06. Индекс цен декабря 2024 г. к ценам декабря 2023 г. составляет 1,051. Индекс цен декабря 2025 г. к ценам декабря 2024 г. составляет 1,032. Индекс цен января 2026 г. к ценам декабря 2025 г. составляет 1,001.

Таким образом, индекс перехода к ценам 2026 г. (Архангельская область) составит:

$$I_{1969-2026} = 1,18 \cdot 1,02 \cdot 19,09 \cdot 10,091 \cdot 1,102 \cdot 1,103 \cdot 1,06 \cdot 1,051 \cdot 1,032 \cdot 1,001 = 324,34$$

Определение прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя для объектов оценки была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в размере 14,8 % как для универсальных производственно-складских объектов.

Определение накопленного износа

- Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

¹⁴ Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

¹⁵ Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

Физический износ объектов оценки определён на основании результатов внешнего осмотра, на основании анализа данных технических паспортов и в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.2 настоящего Отчёта). Величина физического износа определена в разделе 6.2. «Описание объектов недвижимости».

- Функциональный износ

Величина функционального износа объекта оценки определена на основании статьи «Функциональный износ, причины возникновения, методы расчета» (А.Н. Панькова, А.С. Пупова, международный научный журнал «Символ науки» №8/2016 ISSN 2410-700). Согласно данной статье, величина функционального износа для объектов, которые вполне современны и используются в составе имущественных комплексов, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам, находится в диапазоне 5-10 %. Оцениваемые здания имеют функциональный износ в размере 7,5 %.

- Внешний износ

Внешний (экономический) износ определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»¹⁶ посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Архангельская область) по сравнению с общими показателями по стране и региону.

$$I_{\text{Вн.}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Арх.обл.}}}{ЗП_{\text{страна}}} \right) \cdot \left(\frac{ЗП_{\text{отрасль_страна}}}{ЗП_{\text{страна}}} \right)$$

где ЗП_{Страна} – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП_{Арх. обл.} – средняя заработная плата в Архангельской области, руб.;

ЗП_{Страна отр} – средняя заработная плата в отрасли по стране, руб.

Данные о средних величинах получены по информации сайта Росстата www.gks.ru и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области arhangelskstat.gks.ru за 2025 г.

По определению износ – уменьшение стоимости, поэтому значение износа (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. Если объект востребован на рынке, спрос на товары, производимые с помощью оцениваемого имущественного комплекса высок, то положительное значение внешнего износа будет учтено в увеличении предпринимательской прибыли на стадии строительства (создания) комплекса. В том случае, если расчётная величина внешнего износа получалась отрицательной, то к расчёту принимается величина фактического внешнего износа равная 0%.

Для расчёта внешнего износа использованы следующие значения:

- средняя заработная плата по России за 2025 г. – 100 360 руб.;

- средняя заработная плата в Архангельской области за 2025 г. – 91 121,40 руб.;

- средняя заработная плата в отрасли по России за 2025 г. – 79 228 руб. (отрасль

«Предоставление прочих видов услуг»).

$$I_{\text{Вн.}\%} = 1 - \left(\frac{91\,121,40}{100\,360} \right) \cdot \left(\frac{79\,228}{100\,360} \right) = 0,28, \text{ или } 28 \%$$

Внешний износ объектов принят в размере 28 %.

Расчёт стоимости объектов представлен в таблице 11.1.

¹⁶ «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

Таблица 11.1 – Расчёт стоимости объектов недвижимости по затратному подходу

№	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Кол-во	№ сб.	№ табл.	Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб.	Поправки к стоимости, коэф- фициенты	Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г., руб.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 2026 г., Архангельская обл.	Стоимость на дату оценки без учёта НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость с учётом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Стоимость с учётом совокупного износа, руб.
1	Гараж	куб.м.	2157	23	19а	25,4	1	25,40	54 787,80	324,34	17 769 875,05	14,8	20 399 816,56	34	7,5	28	8 966 943,37
2	Холодный склад	куб.м.	2317	20	175а	8,4	0,96	8,06	18 675,02	324,34	6 057 055,99	14,8	6 953 500,28	20	7,5	28	3 704 824,95
3	Теплый склад	куб.м.	5063	26	54а	13,7	1	13,70	69 363,10	324,34	22 497 227,85	14,8	25 826 817,57	27	7,5	28	12 556 482,17
4	Здание аварийно- диспетчерской службы	куб.м.	2623	28	152а	12,6	1	12,60	33 049,80	324,34	10 719 372,13	14,8	12 305 839,21	20	7,5	28	6 556 551,13

11.2. Сравнительный подход

Оценщиком был проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости за 2025-2026 гг. Анализ проведен на основании информации сайтов: www.avito.ru, realty.ya.ru/arhangelsk, arhangelsk.domclick.ru.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости в Архангельской области оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемых зданий.

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке, для оценки объекта оценки оценщик использовал метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объектов, соответствующее принципу НЭИ.

При использовании сравнительного подхода Оценщиками были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о физических характеристиках и местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

Основным фактором отбора объектов-аналогов является принадлежность к одному сегменту, то есть к жилой недвижимости. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправки на местоположение, время продажи и т.д.). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

В ходе анализа ценообразующих факторов объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объектов оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная – если объект-аналог уступает объекту оценки.

Сведения об объектах-аналогах для применения сравнительного подхода к оценке производственно-складских зданий приведены в таблице 11.2.

Таблица 11.2 – Объекты-аналоги для расчета стоимости производственно-складских зданий

№	Адрес	Дата обновления	Тип объекта	Общая площадь, кв. м.	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка на источник информации
1	Архангельская обл., Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 40	11.03.2026	здание	1019,5	Объект №227. Серьезное предложение для серьезных людей! Продается производственная база, включающая в себя комплекс зданий на арендованной земле площадью 4,5 га. Удобные подъездные пути, земля на территории вымощена плитами. На территории расположено двухэтажное кирпичное здание, на первом этаже которого располагается производственный цех общей площадью 828 кв. м. на втором этаже- административные помещения. Здание обогревается в холодное время, своя система отопления- пеллетные котлы (FACI 208-2шт), есть альтернативный вариант- электродкотел (ZOTA МК-S PLUS). В цеху с высокими потолками 5,5 м установлена приточно-вытяжная вентиляция, большие ворота-рольставни для заезда габаритной техники, кран-балка грузоподъемностью 3,2 т. для перемещения тяжеловесных грузов, есть смотровая яма. В помещении для рабочего персонала предусмотрены места приема пищи, душевая, раздевалка. Вода на территории техническая-скважина, установлен очиститель воды. Важный момент-возможность использовать электроэнергию повышенной мощности до 200 кВт в час. На прилегающей территории располагаются склад, навес, помещение для охраны, территория огорожена забором из профлиста. Заключен договор с ЧОП. Готовы к реальному торгу	46 000 000	45 120,16	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1019.5_m_3919130161?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

2	Архангельская обл., г.о. Архангельск, округ Варавино- Фактория, ул. Ники- това, 9к3	16.03.2026	здание	274	Продается 1-этажное здание 274кв.м. с земельным участком 908 кв.м. Центральное отопление, новый тепловой узел, электроснабжение трехфазное 15 кВт.	10 000 000	36 496,35	https://www.avito.ru/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_274_kv.m.s_zemelnyuchastkom_908_kv.m_1820100377?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJZTHZvYjE2OFNuOVQ3b2JoIj9B_Lrmj8AAAA
3	Архангельская обл., Архангельск, ул. Смольный Буян, 24	05.03.2026	здание	2600	Продается кирпичное здание. Общая площадь 2600м2 1этаж Высота потолка от 4 до 6 метров Год постройки 1982 В 2023 году проведена реконструкция и ремонт Возможно использовать под любое назначение: производство,сервис, торговые площади. Площадь земельного участка 60 соток. В собственности. JC000060400113	122 000 000	46 923,08	https://www.avito.ru/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_2600_m_3984975913?context=H4sIAAAAAAAAwEfAODYToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA

*Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:
Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес:
Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64*

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся на правах собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» в размере -16,6 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной цене таких же объектов в областном центре составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -14 %.

7. Местонахождение в пределах города – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в промзонах, объект-аналог № 3 – в центре деловой активности. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в промзоне к удельной цене таких же объектов в центре деловой активности составляет 0,81. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере -19 %.

8. Наличие ЖД-ветки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения - нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 420,1 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 1 019,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 274 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 600 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика не-

движимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному сборнику корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для объектов производственно-складского назначения коэффициент торможения составляет -0,14. В таблице 11.3 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.3 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м	420,10	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1300	0,9400	1,2900
Корректировка, %		13	-6	29

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +13 %, для объекта-аналога № 2 -6 %, для объекта-аналога № 3 +29 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отопление. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и железобетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов, объект-аналог № 1 имеет грузоподъемные механизмы. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов без грузоподъемных механизмов к удельной цене таких же объектов с грузоподъемными механизмами составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -14 %.

16. Физическое состояние объекта – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в удовлетворительном состоянии, объект-аналог № 3 – в хорошем состоянии. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене таких же объектов в хорошем состоянии составляет 0,83. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 2 принимается в размере -17 %.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости еди-

ного объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.4 - Расчёт стоимости объекта – Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64	Архангельская обл., Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 40	Архангельская обл., г.о. Архангельск, округ Варавино-Фактория, ул. Никитова, 9к3	Архангельская обл., Архангельск, ул. Смольный Буйн, 24
Общая площадь, кв.м	420,1	1019,5	274	2600
Цена предложения, руб.		46 000 000	10 000 000	122 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	33 655,11
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	центр деловой активности
Корректировка, %		0	0	-19

Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
8. Наличие железно-дорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
11. Общая площадь	420,1	1019,5	274	2600
Корректировка, в %		13	-6	29
Скорректированная цена, руб.		36 569,04	24 606,05	35 166,23
12. Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 569,04	24 606,05	35 166,23
13. Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 569,04	24 606,05	35 166,23
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 569,04	24 606,05	35 166,23
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	есть	нет	нет
Корректировка, в %		-14	0	0
Скорректированная цена, руб.		31 449,37	24 606,05	35 166,23
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, в %		0	0	-17
Скорректированная цена, руб.		31 449,37	24 606,05	29 187,97
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24

Скорректированная цена, руб.		23 901,52	18 700,60	22 182,86
Количество внесенных поправок по модулю n , %		81,6	60,6	119,6
Удельный вес каждого значения		33	44	23
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	21 217,82			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	8 913 606,18			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	7 306 234,57			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся на правах собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» в размере -16,6 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной цене таких же объектов в областном центре составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -14 %.

7. Местонахождение в пределах города – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в промзонах, объект-аналог № 3 – в центре деловой активности. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в промзоне к удельной цене таких же объектов в центре деловой активности составляет 0,81. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере -19 %.

8. Наличие ЖД-ветки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 382,9 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 1 019,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 274 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 600 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному сборнику корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для объектов производственно-складского назначения коэффициент торможения составляет -0,14. В таблице 11.5 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.5 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м	382,90	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1500	0,9500	1,3100
Корректировка, %		15	-5	31

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +15 %, для объекта-аналога № 2 -5 %, для объекта-аналога № 3 +31 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется.

13. Наличие отопления – есть различия: объект оценки не имеет отопления, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 обеспечены отоплением. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов без отопления к удельной цене таких же объектов с отоплением составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

14. Материал стен – есть различия: объект оценки построен из металлоконструкций, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 – капитальные объекты из кирпича и железобетона. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости –

2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов из металлоконструкций к удельной цене таких же объектов из кирпича и железобетона составляет 0,68. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -32 %.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов, объект-аналог № 1 имеет грузоподъемные механизмы. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов без грузоподъемных механизмов к удельной цене таких же объектов с грузоподъемными механизмами составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -14 %.

16. Физическое состояние объекта – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в удовлетворительном состоянии, объект-аналог № 3 – в хорошем состоянии. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене таких же объектов в хорошем состоянии составляет 0,83. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 2 принимается в размере -17 %.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.6 - Расчёт стоимости объекта – Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2	Архангельская обл., Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 40	Архангельская обл., г.о. Архангельск, округ Варавино-Фактория, ул. Никитова, 9к3	Архангельская обл., Архангельск, ул. Смольный Буян, 24
Общая площадь, кв.м	382,9	1019,5	274	2600
Цена предложения, руб.		46 000 000	10 000 000	122 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	33 655,11
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	центр деловой активности
Корректировка, %		0	0	-19
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
8. Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
11. Общая площадь	382,9	1019,5	274	2600
Корректировка, в %		15	-5	31
Скорректированная цена, руб.		37 216,28	24 867,82	35 711,44

12. Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 216,28	24 867,82	35 711,44
13. Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка, в %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		31 633,84	21 137,65	30 354,72
14. Материал стен	металл	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		-32	-32	-32
Скорректированная цена, руб.		21 511,01	14 373,60	20 641,21
15. Наличие грузо-подъёмных механизмов	нет	есть	нет	нет
Корректировка, в %		-14	0	0
Скорректированная цена, руб.		18 499,47	14 373,60	20 641,21
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, в %		0	0	-17
Скорректированная цена, руб.		18 499,47	14 373,60	17 132,20
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		14 059,60	10 923,94	13 020,47
Количество внесенных поправок по модулю n , %		130,6	106,6	168,6
Удельный вес каждого значения		33	41	26
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	12 503,81			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	4 787 708,85			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	3 924 351,52			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся на правах собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» в размере -16,6 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной цене таких же объектов в областном центре составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -14 %.

7. Местонахождение в пределах города – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в промзонах, объект-аналог № 3 – в центре деловой активности. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в промзоне к удельной цене таких же объектов в центре деловой активности составляет 0,81. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере -19 %.

8. Наличие ЖД-ветки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 804,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 1 019,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 274 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 600 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-

аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному сборнику корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для объектов производственно-складского назначения коэффициент торможения составляет -0,14. В таблице 11.7 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.7 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м	804,80	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0300	0,8600	1,1800
Корректировка, %		3	-14	18

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +3 %, для объекта-аналога № 2 -14 %, для объекта-аналога № 3 +18 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отопление. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и железобетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов, объект-аналог № 1 имеет грузоподъемные механизмы. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов без грузоподъемных механизмов к удельной цене таких же объектов с грузоподъемными механизмами составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -14 %.

16. Физическое состояние объекта – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в удовлетворительном состоянии, объект-аналог № 3 – в хорошем состоянии. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене таких же объектов в хорошем состоянии составляет 0,83. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 2 принимается в размере -17 %.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода».

Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.8 - Расчёт стоимости объекта – Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1	Архангельская обл., Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 40	Архангельская обл., г.о. Архангельск, округ Варавино-Фактория, ул. Никитова, 9к3	Архангельская обл., Архангельск, ул. Смольный Буян, 24
Общая площадь, кв.м	804,8	1019,5	274	2600
Цена предложения, руб.		46 000 000	10 000 000	122 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	33 655,11

7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	центр деловой активности
Корректировка, %		0	0	-19
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
8. Наличие железно-дорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
11. Общая площадь	804,8	1019,5	274	2600
Корректировка, в %		3	-14	18
Скорректированная цена, руб.		33 332,84	22 511,92	32 167,56
12. Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 332,84	22 511,92	32 167,56
13. Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 332,84	22 511,92	32 167,56
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 332,84	22 511,92	32 167,56
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	есть	нет	нет
Корректировка, в %		-14	0	0
Скорректированная цена, руб.		28 666,24	22 511,92	32 167,56
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, в %		0	0	-17
Скорректированная цена, руб.		28 666,24	22 511,92	26 699,07
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН

ЕОН				
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		21 786,34	17 109,06	20 291,29
Количество внесенных поправок по модулю n , %		71,6	68,6	108,6
Удельный вес каждого значения		37	39	24
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	19 603,39			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	15 776 808,27			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	12 931 810,06			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся на правах собственности. Корректировка не требуется.

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» в размере -16,6 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного под-

хода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной цене таких же объектов в областном центре составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -14 %.

7. Местонахождение в пределах города – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в промзонах, объект-аналог № 3 – в центре деловой активности. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в промзоне к удельной цене таких же объектов в центре деловой активности составляет 0,81. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере -19 %.

8. Наличие ЖД-ветки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 551,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 1 019,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 274 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 600 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному сборнику корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для объектов производственно-складского назначения коэффициент торможения составляет -0,14. В таблице 11.9 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.9 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь объекта, кв.м	551,60	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0900	0,9100	1,2400
Корректировка, %		9	-9	24

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +9 %, для объекта-аналога № 2 -9 %, для объекта-аналога № 3 -24 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отопление. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и железобетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов, объект-аналог № 1 имеет грузоподъемные механизмы. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочни-

ка оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов без грузоподъемных механизмов к удельной цене таких же объектов с грузоподъемными механизмами составляет 0,86. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -14 %.

16. Физическое состояние объекта – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 находятся в удовлетворительном состоянии, объект-аналог № 3 – в хорошем состоянии. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены производственно-складских объектов в удовлетворительном состоянии к удельной цене таких же объектов в хорошем состоянии составляет 0,83. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 2 принимается в размере -17 %.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.10 - Расчёт стоимости объекта – Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41	Архангельская обл., Архангельск, Исакогорский округ, ул. Дежнёвцев, 40	Архангельская обл., г.о. Архангельск, округ Варавино-Фактория, ул. Никитова, 9к3	Архангельская обл., Архангельск, ул. Смольный Буян, 24
Общая площадь, кв.м	551,6	1019,5	274	2600
Цена предложения, руб.		46 000 000	10 000 000	122 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		45 120,16	36 496,35	46 923,08
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-16,6	-16,6	-16,6
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 630,21	30 437,96	39 133,85
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	33 655,11
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	центр деловой активности
Корректировка, %		0	0	-19
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
8. Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		32 361,98	26 176,65	27 260,64
11. Общая площадь	551,6	1019,5	274	2600
Корректировка, в %		9	-9	24
Скорректированная цена, руб.		35 274,56	23 820,75	33 803,19
12. Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 274,56	23 820,75	33 803,19
13. Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		35 274,56	23 820,75	33 803,19
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 274,56	23 820,75	33 803,19
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	есть	нет	нет
Корректировка, в %		-14	0	0
Скорректированная цена, руб.		30 336,12	23 820,75	33 803,19
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, в %		0	0	-17
Скорректированная цена, руб.		30 336,12	23 820,75	28 056,65
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		23 055,45	18 103,77	21 323,05
Количество внесенных поправок по модулю n , %		77,6	63,6	114,6
Удельный вес каждого значения		35	42	23
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	20 577,29			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	11 350 433,16			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	9 303 633,74			

11.3. Доходный подход

Оценщиком был проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости за период 2025-2026 гг. Анализ проведен на основании информации сайтов: www.avito.ru, realty.ya.ru/arhangelsk, arxangelsk.domclick.ru.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости в Архангельской области оценщику удалось обнаружить предложения о сдаче в аренду объектов, аналогичных зданиям, в количестве, достаточном для применения доходного подхода.

Определение ставки аренды

В таблице 11.11 представлены объекты-аналоги для определения размера ставки аренды производственно-складских объектов.

Таблица 11.11 – Объекты-аналоги для расчёта ставки аренды производственно-складских объектов

№	Адрес	Дата обновления	Тип объекта	Общая площадь, кв. м.	Описание	Ставка аренды общая, руб.	Удельная ставка, руб./кв.м	Ссылка
1	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	11.03.2026	помещение	210	ПРЯМАЯ АРЕНДА, БЕЗ КОМИССИЙ. Складское помещение Октябрьская улица, 3к2с1 свободные площади: 1 этаж площади 210 кв.м. Площадь можно увеличить до 1 000 кв.м. Пишите, звоните более подробно расскажем. В стоимость арендной платы включено: - эксплуатационный расходы; - наличие пожарной сигнализации; - наличие охранной сигнализации; - уборка прилегающей территории; Условия аренды: - стоимость аренды: 400 р. за кв.м. - наличие арендных каникул на заезд; - дополнительно оплачивается только электр., вода по счетчику, отопление. Выгоды аренды данного помещения: - высота помещения 3 метра; - большой зал, хорошая планировка; - сделан хороший ремонт; - возможность разместить большую вывеску; - возможность индивидуального режима работы 24/7; - все коммуникации центральные; - возможность быстрого выхода на договор аренды. - 2 линия, помещение хорошо просматривается; - отличная транспортная доступность; - вся прилегающая территория благоустроена; - помещение находится в одном из самых густонаселенных районов города; - рядом остановка общественного транспорта (3 маршрута); - высокий автомобильный и пешеходный трафик; - в зоне шаговой доступности находятся большинство социально значимых объектов и крупные ТЦ. - в здании также расположены федеральные арендаторы, что обеспечивает стабильно высокий трафик покупателей.	84 000,00	400,00	https://www.avito.ru/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_-_proizvodstvo_210_m_-_1_000_m_7806298019?context=H4sIAAAIAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjMZERlVGJtTGpSRjlmM05Xljt959T6jz8AAAAA

					Индивидуальный подход к каждому арендатору. (скидки, арендные каникулы и т.д.) Есть в наличии похожие помещения в различных частях города. Готовы к диалогу. Звоните, оперативно покажем помещение, ответим на все Ваши вопросы.			
2	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	11.03.2026	помещение	583	Предлагаем в аренду: Изотермический склад Дачная 65 Площадь: 583 кв. м. плюс офисное помещение: 66 кв. м. Этажность: 1 этаж Доступ: отдельный вход Коммуникации: централизованные Безопасность: установлена пожарная и охранная сигнализации Транспортная доступность: отличная, рядом промышленная зона с крупными логистическими компаниями Рядом остановка общественного транспорта (1 маршрут) Большая парковка для грузовых автомобилей Высота потолков 4,4 метра Наличие разгрузочного пандуса Стоимость аренды: 350 руб./кв. м. + коммунальные услуги (свет, вода, отопление) Условия: индивидуальный подход к каждому клиенту, возможны скидки и предоставление арендных каникул Готовы обсудить любые детали сотрудничества. Звоните!	204 050	350,00	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_583_m_s_pandusom_plus_ofis_66_m_v_arendu_7518636504?context=H4sIAAAIAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUMHNPajRsVmtYm0h3U2YyIj9TMreVT8AAA
3	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1	11.03.2026	помещение	2100	ПРЯМАЯ АРЕНДА, ОТ СОБСТВЕННИКА. (какие либо комиссии отсутствуют) Приглашаем арендаторов. Помещение склада площадью 2 100 кв. м. (возможно арендовать часть склада). Пишите, звоните более подробно расскажем. Предложение по аренде: - стоимость аренды: 400 р. за кв. м. (скидки обсуждаются). - наличие арендных каникул на заезд. - дополнительно оплачивается только эл. энергия, вода по счетчику, отопление.	840 000	400,00	https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshoy_sklad_2100_m_podveden_gaz_7806354431?context=H4sIAAAIAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUMHNPajRsVmtYm0h3U2YyIj9TMreVT8AAA

				Выгоды аренды данного помещения: - электрическая мощность 500 КВт (трансформатор 250 Квт. * 2 шт); - канализация и водопровод центральные от городской сети; - своя котельная на пиллетах 2 шт; - наличие офисных помещение площадью 200 кв. м. ; - к участку подведен газ; - наличие пожарной о охранной сигнализации; - вся территория огорожена круглосуточная охрана, все под видео наблюдением ; - высота потолков 8 метров; - отличная транспортная доступность асфальтированный выезд на трассу М 8; - большая территория и парковка для автотранспорта; - вся прилегающая территория благоустроена; Индивидуальный подход к каждому арендатору: (скидки, арендные каникулы и т.д.). Есть в наличии похожие помещения в различных частях города. Готовы к диалогу. Звоните, пишите оперативно покажем помещение, ответим на все Ваши вопросы.			iJ4IjtzOjE2OiJUMHNPajRsVmtYM0h3U2YyIjt9TMreVT8A AAA
--	--	--	--	--	--	--	---

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий – передаётся право аренды. Корректировка не требуется;

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» в размере -14,5 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной арендной ставке таких же объектов в областном центре составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

7. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены на окраине города в промзоне. Корректировка не требуется.

8. Наличие ЖД-ветки – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки, объект-аналог № 1 имеет ЖД-ветку. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта без ЖД-ветки к удельной арендной ставке аналогичного производственно-складского объекта с ЖД-веткой составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения - нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 420,1 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 210 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 583 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 100 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирую-

щие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{мощ}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,08. В таблице 11.12 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.12 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	420,10	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9500	1,0300	1,1400
Корректировка, %		-5	3	14

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -5 %, для объекта-аналога № 2 +3 %, для объекта-аналога № 3 +14 %.

12. Тип объекта – есть различия: объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки встроенного производственно-складского объекта к удельной арендной ставке аналогичного отдельно стоящего производственно-складского объекта составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +14 %.

13. Наличие отопления – есть различия: объект оценки имеет отопление, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют отопления. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с отоплением к удельной арендной ставке аналогичного производственно-складского объекта без отопления составляет 1,19. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +19 %.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и бетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов. Корректировка не требуется.

16. Физическое состояние объекта – нет различий: техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 – удовлетворительное. Корректировка не требуется.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов

составляет 75 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -25 %.

Таблица 11.13 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	420,1	210	583	2100
Цена предложения, руб.		84 000	204 050	840 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		400,00	350,00	400,00
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
8. Наличие железнодорожной ветки	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-11	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70

9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
11. Общая площадь	420,1	210	583	2100
Корректировка, в %		-5	3	14
Скорректированная цена, руб.		245,78	261,99	331,40
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		280,19	298,67	377,80
13. Наличие отопления	есть	нет	нет	нет
Корректировка, в %		19	19	19
Скорректированная цена, руб.		333,43	355,42	449,58
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		333,43	355,42	449,58
15. Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		333,43	355,42	449,58
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		333,43	355,42	449,58
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		253,41	270,12	341,68
Количество внесенных поправок по модулю n , %		102,5	89,5	100,5
Удельный вес каждого значения		32	36	32

Удельная арендная ставка, руб./кв. м	287,67			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	235,80			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:
Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий – передаётся право аренды. Корректировка не требуется;

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» в размере -14,5 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной арендной ставке таких же объектов в областном центре составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

7. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены на окраине города в промзоне. Корректировка не требуется.

8. Наличие ЖД-ветки – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки, объект-аналог № 1 имеет ЖД-ветку. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта без ЖД-ветки к удельной арендной ставке аналогичного производственно-складского объекта с ЖД-веткой составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 382,9 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 210 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 583 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 100 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{мощ}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,08. В таблице 11.14 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.14 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	382,90	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9500	1,0300	1,1500
Корректировка, %		-5	3	15

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -5 %, для объекта-аналога № 2 +3 %, для объекта-аналога № 3 +15 %.

12. Тип объекта – есть различия: объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 – встроенные помещения в здании. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки встроенного производственно-складского объекта к удельной арендной ставке аналогичного отдельно стоящего производственно-складского объекта составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +14 %.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют отопления. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – есть различия: объект оценки построен из металлоконструкций, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 – капитальные объекты из кирпича и железобетона. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов из металлоконструкций к удельной арендной ставке таких же объектов из кирпича и железобетона составляет 0,65. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -35 %.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов. Корректировка не требуется.

16. Физическое состояние объекта – нет различий: техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 – удовлетворительное. Корректировка не требуется.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.15 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	382,9	210	583	2100
Цена предложения, руб.		84 000	204 050	840 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		400,00	350,00	400,00
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70

7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
8. Наличие железно-дорожной ветки	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-11	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
11. Общая площадь	382,9	210	583	2100
Корректировка, в %		-5	3	15
Скорректированная цена, руб.		245,78	261,99	334,31
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		280,19	298,67	381,11
13. Наличие отопления	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		280,19	298,67	381,11
14. Материал стен	металл	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		-35	-35	-35
Скорректированная цена, руб.		182,12	194,14	247,72
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		182,12	194,14	247,72
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		182,12	194,14	247,72
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН

Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		138,41	147,55	188,27
Количество внесенных поправок по модулю n , %		118,5	105,5	117,5
Удельный вес каждого значения		32	36	32
Удельная арендная ставка, руб./кв. м	157,66			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	129,23			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий – передается право аренды. Корректировка не требуется;

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» в размере -14,5 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра к удельной арендной ставке таких же объектов в областном центре составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

7. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены на окраине города в промзоне. Корректировка не требуется.

8. Наличие ЖД-ветки – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки, объект-аналог № 1 имеет ЖД-ветку. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта без ЖД-ветки к удельной арендной ставке аналогичного производственно-складского объекта с ЖД-веткой составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения - нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 804,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 210 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 583 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 100 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{машт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,08. В таблице 11.16 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.16 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	804,80	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9000	0,9700	1,0800
Корректировка, %		-10	-3	8

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -10 %, для объекта-аналога № 2 -3 %, для объекта-аналога № 3 +8 %.

12. Тип объекта – есть различия: объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки встроенного производственно-складского объекта к удельной арендной ставке аналогичного отдельно стоящего производственно-складского объекта составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +14 %.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют отопления. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и бетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов. Корректировка не требуется.

16. Физическое состояние объекта – нет различий: техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 – удовлетворительное. Корректировка не требуется.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.17 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	804,8	210	583	2100
Цена предложения, руб.		84 000	204 050	840 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		400,00	350,00	400,00
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00

6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
8. Наличие железнодорожной ветки	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-11	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
11. Общая площадь	804,8	210	583	2100
Корректировка, в %		-10	-3	8
Скорректированная цена, руб.		232,85	246,73	313,96
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		265,45	281,27	357,91
13. Наличие отопления	есть	нет	нет	нет
Корректировка, в %		19	19	19
Скорректированная цена, руб.		315,89	334,71	425,91
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		315,89	334,71	425,91
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		315,89	334,71	425,91
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		315,89	334,71	425,91
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		240,08	254,38	323,69
Количество внесенных поправок по модулю n , %		107,5	89,5	94,5
Удельный вес каждого значения		30	36	34
Удельная арендная ставка, руб./кв. м	273,66			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	224,31			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Передаваемые права – нет различий – передается право аренды. Корректировка не требуется;

2. Условия финансирования – нет различий – рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи – нет различий – рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам, не выявлено

4. Снижение цены в процессе торгов. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Скидка на торг для объекта оценки принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» в размере -14,5 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за март 2026 г. Оценка производится по состоянию на 25.03.2026 г. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость признается рекомендуемой для совершения сделки с объектом в течение 6 месяцев. Таким образом, цены предложений аналогов также признаются действительными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Статус населенного пункта – есть различия: объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в областном центре. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного

центра к удельной арендной ставке таких же объектов в областном центре составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

7. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены на окраине города в промзоне. Корректировка не требуется.

8. Наличие ЖД-ветки – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 2 и № 3 не имеют ЖД-ветки, объект-аналог № 1 имеет ЖД-ветку. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта без ЖД-ветки к удельной арендной ставке аналогичного производственно-складского объекта с ЖД-веткой составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: доступ к объекту оценки и объектам-аналогам № 1, № 2 и № 3 свободный. Корректировка не требуется.

10. Наличие ограждения – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют ограждения. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 551,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 210 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 583 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 2 100 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{мощ}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k,$$

где $S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки,

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,08. В таблице 11.18 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.18 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	551,60	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9300	1,0000	1,1100
Корректировка, %		-7	0	11

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -7 %, для объекта-аналога № 2 0 %, для объекта-аналога № 3 +11 %.

12. Тип объекта – есть различия: объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 – встроенные помещения в здании. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной арендной ставки встроенного производственно-складского объекта к удельной арендной ставке аналогичного отдельно стоящего производственно-складского объекта составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +14 %.

13. Наличие отопления – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют отопления. Корректировка не требуется.

14. Материал стен – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и бетона. Корректировка не требуется.

15. Наличие грузоподъемных механизмов – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не имеют грузоподъемных механизмов. Корректировка не требуется.

16. Физическое состояние объекта – нет различий: техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 – удовлетворительное. Корректировка не требуется.

17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости – есть различия: объект оценки оценивается как объект капитального строительства без учета стоимости земельного участка, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 представляют собой единые объекты недвижимости – здания и земельные участки. Корректировка рассчитывается на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, доля стоимости улучшений в составе общей стоимости единого объекта недвижимости для универсальных производственно-складских объектов составляет 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.19 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	551,6	210	583	2100
Цена предложения, руб.		84 000	204 050	840 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		400,00	350,00	400,00
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		400,00	350,00	400,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00
5. Время продажи	март 2026 года	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		342,00	299,25	342,00

6. Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
7. Местонахождение в пределах города	промзона	промзона	промзона	промзона
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		290,70	254,36	290,70
8. Наличие железнодорожной ветки	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %		-11	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
10. Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		258,72	254,36	290,70
11. Общая площадь	551,6	210	583	2100
Корректировка, в %		-7	0	11
Скорректированная цена, руб.		240,61	254,36	322,68
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		274,30	289,97	367,86
13. Наличие отопления	есть	нет	нет	нет
Корректировка, в %		19	19	19
Скорректированная цена, руб.		326,42	345,06	437,75
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		326,42	345,06	437,75
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		326,42	345,06	437,75
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		326,42	345,06	437,75
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		248,08	262,25	332,69
Количество внесенных поправок по модулю n , %		104,5	86,5	97,5
Удельный вес каждого значения		30	37	33
Удельная арендная ставка, руб./кв. м	281,24			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	230,52			

Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу

Коэффициент недозагрузки

Коэффициент недозагрузки был принят на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в размере 21,5 %.

Операционные расходы

Величина операционных расходов была принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов» в размере 19,1 %.

Коэффициент капитализации

Величина коэффициента капитализации была принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в размере 11,5 % (0,115).

Таблица 11.20 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу - Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	420,10
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	235,80
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ap \cdot 12 =$	1 188 714,96
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 17 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	21,5
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД \cdot 0,215$	255 573,72
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	933 141,24

Анализ расходов		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	таблица 43 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов»	19,1
Процент операционных расходов, руб.	ПВД · 0,191 =	227 044,56
Итого расходы на содержание, руб.		227 044,56
Расчет величины чистого операционного дохода		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	1 188 714,96
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	933 141,24
Расходы на содержание, руб.	см. выше	227 044,56
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	706 096,68
Расчет стоимости объекта доходным подходом		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	706 096,68
Коэффициент капитализации	таблица 50 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	0,1150
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу без НДС, руб.	ЧОД / R =	6 139 971,13

Таблица 11.21 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу - Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	382,90
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	129,23
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ar \cdot 12 =$	593 786,00
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 17 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	21,5
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД \cdot 0,215$	127 663,99
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	466 122,01
Анализ расходов		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	таблица 43 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов»	19,1
Процент операционных расходов, руб.	ПВД · 0,191 =	113 413,13
Итого расходы на содержание, руб.		113 413,13
Расчет величины чистого операционного дохода		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	593 786,00
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	466 122,01
Расходы на содержание, руб.	см. выше	113 413,13
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	352 708,88
Расчет стоимости объекта доходным подходом		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	352 708,88
Коэффициент капитализации	таблица 50 «Справочника оценщика недвижи-	0,1150

	мости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу без НДС, руб.	ЧОД / R =	3 067 033,74

Таблица 11.22 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу - Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	804,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	224,31
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ar \cdot 12 =$	2 166 296,26
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 17 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	21,5
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД \cdot 0,215$	465 753,70
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	1 700 542,56
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	таблица 43 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов»	19,1
Процент операционных расходов, руб.	$ПВД \cdot 0,191 =$	413 762,59
Итого расходы на содержание, руб.		413 762,59
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	2 166 296,26
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	1 700 542,56
Расходы на содержание, руб.	см. выше	413 762,59
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - \text{Итого расходы}$	1 286 779,97
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	1 286 779,97
Коэффициент капитализации	таблица 50 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	0,1150
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу без НДС, руб.	$ЧОД / R =$	11 189 391,04

Таблица 11.23 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу - Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	551,60
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	230,52
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ar \cdot 12 =$	1 525 857,98
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 17 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская не-	21,5

	движимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	
Потери от недозагрузки, руб.	$P = ПВД \cdot 0,215$	328 059,47
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	1 197 798,51
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	таблица 43 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов»	19,1
Процент операционных расходов, руб.	$ПВД \cdot 0,191 =$	291 438,87
Итого расходы на содержание, руб.		291 438,87
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	1 525 857,98
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	1 197 798,51
Расходы на содержание, руб.	см. выше	291 438,87
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - \text{Итого расходы}$	906 359,64
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	906 359,64
Коэффициент капитализации	таблица 50 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»	0,1150
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу без НДС, руб.	$ЧОД / R =$	7 881 388,17

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемых объектов, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Стоимость зданий была рассчитана в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. Присвоение весов результатам оценки по данным подходам представлено в таблице 12.1.

Таблица 12.1 – Присвоение весов результатам подходов

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	4
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как год выпуска, техническое состояние, комплектация, пробег и т. п.	3	4	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	4	5	4
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка	3	4	5
Итого сумма баллов для данного подхода	14	17	17
Подход применялся	Да	Да	Да
Вес подхода, %	30%	35%	35%

Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице 12.2.

Таблица 12.2 – Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по подходам, руб.			Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость объекта оценки округленно ¹⁷ , руб.
		затратный	сравнительный	доходный		
1	Гараж, общая площадь 420,1 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:1035, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Декабристов, д. 64	8 966 943,37	7 306 234,57	6 139 971,13	7 396 255,01	7 396 000
2	Холодный склад, общая площадь 382,9 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:412, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 2	3 704 824,95	3 924 351,52	3 067 033,74	3 558 432,33	3 558 000
3	Теплый склад, общая площадь 804,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010101:415, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Декабристов, дом 8, корпус 1	12 556 482,17	12 931 810,06	11 189 391,04	12 209 365,04	12 209 000
4	Здание аварийно-диспетчерской службы, общая площадь 551,6 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010202:2959, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 41	6 556 551,13	9 303 633,74	7 881 388,17	7 981 723,01	7 982 000
ИТОГО						31 145 000

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 4 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис», по состоянию на дату оценки составляет округленно¹⁸:

31 145 000 рублей
(Тридцать один миллион сто сорок пять тысяч рублей)

¹⁷ Округление до 1000 рублей

¹⁸ Округление до 1000 рублей.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

У подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете.

Я удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №№ I-VI, 7.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объектов, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик, подготовивший и написавший настоящий отчет, состоит в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

Директор

Торицын М.Ю.

Оценщик

Торицын М.Ю.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. 2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ I-VI, 7.
3. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
4. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
6. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
7. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
8. Иванов А.М., Маринин И.В. «Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
9. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород, 2020 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А.
10. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2020 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А.
11. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2024 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфера Л.А.
12. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Нижний Новгород, 2024 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфера Л.А.

ПРИЛОЖЕНИЯ



«16» декабря 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8991R/776/0000026/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8991R/776/0000026/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:**ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ»**Россия, 163046, Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29, кв. 6
ИНН: 2901303981 КПП: 290101001**СТРАХОВЩИК:****Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

ФРАНШИЗА:

Не установлена.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

По договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
- 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территория страхования: Российская Федерация.

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный) • Тел./факс: +7 495 788 0 999 • Лицензия Банка РФ № 16.09.2018 СИ № 2239

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041136-2 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Торичану Михаилу Юрьевичу**

за помощь в решении федерального бюджетного учреждения
«Федеральный реставрационный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор  **А.С. Бузанов**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

Формы № 041136-2, 041136-3, 041136-4

[illegible]