

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества в количестве 14 позиций,
принадлежащего ООО «Жилкомсервис»

№ 022/2 – ПО – 2026

Заказчик: ООО «Жилкомсервис»
ОГРН 1222900003260

Оценщик: ООО «Экспертиза Собственности»
ОГРН 1202900007530

**Дата установления
стоимости:** 05 июня 2026 г.

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

ООО "ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"

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

06 июля 2026 г.

№ 022/2-ПО-2026

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 022/2 от 25.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Само-регулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 14 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис».

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

Оценка объектов произведена по состоянию на 05 июня 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 14 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис», по состоянию на дату оценки составляет округленно¹:

49 174 000 рублей

(Сорок девять миллионов сто семьдесят четыре тысячи 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	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДОКУМЕНТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
5.1. Применяемые стандарты.....	17
5.2. Применяемые официальные документы.....	17
5.3. Термины и определения.....	18
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	21
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
6.1. Права на оцениваемые объекты.....	22
6.2. Характеристики объектов недвижимости.....	23
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	38
7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-марте 2026 г.	38
7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-марте 2026 г.	40
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	41
8.1. Наиболее эффективное использование земельного участка	41
8.2. Наиболее эффективное использование улучшений.....	41
9. АНАЛИЗ РЫНКА И АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	43
9.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости.....	43
9.2. Анализ рынка недвижимости Архангельской области.....	47
9.3. Анализ ликвидности имущества	59
10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	61
10.1. Затратный подход.....	61
10.2. Сравнительный подход	65
10.3. Доходный подход	65
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	67
11.1. Затратный подход.....	67
11.2. Сравнительный подход	71
11.3. Доходный подход	121
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	187
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	191
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	192
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	193

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 022/2 от 25.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Само-регулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 14 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис».

Таблица 1.1 – Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 022/2-ПО-2026 от 06.07.2026 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 022/2 от 25.03.2026 г.
Объекты оценки	Объекты оценки – недвижимое имущество: 1. Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2; 2. Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27; 3. Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1; 4. Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4; 5. Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3; 6. Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2; 7. Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2; 8. Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1. В том числе: - Забор, инвентарный номер 00010050; - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036; - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142; - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480; 9. Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103; 10. Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастро-

	вый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1. В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103; 11. Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20; 12. Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3; 13. Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3. В том числе: - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088; 14. Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174
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)	05.06.2026 г.
Период проведения работ по оценке	с 25.03.2026 г. по 06.07.2026 г.
Период проведения осмотра Объектов оценки	Оценщиком был произведен осмотр 05.06.2026 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	Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2	1 300 566,24	2 440 265,73	2 851 982,52	2 242 456,76	2 242 000
2	Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27	не применялся	9 656 624,99	6 648 662,86	8 152 643,93	8 153 000
3	Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1	не применялся	934 557,16	748 317,24	841 437,20	841 000
4	Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4	не применялся	3 444 428,94	2 621 623,43	3 033 026,19	3 033 000
5	Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3	не применялся	2 060 362,09	1 642 442,10	1 851 402,10	1 851 000
6	Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2	не применялся	3 194 758,16	2 280 328,10	2 737 543,13	2 738 000

² Округление до 1000 рублей

7	Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2	не применялся	949 942,51	768 004,57	858 973,54	859 000
8	Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1 <u>В том числе:</u> - Забор, инвентарный номер 00010050 - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036 - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142 - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;	не применялся	17 631 275,79	12 122 709,43	14 876 992,61	14 877 000
9	Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	62 147,75	не применялся	не применялся	62 147,75	62 000
10	Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	5 616 765,27	4 429 916,58	3 563 176,87	4 482 612,29	4 483 000

11	Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20	не применялся	381 957,66	333 344,76	357 651,21	358 000
12	Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3	не применялся	381 174,70	337 530,57	359 352,64	359 000
13	Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3 <u>В том числе:</u> - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088	не применялся	10 864 828,05	7 574 429,52	9 219 628,79	9 220 000
14	Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174	98 404,76	не применялся	не применялся	98 404,76	98 000
ИТОГО						49 174 000

Директор

Торицын М.Ю.

Оценщик

Торицын М.Ю.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты оценки – недвижимое имущество: 1. Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2; 2. Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27; 3. Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1; 4. Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4; 5. Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3; 6. Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2; 7. Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2; 8. Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1. В том числе: - Забор, инвентарный номер 00010050; - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036; - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142; - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480; 9. Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103; 10. Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1. В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103; 11. Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангель-
----------------	---

	ская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20; 12. Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3; 13. Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3. В том числе: - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088; 14. Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174
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)	05.06.2026 г.
Период проведения работ по оценке	с 25.03.2026 г. по 06.07.2026 г.
Период проведения осмотра Объектов оценки	Оценщиком был произведен осмотр 05.06.2026 г.
Основание для оценки	Договор № 022/2 от 25.03.2026 г.
Дата составления отчета	06.07.2026 г.
Порядковый номер отчета	№ 022/2-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 являются 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 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.

Таблица 2.2 – Идентификация объектов недвижимости

№	Наименование объекта оценки	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Наличие обременений
1	Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2	830 162,94	отсутствуют
2	Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27	2 768 516,47	отсутствуют
3	Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1	96 857,59	отсутствуют
4	Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4	217 310,75	отсутствуют
5	Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3	58 573,00	отсутствуют
6	Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2	-	отсутствуют
7	Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2	-	отсутствуют
8	Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1 <u>В том числе:</u> - Забор, инвентарный номер 00010050 - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036 - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142 - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480	17 433 755,35 1 024 068,16 0 91 219,52 0	отсутствуют
9	Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	0 0	отсутствуют
10	Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	5 205 275,18 0	отсутствуют

11	Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20	-	отсутствуют
12	Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3	-	отсутствуют
13	Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3 <u>В том числе:</u> - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088	- 0	отсутствуют
14	Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174	114 003,21	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/776/50007/26 выдан АО «АльфаСтрахование» на срок с 30 мая 2026 г. по 29 мая 2027 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 14 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис»:

1. Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2;

2. Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27;

3. Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1;

4. Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4;

5. Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3;

6. Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2;

7. Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2;

8. Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1.

В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;

- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;

- Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;

- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;

9. Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2;

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103;

10. Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1.

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103;

11. Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20;

12. Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

13. Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3;

В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088;

14. Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174.

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 – Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2
Назначение	Нежилое
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1990
Количество этажей в здании	1
Площадь, кв. м	183,5
Строительный объем, куб. м	723
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

³ См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

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	Деревянные	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, плиточные	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные глухие	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	Удовлетворительное
Отделочные работы	Простая окраска	Удовлетворительное
Инженерные системы: водопровод электроосвещение телефон	от городской магистрали открытая проводка 220 В от городской сети	Удовлетворительное
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 40%.		
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	

Таблица 6.2 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1950
Количество этажей в здании	2
Площадь, кв. м	419,8
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	Бутовый ленточный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Брусчатые, обшиты, окрашены	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянные утепленные	
Кровля	Асбестоцементная по деревянным стропилам	Удовлетворительное
Полы	Деревянные, обиты ДВП, окрашены, метлахская плитка, бетон, линолеум	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые, обиты дерматином	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Отделочные работы	Обои, обивка вагонкой, масляная окраска, побелка и покраска потолков	Удовлетворительное
Инженерные системы:	электричество отопление водопровод канализация горячее водоснабжение телефон	Удовлетворительное
Прочие работы	Деревянные крыльца	Удовлетворительное
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 Отчета), физический износ объекта оценки принимается равным 40%.		
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	

Таблица 6.3 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Площадь, кв. м	31,8
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
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Рубероидная на мастичной основе	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	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	-	-
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 Отчета), физический износ объекта оценки принимается равным 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Двинская. 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 – Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1977
Площадь, кв. м	135,9
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
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Рубероидная на мастичной основе	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	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	-	-
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Первомайская. 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 6.5 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1977
Площадь, кв. м	79,8
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
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Рубероидная на мастичной основе	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	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	-	-
Техническое состояние		
С учетом результатов осмотра и в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.2 настоящего Отчёта), физический износ объекта оценки принимается равным 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Первомайская. 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 6.6 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1939
Количество этажей	1
Площадь, кв. м	110,8
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	Бутовый ленточный	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, деревянные	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная по деревянным конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, бетонные, плиточные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, металлические	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Масляная окраска, побелка, оклейка обоями	Удовлетворительное
Инженерные системы: - отопление - канализация - горячее водоснабжение - электроснабжение - телефон	есть есть есть есть есть	Удовлетворительное
Прочие работы	-	-
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.7 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1990
Количество этажей	5
Площадь, кв. м	32,7
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	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, деревянные, плиточные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Масляная окраска, побелка, оклейка обоями	Удовлетворительное
Инженерные системы: - отопление - канализация - горячее водоснабжение - электроснабжение - телефон	есть есть есть есть есть	Удовлетворительное
Прочие работы	Крыльца, лестницы, марши	Удовлетворительное
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.8 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1
Назначение	Нежилое помещение
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1979
Количество этажей	2
Площадь, кв. м	735,8
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		В том числе: - Забор, инвентарный номер 00010050; - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036; - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142; - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная по деревянным конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, деревянные, плиточные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Масляная окраска, побелка, оклейка обоями	Удовлетворительное
Инженерные системы: - отопление - канализация - горячее водоснабжение - электроснабжение - телефон	есть есть есть есть есть	Удовлетворительное
Прочие работы	Крыльца, лестницы, марши	Удовлетворительное
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.9 – Описание объекта оценки – Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2
Назначение	Теплица
Обременения	Отсутствуют

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»	
Год постройки	1981	
Количество этажей	1	
Площадь, кв. м	105,3	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Неудовлетворительное	
Внешний вид объекта (субъективная оценка)	Неудовлетворительный	
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	В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные сваи	Неудовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Цоколь – кирпичный Каркас – деревянный	Отсутствуют
Кровля	Деревянная	Отсутствует
Полы	Деревянные, бетонные	Отсутствуют
Проемы	Деревянные	Отсутствуют
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 60%. От объекта остался только фундамент, стены, каркас, крыша и прочие элементы отсутствуют.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.10 – Описание объекта оценки – Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1
Назначение	Нежилое
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1981
Количество этажей	2
Площадь, кв. м	237
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	В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные сваи	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, перегородки деревянные	Удовлетворительное
Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная по деревянным конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Деревянные, утепленные, окрашены, линолеум, плитка	Удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, металлические	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Отделочные работы	Оклейка обоями, окраска, побелка	Удовлетворительное
Санитарно-электротехнические работы: вентиляция электроснабжение водопровод отопление телефон канализация горячее водоснабжение	естественная скрытая проводка 220 В от городской магистрали от ТЭЦ от городской сети центральная от городской магистрали	Удовлетворительное
Прочие работы	Металлические, бетонные	Удовлетворительное
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.11 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20
Назначение	Нежилое
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	1965

Площадь, кв. м	13,4	
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
Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная по деревянным конструкциям	Удовлетворительное
Полы	Деревянные, линолеум, плитка	Удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, металлические	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Отделочные работы	Оклейка обоями, окраска, побелка	Удовлетворительное
Санитарно-электротехнические работы: вентиляция электроснабжение водопровод отопление телефон канализация горячее водоснабжение	естественная скрытая проводка 220 В от городской магистрали от ТЭЦ от городской сети центральная от городской магистрали	Удовлетворительное
Прочие работы	-	-
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.12 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3
Назначение	Нежилое
Обременения	Отсутствуют

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»	
Год постройки	1992	
Площадь, кв. м	14,5	
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	Железобетонные панели	Удовлетворительное
Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное
Кровля	Рулонная	Удовлетворительное
Полы	Деревянные, линолеум, плитка	Удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, металлические	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Отделочные работы	Оклейка обоями, окраска, побелка	Удовлетворительное
Санитарно-электротехнические работы: вентиляция электроснабжение водопровод отопление телефон канализация горячее водоснабжение	естественная скрытая проводка 220 В от городской магистрали от ТЭЦ от городской сети центральная от городской магистрали	Удовлетворительное
Прочие работы	-	-
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.13 – Описание объекта оценки – Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3
Назначение	Нежилое помещение

Обременения	Отсутствуют	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»	
Год постройки	1990	
Количество этажей	5	
Площадь, кв. м	397,4	
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	В том числе: - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 17008813	
Технические характеристики		
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундамент	Железобетонные	Удовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытие	Железобетонные плиты	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, деревянные, плиточные	Удовлетворительное
Проемы дверные	Филенчатые	Удовлетворительное
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Масляная окраска, побелка, оклейка обоями	Удовлетворительное
Инженерные системы: - отопление - канализация - горячее водоснабжение - электроснабжение - телефон	есть есть есть есть есть	Удовлетворительное
Прочие работы	Крыльца, лестницы, марши	Удовлетворительное
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 40%.		
Характеристики местоположения		
Окружение	Производственно-складские объекты, инженерная, транспортная и коммунальная инфраструктура, жилая застройка и пр.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, вблизи проходит ул. Советов. 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 6.14 – Описание объекта оценки – Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Адрес объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 41

Назначение	Водопровод
Обременения	Отсутствуют
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Год постройки	2020
Материал	Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая ПЭ 100 SDR 17, диаметр 110х6,6 (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003)
Протяженность, м	50
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	–
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, жилая застройка 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-марте 2026 г.⁴

Таблица 7.1

Наименование показателя	Март 2026 г.	В % к		I квар- тал 2026 г. в % к I квар- талу 2025 г.	Справочно		
		марту 2025 г.	февра- лю 2026 г.		март 2025 г. в % к		I квар- тал 2025 г. в % к I квар- талу 2024 г.
					марту 2024 г.	февра- лю 2025 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	102,2	121,5	99,3	105,3	116,4	102,5
Индекс промышленного производства	-	102,3	112,4	100,3	100,2	109,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,7	99,5	132,2	100,2	100,6	133,4	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,2	77,4	121,2	71,8	121,1	101,3	108,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,5	97,3	107,9	96,6	98,9	109,2	98,7
в том числе железнодорожного транспорта	218,2	100,8	116,7	94,5	98,0	109,1	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 591,4	106,2	114,9	103,6	102,8	110,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,7	103,8	102,5	103,3	102,7	101,9	102,3
Индекс потребительских цен	-	105,9	100,6	105,9	110,3	100,7	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	98,2	102,0	96,0	105,9	98,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	96,8	102,3	93,3	85,4	96,8	84,7
Численность официально зарегистрированных безра- ботных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	69,5	96,4	69,2

Динамика экономического положения⁵

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года **ВВП** вырос на **+1,8% г/г** после -1,1% г/г в феврале (*оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле*). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на **+1,4% м/м SA** после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила **-0,3% г/г**.

2. **Индекс промышленного производства** в марте 2026 года вырос на **+2,3% г/г** после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+0,2% м/м SA**. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил **+0,3% г/г**.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала рост на **+3,0% г/г** после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора **+1,0% м/м SA**. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила **-0,7% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

4. Динамика по **объёмам строительных работ** в марте составила **-1,9% г/г** после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили **-10,0% г/г** в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

5. **Объёмы оптовой торговли**¹ в марте увеличились на **+8,0% г/г** после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на **-0,5% г/г** относительно уровня прошлого года.

⁴ Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_03-2026.htm

⁵ Ссылка на источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74cbe001cb6625156106d61d9e4f/2026_04_29.pdf

6. Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в марте составила **-0,5% г/г** после роста на **+0,4% г/г** в феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила **+0,2% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** выросло на **+1,0% г/г** после **-0,8% г/г** в феврале, **молока** – изменилось на **-0,9% г/г** после **-0,5% г/г** месяцем ранее, **яиц** – выросло на **+2,8% г/г** после **+1,6% г/г**. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства **яиц, мяса и молока** составила **+2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г** соответственно.

7. **Грузооборот транспорта без трубопроводного** в марте увеличился на **+1,0% г/г** после **+0,3 % г/г** в феврале в основном за счёт роста на **железнодорожном транспорте** на **+0,8% г/г** после **-5,7% г/г** в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года **грузооборот транспорта без трубопроводного** изменился на **-2,9% г/г** относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста **потребительской активности**.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на **+5,6% г/г** в реальном выражении после **+2,6% г/г** месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил **+3,5% г/г**.

Оборот розничной торговли² в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до **+6,2% г/г** в реальном выражении после **+2,0% г/г** в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж **легковых автомобилей (+42,1% г/г)**, **лекарственных средств (+14,0% г/г)** и **одежды (+8,8% г/г)**. По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на **+3,6% г/г**.

Платные услуги населению³ в марте также ускорились до уровня **+3,8% г/г** после **+3,3% г/г** месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил **+3,3% г/г**.

9. **Инфляция** в марте составила **5,86% г/г** после **5,91% г/г** в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году **5,72% г/г** (на 20 апреля 2026 года **5,77% г/г**). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на **3,21%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на **+0,5% г/г** после снижения на **-1,3% г/г** в феврале. В целом по **промышленности** в марте снижение цен на **-1,8% г/г** после **-5,2% г/г** месяцем ранее.

10. На **рынке труда** уровень **безработицы** в марте 2026 года остался на низком уровне и составил **2,2%** от рабочей силы (**2,1% в феврале 2026 года**). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – **2,2%**.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста **заработных плат** остались практически без изменений: **номинальная заработная плата** увеличилась на **+15,0% г/г** (**+15,1% г/г в январе**) и составила **103 900 рублей**, **реальная** – **+8,6% г/г** также, как и в предыдущем месяце.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил **+2,6% г/г** после **+6,6% г/г** в 4 квартале 2025 года. **Реальные располагаемые доходы** увеличились на **+1,5% г/г** после **+5,8% г/г** кварталом ранее.

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

7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-марте 2026 г.⁶

Таблица 7.2

	Январь-март 2026г.	В % к январю-марту 2025г.	Март 2026г. в % к		Справочно январь-март 2025г. в % к январю-марту 2024г.
			марту 2025г.	февралю 2026г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾		94,4	81,3	101,2	94,5
Оборот розничной торговли, млн руб.	96336,8	102,4	104,3	114,4	94,5
Объем платных услуг населению, млн руб.	31497,2	103,6	103,6	102,8	98,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	134,1	98,3	85,6	в 1,6р.	95,7
Индекс потребительских цен		104,6	104,3	100,2	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		101,8	100,5	99,8	106,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ :					
номинальная, руб.	93361,2	110,0	108,4	95,7	112,4
реальная		105,0	103,6	95,0	103,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ³⁾ , тыс. человек	3,7		103,3	96,2	74,9

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

²⁾ Январь-февраль 2026 года, в % к январю-февралю 2025 года, февраль 2026 года в % к февралю 2025 года, в % к январю 2026 года, январь-февраль 2025 года в % к январю-февралю 2024 года.

³⁾ На конец марта 2026 года, в % к концу марта 2025 года, в % к концу февраля 2026 года, март 2025 года в % к марту 2024 года.

Динамика экономического положения⁷

Экономическое положение Архангельской области без Ненецкого автономного округа в январе – марте 2026 года характеризуется следующими основными показателями.

Индекс промышленного производства составил 94,4% к январю – марту 2025 года.

В сфере добычи полезных ископаемых индекс составил 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в обрабатывающей промышленности – 92,3%.

На территории Архангельской области без Ненецкого автономного округа в январе – марте 2026 года построено 134,1 тыс. кв. метров жилого фонда, или 98,3% к январю – марту 2025 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», за январь – март 2026 года составил 7893,5 млн рублей, или 66,1% к аналогичному периоду 2025 года.

Оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 96336,8 млн рублей, или 102,4% к январю – марту 2025 года.

Платных услуг населению оказано на сумму 31497,2 млн рублей, или 103,6% к соответствующему периоду 2025 года. Наибольшую долю в структуре платных услуг занимали коммунальные, бытовые и транспортные услуги.

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

⁶ Источник информации: [https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DocIN03\(3\).pdf](https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DocIN03(3).pdf)

⁷ Ссылка на источник информации: <https://29.rosstat.gov.ru/news/document/283290>

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 и коммерческие. Это объясняется назначением объектов и их конструктивными особенностями. Варианты использования для других целей (жильё) не имеют смысла ввиду особенностей технических параметров объектов.

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с техническими и правоподтверждающими документами, объекты имеют производственное и коммерческое 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 и коммерческих, 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 важнейшими 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 экономики 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, Коржма, 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 и коммерческих объектов). Таким образом, проведём более подробный анализ рынка производственно-складской и коммерческой 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.

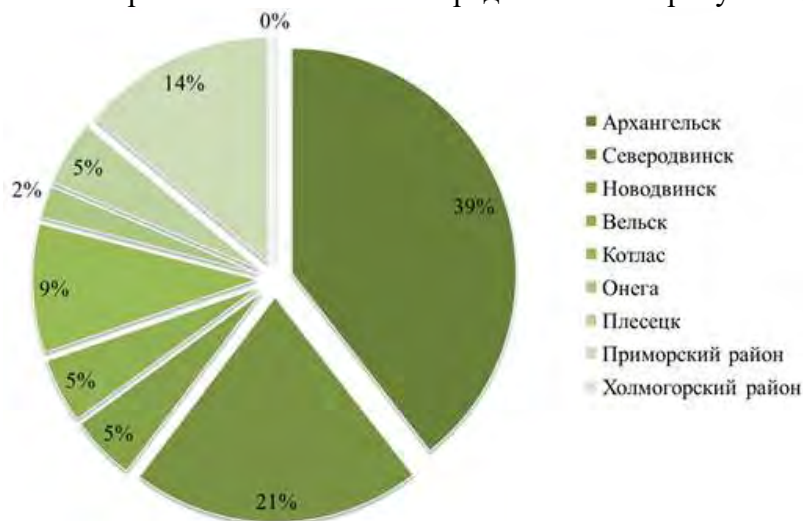


Рисунок 9.1 - Структура рынка аренды производственно-складской недвижимости по местоположению в Архангельской области

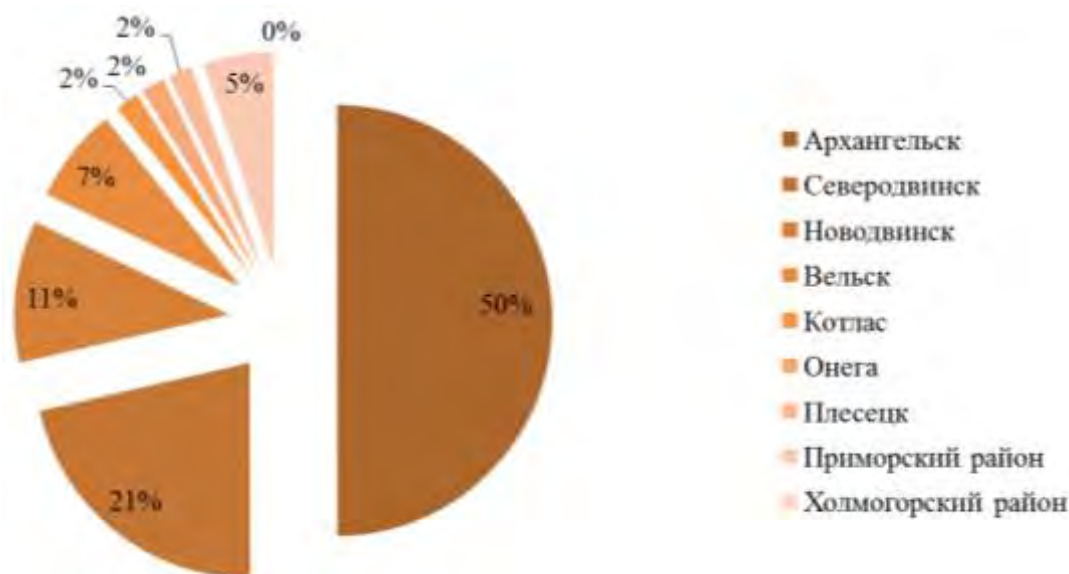


Рисунок 9.2 - Структура рынка продаж производственно-складской недвижимости по местоположению в Архангельской области

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.

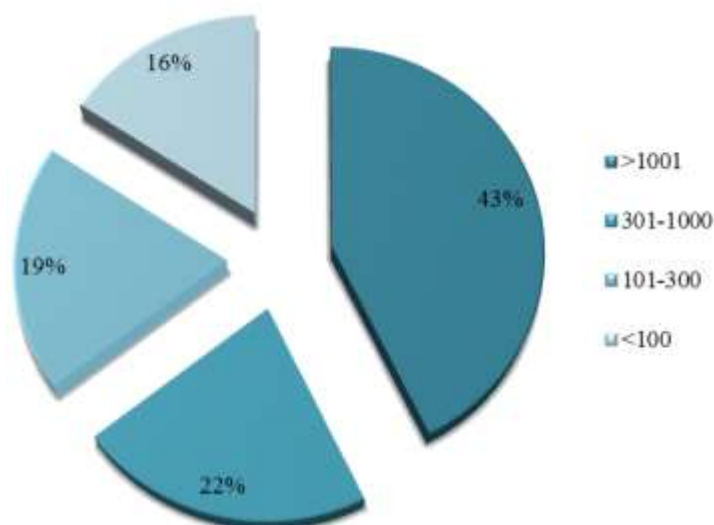


Рисунок 9.3 – Распределение предложений о продаже и о сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в зависимости от площади

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 слабо развитым, 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.

Анализ рынка офисно-торговой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для рынка офисно-торговой недвижимости являются:

- местоположение;
- состояние;
- качество отделки;
- этаж;
- материал ограждающих конструкций;
- вид здания;
- наличие отдельного входа;
- здание или помещение в здании;
- наличие коммуникаций;
- наличие обременений;
- площадь.

Развитие бизнеса, потребность в инфраструктуре порождают спрос на коммерческую недвижимость различного типа. В Архангельске, Северодвинске и Новодвинске этот сектор представлен значительным числом предложений как для покупки, так и для аренды. Наибольшее число предложений касается аренды торговых помещений и офисов.

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.

Основываясь на анализе рынка, цены на рынке недвижимости уменьшаются от 1 к 5 зоне:

- **1 зона** – центр города ограничение по ул. Розы Люксембург – ул. Карла Маркса и Наб. Северной Двины – пр. Обводный канал;
- **2 зона** ул. Карла Маркса – ул. Суворова с одной стороны и ул. Розы Люксембург – ул. Смольный буян, Парижской коммуны с другой стороны, пр. Обводный канал – ул. Тимме;
- **3 зона** ул. Смольный буян, Парижской коммуны – ул. Галушина, ул. Суворова – ул. Терехина – ул. Таймырская;
- **4 зона** ул. Таймырская, остаток Соломбалского округа до ул. Усть-Двинская и округ Майская горка (ул. Галушина – ул. Никитова) с другой стороны;
- **5 зона** – оставшиеся районы города, Варавино-Фактория, Сульфат, Маймакса, Цигломень.

На рынке офисной недвижимости Архангельска, Северодвинска и Новодвинска можно выделить 3 основных сектора:

1) офисы высокого качества. На сегодняшний день в городе отсутствуют офисные помещения класса А. Объекты В класса располагаются в непосредственной близости к историческому центру. Здесь коммерсантам предлагаются варианты с хорошим ремонтом, солидным фасадом, новыми коммуникациями и парковкой в бизнес-центрах. Аренда помещений в таких офисах составляет 800 – 1600 руб. за 1 кв. м в месяц. При продаже таких помещений цена составляет 80 000 – 130 000 руб. за 1 кв. м.

2) офисная недвижимость класса С представлена вариантами как на периферии, так и в некотором удалении от центра, но с неплохой транспортной доступностью. Это большая часть офисных помещений на первых этажах жилых домов и в административных зданиях. Аренда в них составляет 300 – 800 руб. за 1 кв. м в месяц, а цена продажи, в среднем, 40 000 – 80 000 руб. за 1 кв. м.

3) наибольшим количеством предложений как для аренды, так и для продажи представлен D-класс, который составляют в основном бывшие квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, переведенные в нежилой фонд и переоборудованные под офисы, торговые точки или салоны красоты; помещения в непрофильных зданиях (бывших детских садах, административных зданиях бывших промышленных объектов), с экономичной отделкой, зачастую требуют ремонта. Аренда – 100-350 руб. за 1 кв. м в месяц. Цена продажи, в среднем, до 30 000 руб./кв. м.

Объекты офисной недвижимости представлены во многих районах Архангельска, но преобладают в центральной его части. Соотношение предложений о продаже офисных объектов по разным округам представлено на рисунке 9.4, соотношение предложений о сдаче в аренду по округам – на рисунке 9.5. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже и сдаче в аренду офисных объектов в Ломоносовском и Октябрьском округах.

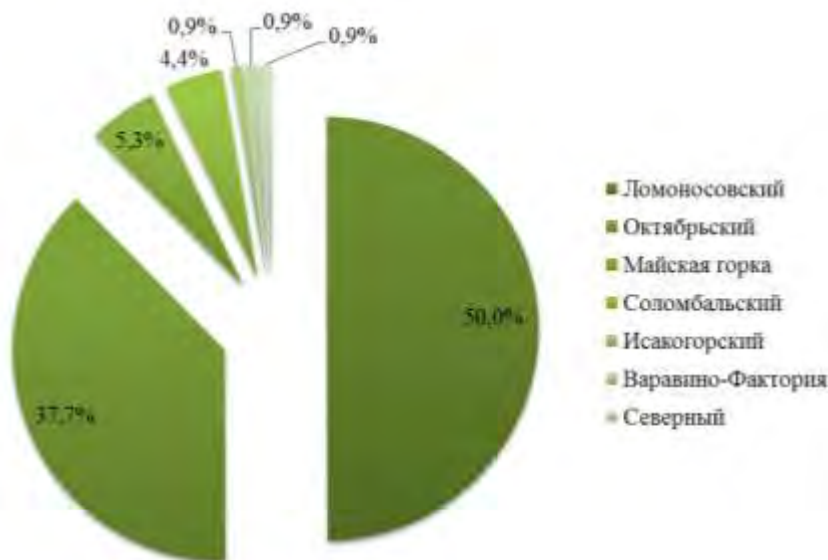


Рисунок 9.4 - Структура рынка предложений о продаже офисной недвижимости по местоположению

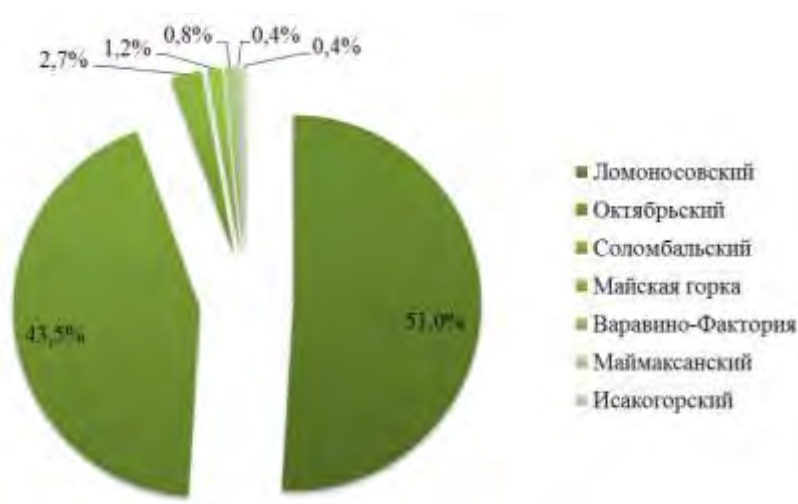


Рисунок 9.5 - Структура рынка аренды офисной недвижимости по местоположению

Соотношение предложений о продаже торговых объектов по разным округам представлено на рисунке 9.6, соотношение предложений о сдаче в аренду по округам – на рисунке 9.7. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже и сдаче в аренду офисных объектов в Октябрьском и Ломоносовском округах.

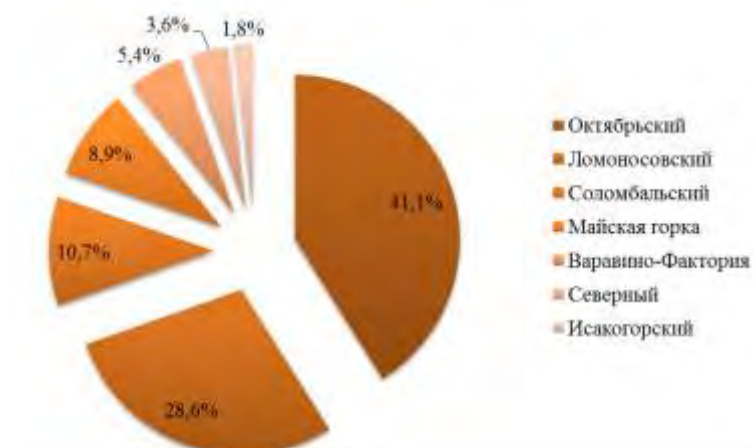


Рисунок 9.6 - Структура рынка предложений о продаже торговой недвижимости по местоположению

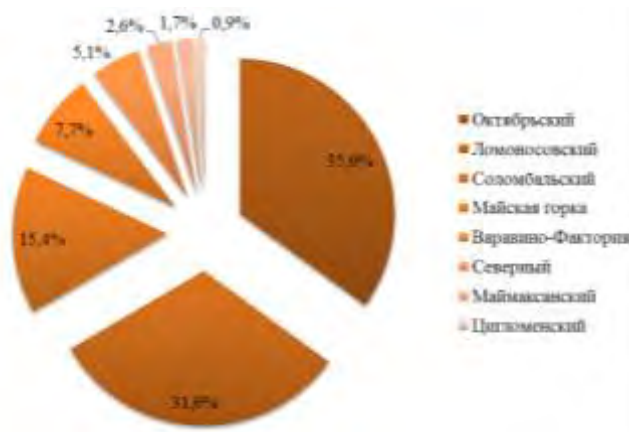


Рисунок 9.7 - Структура рынка аренды торговой недвижимости по местоположению

Разброс цен предложений и арендных ставок по районам в данном случае связан с месторасположением объекта, его транспортной доступностью, наличием парковки, с качеством отделки и ремонта, обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Согласно анализу рынка офисной и торговой недвижимости соотношение количества предложений о продаже и об аренде составляет, соответственно, 70 % на 30% (рисунок 9.8).

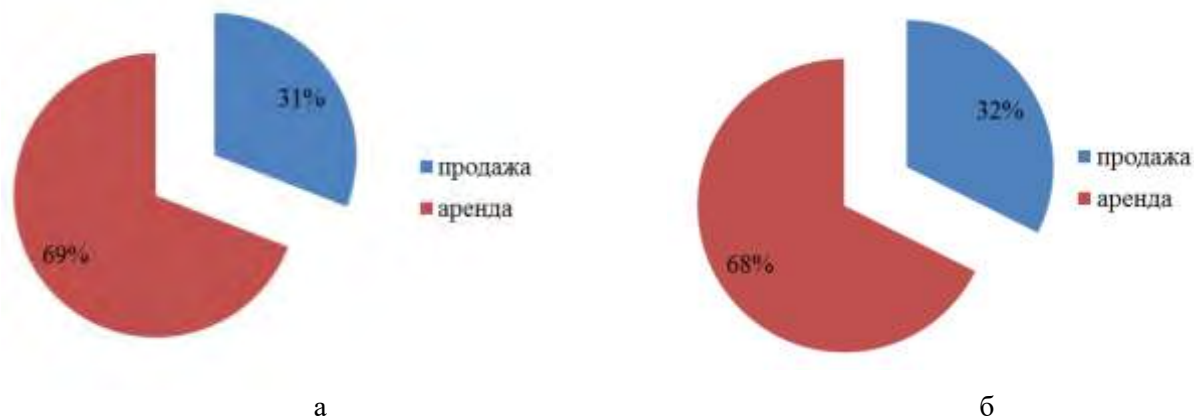


Рисунок 9.8 - Соотношение количества предложений об аренде и продаже
а) офисной недвижимости б) торговой недвижимости

Соотношение предложений о продаже и сдаче в аренду офисной недвижимости в зависимости от площади представлено на рисунках 9.9 и 9.10 соответственно. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже офисных объектов площадью в диапазоне 101-200 кв. м., о сдаче в аренду в диапазоне 11-25 кв. м.

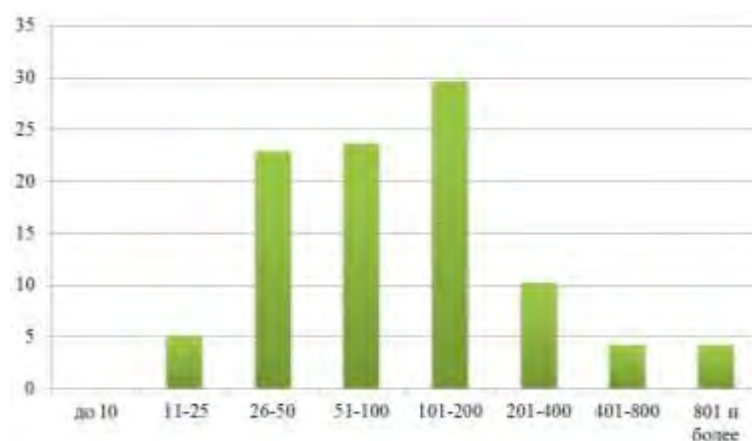


Рисунок 9.9 – Распределение предложений о продаже офисной недвижимости в зависимости от площади

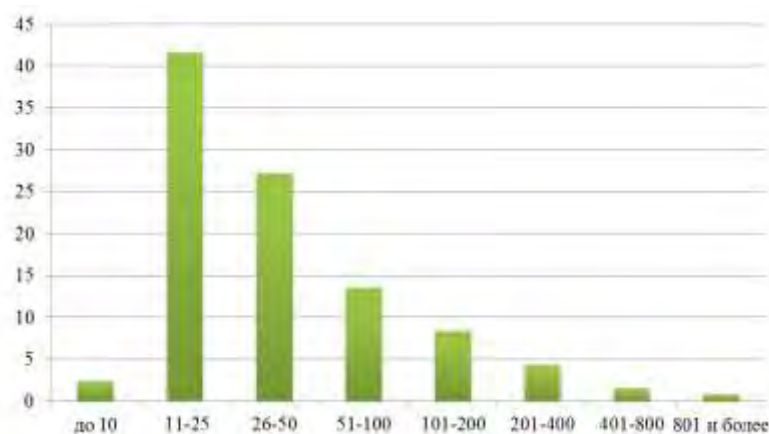


Рисунок 9.10 – Распределение предложений о сдаче в аренду офисной недвижимости в зависимости от площади

Соотношение предложений о продаже и сдаче в аренду торговой недвижимости в зависимости от площади представлено на рисунках 9.11 и 9.12 соответственно. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже и о сдаче в аренду торговых объектов площадью в диапазоне 51-100 кв. м.

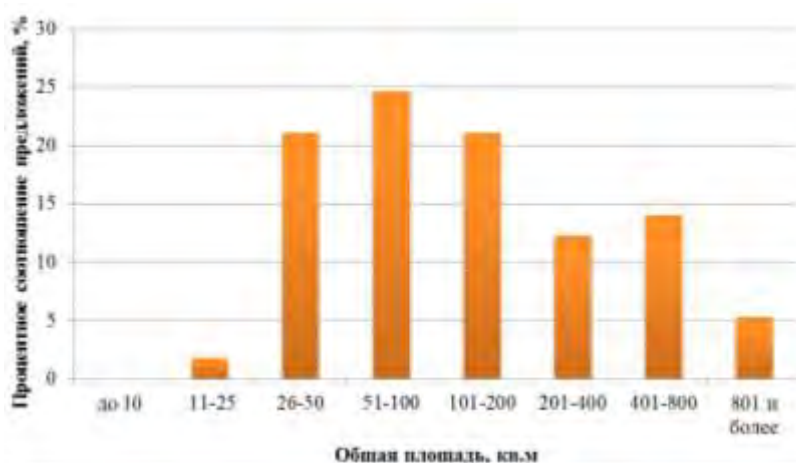


Рисунок 9.11 – Распределение предложений о продаже торговой недвижимости в зависимости от площади

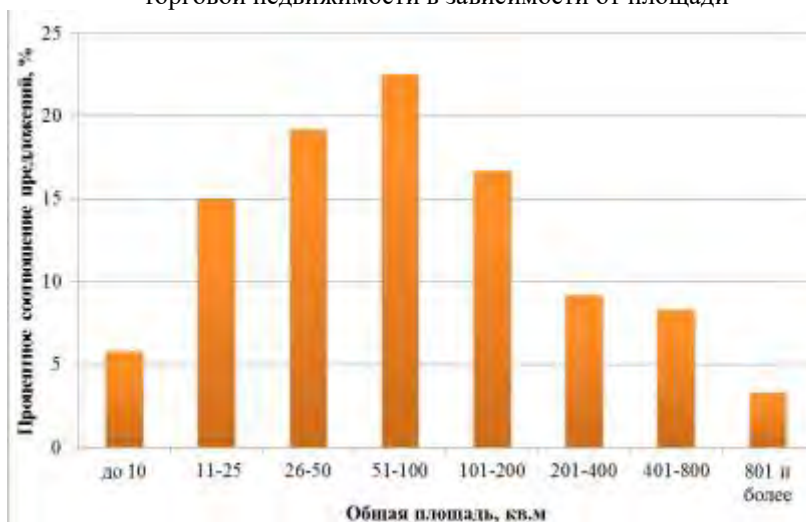


Рисунок 9.12 – Распределение предложений о сдаче в аренду торговой недвижимости в зависимости от площади

Соотношение предложений о продаже офисных объектов в зависимости от цен предложений за 1 кв. м представлено на рисунке 9.13, соотношение предложений о сдаче в аренду

офисных объектов за 1 кв. м в месяц представлено на рисунке 9.14. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже офисных объектов с ценой предложения в диапазоне 40000 – 80000 руб./кв. м, и наиболее часто предложения о сдаче в аренду офисных объектов с арендной платой в месяц в диапазоне 400 – 800 руб. за кв. м.

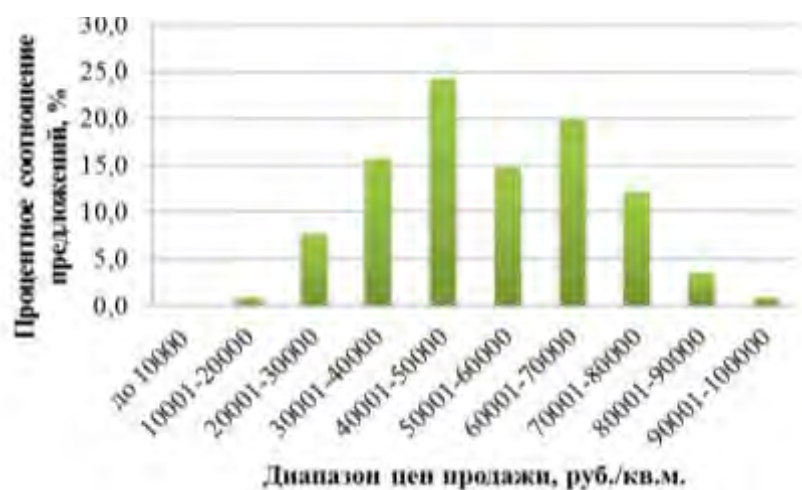


Рисунок 9.13 – Распределение предложений о продаже офисной недвижимости в зависимости от цен предложений за 1 кв. м

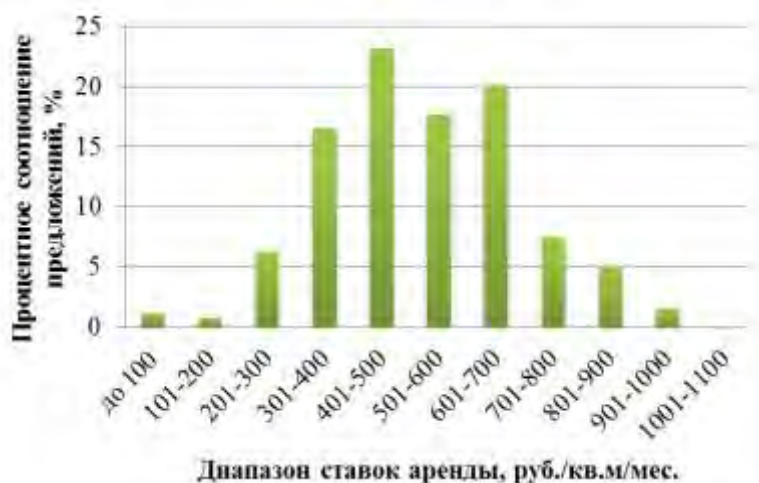


Рисунок 9.14 – Распределение предложений о сдаче в аренду офисной недвижимости в зависимости от ставок аренды за 1 кв. м в месяц

Соотношение предложений о продаже торговых объектов в зависимости от цен предложений за 1 кв. м представлено на рисунке 9.15, соотношение предложений о сдаче в аренду торговых объектов за 1 кв. м в месяц представлено на рисунке 9.16. Следует отметить, что наиболее часто встречаются предложения о продаже торговых объектов с ценой предложения в диапазоне 40000 – 80000 руб./кв. м, и наиболее часто предложения о сдаче в аренду торговых объектов с арендной платой в месяц в диапазоне 400 – 800 руб. за кв. м.

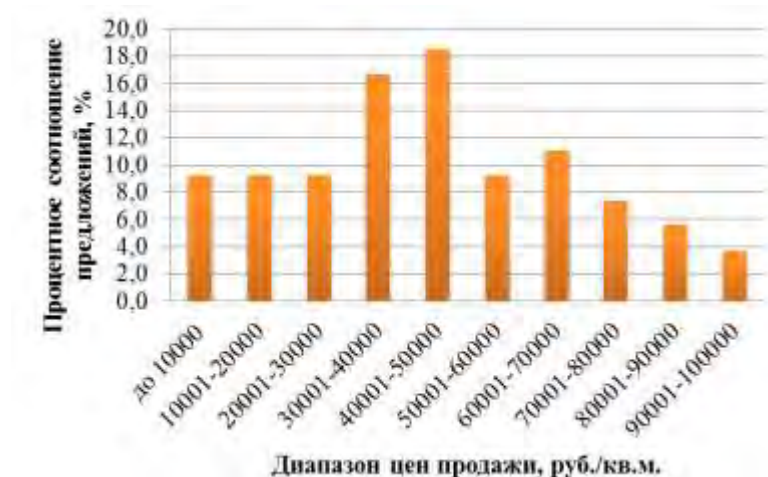


Рисунок 9.15 – Распределение предложений о продаже торговой недвижимости в зависимости от цен предложений за 1 кв. м

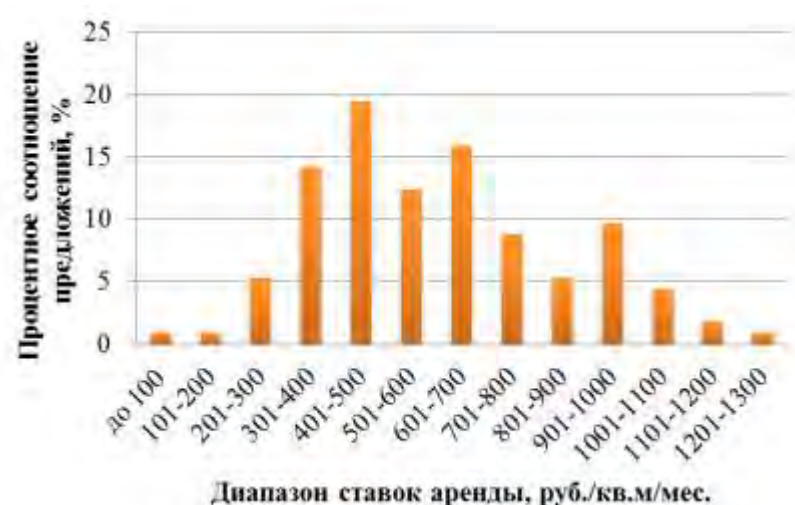


Рисунок 9.16 – Распределение предложений о сдаче в аренду торговой недвижимости в зависимости от ставок аренды за 1 кв. м в месяце

Как видно из анализа рынок офисной и рынок торговой недвижимости имеют схожие количественные показатели, что говорит об их идентичности для г. Архангельска, Северодвинска и Новодвинска.

Средний срок экспозиции объектов торгово-офисного назначения при продаже и аренде колеблется в пределах 3-6 месяцев, в условиях сниженной активности на рынке может достигать до 6-8 месяцев¹³.

Перечень корректировок по ценообразующим факторам

Перечень основных корректировок по ценообразующим параметрам для коммерческих объектов (офисно-торгового и свободного назначения) принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Перечень и значимость корректировок по ценообразующим факторам земельных участков представлен в таблице 9.1. Диапазон значений корректировок представлен в расчетной части настоящего отчета (раздел 11).

¹³ Агентство недвижимости «Троицкий дом». Адрес: г. Архангельск, пр. Троицкий д.10, оф.18, тел.: 20-42-60

Таблица 9.1 – Корректировки по ценообразующим параметрам

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Диапазоны значений корректировок по ценообразующим факторам представлены в таблице 9.2.

Таблица 9.2 - Диапазоны значений корректировок по ценообразующим факторам

Наименование корректировки по ценообразующим факторам	Диапазон корректировок по ценообразующим факторам
Местоположение	0,73-1,37
Общая площадь (фактор масштаба)	0,58-1,22
Расположение относительно красной линии	0,88-0,95
Физическое состояние здания	0,51-1,95
Этаж (для встроенных помещений)	0,78-1,29
Наличие отдельного входа	0,96-1,04
Состояние отделки	до 10 938 руб./кв. м
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,75-0,88
Близость к остановкам общественного транспорта	1,08-1,23
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,75-0,89
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,88-0,96
Материал стен	0,80-1,25
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,93-1,07
Отношение арендопригодной к общей площади	0,65-1,54

Вывод. В результате проведенного анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Архангельске, Северодвинске и Новодвинске было обнаружено значительное количество предложений продажи и сдачи в аренду объектов. Рынок офисно-торговой недвижимости Архангельска, Северодвинска и Новодвинска является довольно развитым.

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:

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

Анализ ликвидности объектов оценки представлен в таблице 9.3.

Таблица 9.3 – 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, жилая застройка 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 объекта¹⁴.

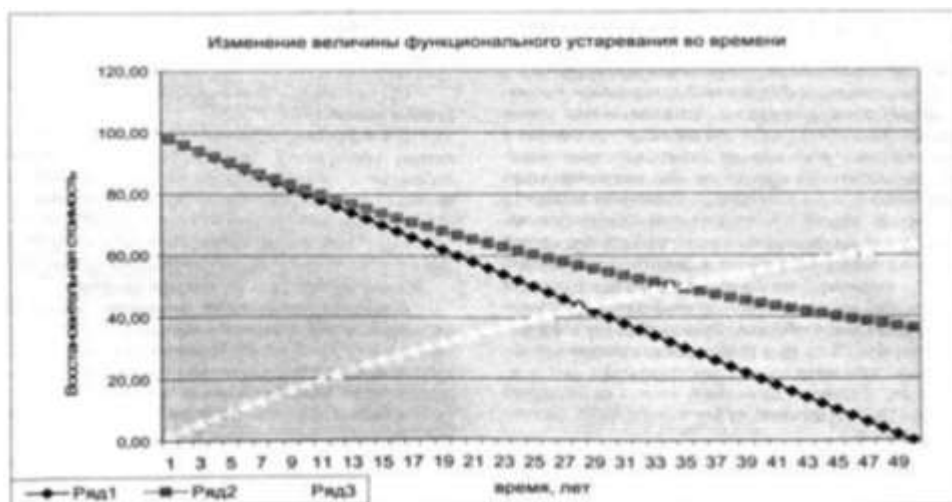


Рисунок 10.1 - Зависимость функционального износа от срока эксплуатации объекта

¹⁴ 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 1,102¹⁵. Индекс цен декабря 2022 г. к ценам декабря 2021 г. составляет 1,103¹⁶. 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:

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

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.

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

¹⁶ 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»¹⁷ 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.

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

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»).

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

Внешний износ объектов принят в размере 28 %.

Расчёт стоимости объектов представлен в таблице 11.1.

¹⁷ «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	Здание участка теп- ловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангель- ская обл., г. Ново- двинск, ул. Вороши- лова, д. 22, корп. 2	куб.м.	723	18	16а	13	0,93	12,09	8 741,07	324,34	2 835 078,64	14,8	3 254 670,28	40	7,5	28	1 300 566,24
9	Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архан- гельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 В том числе: - Ограждение, ин-	кв. м	105,3	2	167	42,5	0,14 ¹⁸	5,95	626,54	324,34	203 211,98	14,8	233 287,35	60	7,5	28	62 147,75

¹⁸ Объект имеет только фундамент

	вентарный номер 170103;																
10	Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1 В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103;	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 616 765,27
	литера А	куб.м.	989	28	85а	22,5	1	22,50	22 252,50	324,34	7 217 375,85	14,8	8 285 547,48	27	7,5	0	5 594 815,94
	литера а	кв. м	9	28	164а	12,5	0,776	9,70	87,30	324,34	28 314,88	14,8	32 505,48	27	7,5	0	21 949,33
14	Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174	м	50	3	25в	8,2	1	8,20	410,00	324,34	132 979,40	0	132 979,40	20	7,5	0	98 404,76

11.2. Сравнительный подход

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

В результате проведённого 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/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_1019.5_m_3919130161?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnVhbnV9Y2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA

ООО «Экспертиза Собственности»
Тел. 8-921-247-47-58, E-mail: oc-kom@yandex.ru

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 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 05.06.2026 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 183,5 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:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – 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	183,50	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,2700	1,0600	1,4500
Корректировка, %		27	6	45

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +27 %, для объекта-аналога № 2 +6 %, для объекта-аналога № 3 +45 %.

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 – есть различия: материал стен объекта оценки – древесина и металл, материал стен объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 – кирпич и железобетон. 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 древесины и металла 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 11.4 - Расчёт стоимости объекта – Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2

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 Буян, 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	июнь 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	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 грузоподъемных 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:

Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103;

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 05.06.2026 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 237 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:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – 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	237,00	1 019,50	274,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,2300	1,0200	1,4000
Корректировка, %		23	2	40

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +23 %, для объекта-аналога № 2 +2 %, для объекта-аналога № 3 +40 %.

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 11.6 - Расчёт стоимости объекта – Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1, В том числе: - Ограждение, инвентарный номер 170103;

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. Солнечная, д. 15 к. 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	237	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	июнь 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	237	1019,5	274	2600
Корректировка, в %		23	2	40
Скорректированная цена, руб.		39 805,24	26 700,18	38 164,90
12. Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		39 805,24	26 700,18	38 164,90
13. Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 805,24	26 700,18	38 164,90
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 805,24	26 700,18	38 164,90
15. Наличие грузо-подъёмных механизмов	нет	есть	нет	нет
Корректировка, в %		-14	0	0
Скорректированная цена, руб.		34 232,51	26 700,18	38 164,90
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, в %		0	0	-17
Скорректированная цена, руб.		34 232,51	26 700,18	31 676,87
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		26 016,71	20 292,14	24 074,42
Количество внесенных поправок по модулю n , %		91,6	56,6	130,6
Удельный вес каждого значения		30	49	21
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	22 803,79			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	5 404 498,23			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	4 429 916,58			

В таблице 11.7 представлены сведения об объектах-аналогах для определения рыночной стоимости коммерческих объектов.

Таблица 11.7 – Объекты-аналоги для расчета стоимости коммерческих объектов по сравнительному подходу

№	Адрес	Дата обновления	Тип	Площадь, кв. м	Описание	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	13.05.2026	помещение	30	Продается офисное помещение в хорошем состоянии в административном здании по адресу : г. Новодвинск, ул. Ворошилова 30, площадью 30 кв.м. Отличное местоположение. Продажа от собственника.	1 350 000	45 000,00	https://www.avito.ru/novodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_7386888956?context=H4sIAAAAAAAYwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	07.05.2026	помещение	119,5	Сбер А предлагает к реализации нежилое помещение площадью 119,50 кв.м, расположенных по адресу: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 30. Продажа посредством проведения торгов на электронной площадке Сбербанк-АСТ. Номер процедуры: SBR065-2604300022 Ссылка на торги: https://utp.sberbank-ast.ru/Property/NBT/PurchaseView/43/0/0/3995385 Собственник: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк О лоте: Нежилое помещение общей площадью: 119,50 кв.м. Этаж: 1 Кадастровый номер: 29:26:010203:728 Дополнительная информация, документы и условия реализации указаны на площадке в разделе «Документы».	3 976 800	33 278,66	https://www.avito.ru/novodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_-_g._novodvinsk_ul._voroshilova_7470458862?context=H4sIAAAAAAAYwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7	18.05.2026	помещение	73,4	Предлагается к продаже коммерческое помещение общей площадью 73,4 кв.м, расположенное на первом этаже по адресу: г. Новодвинск, ул. Ломоносова, д. 7.	2 990 000,00	40 735,69	https://www.avito.ru/novodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_7483781

				★Преимущества: ※ ☐ Отдельный вход: Обеспечивает удобный доступ для клиентов и сотрудников. ※ ☐ Центральное расположение: Объект находится в оживленном районе города, рядом с центральной площадью и аллеей, что гарантирует высокий пешеходный трафик. ※ ☐ Развитая инфраструктура: Удобные подъездные пути и наличие парковки обеспечивают комфорт для посетителей и персонала. ※ ☐ Коммуникации: Подключено центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение. Готовый арендный бизнес: В настоящее время помещение арендует ветеринарная клиника, что может стать готовым источником дохода для нового владельца. Идеально подойдет для: ☐ Продолжения ветеринарного бизнеса ☐ Размещения офиса ☐ Торгового помещения ☐ Сферы услуг Не упустите возможность приобрести перспективный объект коммерческой недвижимости в центре Новодвинска! ※ ☐ Торг реальному покупателю! По всем вопросам и для организации просмотра обращайтесь по телефону.			156?context=H4slAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBjaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXUjZ4QmY2dWNBY2N4eEdSIj9xfq-ED8AAAA
--	--	--	--	--	--	--	---

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – нет различий: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 660 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», данные расстояния находятся в одном диапазоне 500-1500 м. Корректировка не требуется.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 419,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. В таблице 11.8 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.8 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	419,8	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9740	0,9875	0,9827
Корректировка, %		-2,6	-1,25	-1,73

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -2,6 %, для объекта-аналога № 2 -1,25 %, для объекта-аналога №3 -1,73 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

12. Материал стен – есть различия: объект оценки является деревянным зданием, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 построены из кирпича и железобетона. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта из прочих материалов к удельной цене аналогичного капитального объекта составляет 0,84. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -16 %.

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.9 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

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. 27	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	419,8	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	660	860	860	600
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
10. Общая площадь, кв. м.	419,8	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-2,6	-1,25	-1,73
Скорректированная цена, руб.		37 693,80	28 262,25	34 426,93
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		37 693,80	28 262,25	34 426,93
12. Материал стен	древесина	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		-16	-16	-16
Скорректированная цена, руб.		31 662,79	23 740,29	28 918,62
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		31 662,79	23 740,29	28 918,62
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		31 662,79	23 740,29	28 918,62
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		31 662,79	23 740,29	28 918,62
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		31 662,79	23 740,29	28 918,62
Количество внесенных поправок по модулю n , %		32,6	31,3	31,7
Удельный вес каждого значения		33	34	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	28 063,56			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	11 781 082,49			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	9 656 624,99			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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 действи-

тельными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 290 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 31,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». 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 -0,01. В таблице 11.10 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.10 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	31,8	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9994	1,0133	1,0084
Корректировка, %		-0,06	1,33	0,84

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -0,06 %, для объекта-аналога № 2 +1,33 %, для объекта-аналога №3 +0,84 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.11– Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1

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. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	31,8	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	290	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4

Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
10. Общая площадь, кв. м.	31,8	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-0,06	1,33	0,84
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 223,85	30 160,67	36 740,37
Количество внесенных поправок по модулю n , %		18,1	19,3	18,8
Удельный вес каждого значения		35	32	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	35 854,08			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	1 140 159,74			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	934 557,16			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 295 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки расположен внутри квартала, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта вблизи красной линии составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 135,9 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный

подход». Согласно данному справочнику, 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 производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. 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	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	135,9	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9850	0,9987	0,9939
Корректировка, %		-1,5	-0,13	-0,61

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -1,5 %, для объекта-аналога № 2 -0,13 %, для объекта-аналога №3 -0,61 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.13 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

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. Первомайская, д. 7, кв. 4	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	135,9	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	295	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
10. Общая площадь, кв. м.	135,9	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-1,5	-0,13	-0,61
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 283,41	26 456,23	32 228,74
Количество внесенных поправок по модулю n , %		30,5	29,1	29,6
Удельный вес каждого значения		32	34	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	30 921,29			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	4 202 203,31			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	3 444 428,94			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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 действи-

тельными в течение 6 месяцев. На дату проведения оценки цены объектов-аналогов являются действительными. Корректировка не требуется.

6. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 295 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки расположен внутри квартала, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта вблизи красной линии составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 79,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. 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	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	79,8	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9903	1,0040	0,9992
Корректировка, %		-0,97	0,4	-0,08

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -0,97 %, для объекта-аналога № 2 +0,4 %, для объекта-аналога №3 -0,08 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.15 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	79,8	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00

7. Близость к остановкам общественного транспорта	295	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
10. Общая площадь, кв. м.	79,8	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-0,97	0,4	-0,08
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 473,26	26 596,63	32 400,60
Количество внесенных поправок по модулю n , %		30,0	29,4	29,1
Удельный вес каждого значения		33	33	34
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	31 499,27			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	2 513 641,75			

Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 060 362,09			
---	--------------	--	--	--

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 370 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 110,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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 -0,01. 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	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	110,8	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9870	1,0008	0,9959
Корректировка, %		-1,3	0,08	-0,41

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -1,3 %, для объекта-аналога № 2 +0,08 %, для объекта-аналога №3 -0,41 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.17 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	110,8	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	370	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
10. Общая площадь, кв. м.	110,8	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-1,3	0,08	-0,41
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 724,78	29 788,61	36 284,94
Количество внесенных поправок по модулю n , %		19,3	18,1	18,4
Удельный вес каждого значения		32	34	34
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	35 176,94			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	3 897 604,95			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	3 194 758,16			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 245 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 32,7 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». 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 -0,01. 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	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	32,7	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9991	1,0130	1,0081
Корректировка, %		-0,09	1,3	0,81

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -0,09 %, для объекта-аналога № 2 +1,3 %, для объекта-аналога №3 +0,81 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.19 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2

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. Советов, д. 28, помещ. 2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	32,7	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	245	860	860	600

Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
10. Общая площадь, кв. м.	32,7	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-0,09	1,3	0,81
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 211,78	30 151,74	36 729,44
Количество внесенных поправок по модулю n , %		18,1	19,3	18,8
Удельный вес каждого значения		34	32	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	35 441,28			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	1 158 929,86			

Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	949 942,51			
---	------------	--	--	--

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1

В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;
- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;
- Кабельная трасса от ТП-49 до ул. Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;
- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – нет различий: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 560 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», данные расстояния относятся к одному диапазону 500-1500 м. Корректировка не требуется.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки расположен внутри квартала, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта вблизи красной линии составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 735,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. В таблице 11.20 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.20 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	735,8	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9685	0,9820	0,9772
Корректировка, %		-3,15	-1,8	-2,28

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -3,15 %, для объекта-аналога № 2 -1,8 %, для объекта-аналога №3 -2,28 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.21 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1. В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;

- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;

- Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;

- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;

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 Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	735,8	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	560	860	860	600
Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		34 443,00	25 471,80	31 179,37
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		34 443,00	25 471,80	31 179,37
10. Общая площадь, кв. м.	735,8	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-3,15	-1,8	-2,28
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		33 358,05	25 013,31	30 468,48
Количество внесенных поправок по модулю n , %		28,2	26,8	27,3
Удельный вес каждого значения		32	34	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	29 233,70			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	21 510 156,46			

Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	17 631 275,79			
---	---------------	--	--	--

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – нет различий: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 630 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Согласно «Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», данные расстояния относятся к одному диапазону 500-1500 м. Корректировка не требуется.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 13,4 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». 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_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. В таблице 11.22 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.22 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	13,4	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (K_s)		1,0081	1,0221	1,0172
Корректировка, %		0,81	2,21	1,72

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +0,81 %, для объекта-аналога № 2 +2,21 %, для объекта-аналога №3 +1,72 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.23 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	13,4	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	630	860	860	600
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
10. Общая площадь, кв. м.	13,4	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		0,81	2,21	1,72
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		39 013,47	29 252,50	35 635,57
Количество внесенных поправок по модулю n , %		14,8	16,2	15,7
Удельный вес каждого значения		35	32	33
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	34 775,25			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	465 988,35			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	381 957,66			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 245 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки расположен внутри квартала, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта вблизи красной линии составляет 0,89. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -11 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 14,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{мощит}} = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k,$$

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. В таблице 11.24 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.24 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	14,5	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0073	1,0213	1,0163
Корректировка, %		0,73	2,13	1,63

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +0,73 %, для объекта-аналога № 2 +2,13 %, для объекта-аналога №3 +1,63 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.25 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	14,5	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остановкам общественног транспорта	340	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 820,72	26 490,67	32 426,54
10. Общая площадь, кв. м.	14,5	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		0,73	2,13	1,63
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
11. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		36 082,21	27 054,92	32 955,09
Количество внесенных поправок по модулю n , %		29,7	31,1	30,6
Удельный вес каждого значения		34	33	33

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	32 071,25			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	465 033,13			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	381 174,70			

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3

В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088;

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 и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» в размере -14 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в районах жилой застройки. Корректировка не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: расстояние от объекта оценки до остановки общественного транспорта составляет 231 м, расстояние от объекта-аналога № 1 до остановки общественного транспорта – 860 м, от объекта-аналога № 2 – 860м, от объекта-аналога № 3 – 600 м. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, отношение удельной цены объекта на расстоянии 250-500 м от остановок общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1500 м составляет 1,04. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере +4 %.

8. Расположение относительно красной линии – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены вблизи красной линии. Корректировка не требуется.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 397,4 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 30 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 119,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 73,4 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

где S_{oo} – площадь объекта оценки,

S_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для производственно-складских объектов коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,01. В таблице 11.26 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.26 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	397,4	30,00	119,50	73,40
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9745	0,9881	0,9833
Корректировка, %		-2,55	-1,19	-1,67

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -2,55 %, для объекта-аналога № 2 -1,19 %, для объекта-аналога №3 -1,67 %.

11. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 являются помещениями. Корректировка не требуется.

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

13. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии, ремонт не требуется. Корректировка не требуется.

Таблица 11.27 – Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3. В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088;

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
--------------------	---------------	------------------	------------------	------------------

Расположение объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 30	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ломоносова, 7
Общая площадь, кв.м	397,4	30	119,5	73,4
Цена предложения, руб.		1 350 000,00	3 976 800,00	2 990 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
1. Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
2. Условия финанси- рования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		45 000,00	33 278,66	40 735,69
4. Снижение цены в про- цессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-14	-14	-14
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 619,65	35 032,69
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
6. Местонахождение в пределах города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		38 700,00	28 620,00	35 033,00
7. Близость к остано- вам общественног транспорта	231	860	860	600
Корректировка, %		4	4	4
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
8. Расположение относи- тельно красной линии	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		40 248,00	29 764,80	36 434,32
10. Общая площадь, кв. м.	397,4	30	119,5	73,4
Корректировка, в %		-2,55	-1,19	-1,67
Скорректированная цена, руб.		39 221,68	29 410,60	35 825,87
11. Тип объекта	помещение	здание	помещение	помещение

Корректировка, в %		-9	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
12. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
13. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
15. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется	отделка в среднем состоянии, ремонт не требуется
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 691,73	29 410,60	35 825,87
Количество внесенных поправок по модулю n , %		29,6	19,2	19,7
Удельный вес каждого значения		25	38	37
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	33 354,53			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	13 255 090,22			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	10 864 828,05			

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/arhangel'sk, arhangel'sk.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 11.28 представлены объекты-аналоги для определения размера ставки аренды производственно-складских объектов.

Таблица 11.28 – 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=H4sIAAAIAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOjI4IjtzOjE2OjIjMZERlVGJtTGpSRjlmM05Xljt959T6jz8AAAA

					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/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimosklad_583_m_s_pandusom_plus_ofis_66_m_v_arendu_7518636504?context=H4sIAAAAlAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbn2Nh_bFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUMHNPajRsVmtYm0h3U2YyIj9TMreVT8A AAA
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/arhangel'sk/kommercheskaya_nedvizhimosklad_2100_m_podveden_gaz_7806354431?context=H4sIAAAAlAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbn2Nh_bFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUMHNPajRsVmtYm0h3U2YyIj9TMreVT8A AAA

				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:

Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер:

29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 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 05.06.2026 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 183,5 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 не-движимости - 2024. 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 11.29 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.29 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	183,50	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0100	1,1000	1,2200
Корректировка, %		1	10	22

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +1 %, для объекта-аналога № 2 +10 %, для объекта-аналога № 3 +22 %.

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 76 %. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -24 %.

Таблица 11.30 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	183,5	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	июнь 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	183,5	210	583	2100
Корректировка, в %		1	10	22
Скорректированная цена, руб.		261,31	279,80	354,65
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		297,89	318,97	404,30
13. Наличие отопления	есть	нет	нет	нет
Корректировка, в %		19	19	19
Скорректированная цена, руб.		354,49	379,57	481,12
14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		354,49	379,57	481,12
15. Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		354,49	379,57	481,12
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		354,49	379,57	481,12
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН

Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		269,41	288,47	365,65
Количество внесенных поправок по модулю n , %		98,5	96,5	108,5
Удельный вес каждого значения		34	35	31
Удельная арендная ставка, руб./кв. м	305,92			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	250,75			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103;

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 05.06.2026 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 237 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 11.31 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.31 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	237,00	210,00	583,00	2 100,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9900	1,0700	1,1900
Корректировка, %		-1	7	19

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -1 %, для объекта-аналога № 2 +7 %, для объекта-аналога № 3 +19 %.

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 11.32 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103;

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. Солнечная, д. 15 к. 1	Архангельская обл., Архангельск, Октябрьская ул., 3к2с1	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 65	Архангельская обл., Архангельск, Дачная ул., 68к1
Общая площадь, кв.м	237	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	июнь 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	237	210	583	2100
Корректировка, в %		-1	7	19
Скорректированная цена, руб.		256,13	272,17	345,93
12. Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		14	14	14
Скорректированная цена, руб.		291,99	310,27	394,36
13. Наличие отопления	есть	нет	нет	нет
Корректировка, в %		19	19	19
Скорректированная цена, руб.		347,47	369,22	469,29

14. Материал стен	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон	кирпич и бетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		347,47	369,22	469,29
15. Наличие грузо-подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		347,47	369,22	469,29
16. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		347,47	369,22	469,29
17. Доля стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН	улучшения	ЕОН	ЕОН	ЕОН
Корректировка, в %		-24	-24	-24
Скорректированная цена, руб.		264,08	280,61	356,66
Количество внесенных поправок по модулю n , %		98,5	93,5	105,5
Удельный вес каждого значения		33	35	31
Удельная арендная ставка, руб./кв. м	295,92			
Удельная арендная ставка без НДС, руб./кв. м	242,56			

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 11.33 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	183,50
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	250,75
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ar \cdot 12 =$	552 151,50
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.	$П = ПВД \cdot 0,215$	118 712,57
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	433 438,93
<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.	$ПВД \cdot 0,191 =$	105 460,94
Итого расходы на содержание, руб.		105 460,94
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	552 151,50
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	433 438,93
Расходы на содержание, руб.	см. выше	105 460,94
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - \text{Итого расходы}$	327 977,99
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	327 977,99
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.	$ЧОД / R =$	2 851 982,52

Таблица 11.34 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1.

В том числе:

- Ограждение, инвентарный номер 170103

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Выписка из ЕГРН	237,00
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	242,56
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S \cdot Ar \cdot 12 =$	689 840,64
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 17 «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доход-	21,5

	ного подхода»	
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} \cdot 0,215$	148 315,74
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	541 524,90
<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.	$\text{ПВД} \cdot 0,191 =$	131 759,56
Итого расходы на содержание, руб.		131 759,56
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	689 840,64
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	541 524,90
Расходы на содержание, руб.	см. выше	131 759,56
Чистый операционный доход, руб.	$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Итого расходы}$	409 765,34
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	409 765,34
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.	$\text{ЧОД} / R =$	3 563 176,87

В таблице 11.35 представлены объекты-аналоги для определения размера ставки аренды для коммерческих объектов свободного назначения.

Таблица 11.35 – Объекты-аналоги для расчёта ставки аренды коммерческих объектов свободного назначения

№	Адрес	Дата обновления	Тип объекта	Общая площадь, кв. м.	Описание	Ставка аренды общая, руб.	Удельная ставка, руб./кв.м	Ссылка
1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	08.05.2026	помещение	145,6	Сдается помещение свободного назначения Новодвинск г., 50-летия Октября ул., 29 +1/3 этаж жилого дома; + Общая площадь 145,6 кв.м.; + Отдельных вход; + Высота потолков 2,69 м; +Рольставни в оконных проемах; + Санузел; + БЕЗ КОМИССИИ для арендатора! Оплата 55 000р. в месяц +КУ, возможны арендные каникулы!	55 000,00	377,75	https://www.avito.ru/novodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_50-letiya_oktyabrya_ul._29_8038558201?context=H4sIAAAAAAwEfAODYToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	24.05.2026	помещение	156	Помещение свободного назначения, в центре Новодвинска , с отдельным входом , удобной парковкой. Можно объединить в большой просторный зал. Все коммуникации. Возможна аренда кабинетов отдельно. Возможно рассмотреть продажу помещения!	54 600	350,00	https://www.avito.ru/novodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4290848612?context=H4sIAAAAAAwEAMD_YToyQntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlUWRKNmNCeURhODVoS0NGIjti9HNliaD8AAAA
3	Архангельская обл., Ново-	04.05.2026	помещение	53	Сдам помещение свободного назначения в торговом центре.	26 500	500,00	https://www.avito.ru/novodvinsk

двинск, ул. 50-летия Октября, 46				1-этаж-53 кв.м.В здании находятся :Wildberries,Ozon,Бристоль,Аптека Апрель,Круглосуточный компьютерный клуб,круглосуточный продуктовый магазин.Возможность размещения вывески.Доступ круглосуточный .Свой новый санузел.Помещение со свежим ремонтом. Установлены новые пластиковые окна.Своя пожарная и охранная сигнализация.Место разгрузки для грузового транспорта.Огромный жилой массив,городской фонтан,кинотеатр.Большой пеший и автомобильный трафик. Арендные каникулы на время ремонта. Возможна аренда части помещения ,увеличение/уменьшение площади.Аренда от собственника. Так же предлагаем к рассмотрению коммерческие площади в аренду в других частях города.		k/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogonaznacheniya53_m_7553406210?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZQnAxNkRjYlNlbmVIYUptIjt9RZ3sRD8AAAA
----------------------------------	--	--	--	--	--	---

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:
Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:
29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск,
г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 660 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта составляет 0,97. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 1 принимается в размере -3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 419,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика не-

движимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.36 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.36 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	419,80	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9286	0,9331	0,8651
Корректировка, %		- 7,14	-6,69	- 13,49

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -7,14 %, для объекта-аналога № 2 -6,69 %, для объекта-аналога № 3 -13,49 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

17. Материал стен – есть различия: объект оценки – деревянный, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 – из кирпича и железобетона. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта из древесины к удельной ставке аренды аналогичного объекта из кирпича и железобетона составляет 0,85. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 принимается в размере -15 %.

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.37 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

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. 27	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	419,8	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	660	370	510	530
Корректировка, %		-3	0	0
Скорректированная цена, руб.		318,05	304,00	434,00
8. Расположение относительно красной линии	вблизи красной линии	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14

Скорректированная цена, руб.		318,05	304,00	494,76
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		318,05	304,00	494,76
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		318,05	304,00	494,76
11. Общая площадь, кв. м.	419,8	145,6	156	53
Корректировка, в %		-7,14	-6,69	-13,49
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		295,34	283,66	428,02
17. Материал стен	древесина	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		-15	-15	-15
Скорректированная цена, руб.		251,04	241,11	363,82
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		251,04	241,11	363,82
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		251,04	241,11	363,82
Количество внесенных поправок по модулю n , %		38,3	34,9	55,7
Удельный вес каждого значения		36	39	25
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	275,36			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	225,70			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 290 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 31,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.38 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.38 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	31,80	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1124	1,1178	1,0364
Корректировка, %		11,24	11,78	3,64

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +11,24 %, для объекта-аналога № 2 +11,78%, для объекта-аналога № 3 +3,64 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.39 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1

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. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	31,8	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00

7. Близость к оставкам общественного транспорта	290	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	вблизи красной линии	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
11. Общая площадь, кв. м.	31,8	145,6	156	53
Корректировка, в %		11,24	11,78	3,64
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15

17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,74	350,01	528,15
Количество внесенных поправок по модулю n , %		24,4	28,0	33,8
Удельный вес каждого значения		39	34	28
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	409,13			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	335,35			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 295 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объект-аналог № 3 расположены внутри квартала, объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного вблизи красной линии, составляет 0,88. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1 и № 2 принимается в размере -12 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 135,9 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.40 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.40 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	135,90	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0048	1,0097	0,9362
Корректировка, %		0,48	0,97	- 6,38

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +0,48 %, для объекта-аналога № 2 +0,97 %, для объекта-аналога № 3 -6,38 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.41 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

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. Первомайская, д. 7, кв. 4	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	135,9	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00

5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	295	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		-12	-12	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
11. Общая площадь, кв. м.	135,9	145,6	156	53
Корректировка, в %		0,48	0,97	-6,38
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50

15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		289,92	278,22	418,50
Количество внесенных поправок по модулю n , %		25,7	29,2	22,6
Удельный вес каждого значения		33	29	38
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	335,39			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	274,91			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 295 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объект-аналог № 3 расположены внутри квартала, объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного вблизи красной линии, составляет 0,88. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1 и № 2 принимается в размере -12 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 79,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.42 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.42 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

Площадь, кв.м	79,80	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0430	1,0480	0,9718
Корректировка, %		4,30	4,80	- 2,82

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +4,30 %, для объекта-аналога № 2 +4,80 %, для объекта-аналога № 3 -2,82 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.43 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	79,8	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00

4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	295	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		-12	-12	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
11. Общая площадь, кв. м.	79,8	145,6	156	53
Корректировка, в %		4,3	4,8	-2,82
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		300,95	288,78	434,41
Количество внесенных поправок по модулю п , %		29,5	33,0	19,0
Удельный вес каждого значения		29	26	45
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	357,84			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	293,31			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 370 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14%.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 110,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному справочнику, корректировка на площадь может быть рассчитана по следующей формуле:

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

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

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

k – коэффициент торможения.

Для коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.44 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.44 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	110,80	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,0193	1,0242	0,9497
Корректировка, %		1,93	2,42	- 5,03

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +1,93 %, для объекта-аналога № 2 +2,42 %, для объекта-аналога № 3 -5,03 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.45 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	110,8	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	370	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
11. Общая площадь, кв. м.	110,8	145,6	156	53
Корректировка, в %		1,93	2,42	-5,03

Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		334,22	320,70	483,97
Количество внесенных поправок по модулю n , %		15,1	18,6	35,2
Удельный вес каждого значения		45	36	19
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	357,81			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	293,29			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 245 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14%.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 32,7 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-

аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.46 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.46 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	32,70	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1102	1,1156	1,0344
Корректировка, %		11,02	11,56	3,44

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +11,02 %, для объекта-аналога № 2 +11,56 %, для объекта-аналога № 3 +3,44 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.47 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2

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. Советов, д. 28, помещ. 2	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	32,7	145,6	156	53

Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	245	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная		327,89	313,12	509,60

цена, руб.				
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
11. Общая площадь, кв. м.	32,7	145,6	156	53
Корректировка, в %		11,02	11,56	3,44
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		364,02	349,32	527,13

Количество внесенных поправок по модулю n , %		24,2	27,8	33,6
Удельный вес каждого значения		39	34	28
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	408,33			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	334,70			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1

В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;
- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;
- Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;
- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 560 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта составляет 0,97. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 6 принимается в размере -3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объект-аналог № 3 расположены внутри квартала, объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного вблизи красной линии, составляет 0,88. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1 и № 2 принимается в размере -12 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 735,8 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.48 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.48 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	735,80	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,8928	0,8971	0,8318
Корректировка, %		- 10,72	- 10,29	- 16,82

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -10,72 %, для объекта-аналога № 2 -10,29 %, для объекта-аналога № 3 -16,82 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.49 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1

В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;

- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;

- Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;

- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480;

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 Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	735,8	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	560	370	510	530
Корректировка, %		-3	0	0
Скорректированная цена, руб.		318,05	304,00	434,00
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		-12	-12	0
Скорректированная цена, руб.		279,88	267,52	434,00
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		279,88	267,52	434,00
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		279,88	267,52	434,00
11. Общая площадь, кв. м.	735,8	145,6	156	53
Корректировка, в %		-10,72	-10,29	-16,82
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00

15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		249,88	239,99	361,00
Количество внесенных поправок по модулю п , %		38,9	35,5	30,0
Удельный вес каждого значения		29	32	38
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	286,44			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	234,79			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 630 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта составляет 0,97. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере -3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 13,4 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.50 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.50 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

Площадь, кв.м	13,40	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1817	1,1875	1,1010
Корректировка, %		18,17	18,75	10,10

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +18,17 %, для объекта-аналога № 2 +18,75 %, для объекта-аналога № 3 +10,10 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.51 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	13,4	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0

Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	630	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
11. Общая площадь, кв. м.	13,4	145,6	156	53
Корректировка, в %		18,17	18,75	10,1
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07

13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		387,47	371,83	561,07
Количество внесенных поправок по модулю n , %		31,4	35,0	40,3
Удельный вес каждого значения		37	34	29
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	432,50			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	354,51			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер:

29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 340 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объект-аналог № 3 расположены внутри квартала, объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного вблизи красной линии, составляет 0,88. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 1 и № 2 принимается в размере -12 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 14,5 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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_{oa} – площадь объекта-аналога,

k – коэффициент торможения.

Для коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.52 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.52 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	14,50	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		1,1752	1,1809	1,0950
Корректировка, %		17,52	18,09	9,50

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит +17,52 %, для объекта-аналога № 2 +18,09 %, для объекта-аналога № 3 +9,50 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.53 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	14,5	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	340	370	510	530
Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	внутри квартала	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		-12	-12	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		288,54	275,55	447,02

11. Общая площадь, кв. м.	14,5	145,6	156	53
Корректировка, в %		17,52	18,09	9,5
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
14. Класс качества	C	C	C	C
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		339,09	325,40	489,49
Количество внесенных поправок по модулю n , %		42,7	46,3	25,7
Удельный вес каждого значения		28	26	46

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	404,71			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	331,73			

Определение ставки аренды для объекта оценки по сравнительному подходу:

Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер:

29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3

В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088;

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 – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» в размере -13,2 %.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за май 2026 г. Оценка производится по состоянию на 05.06.2026 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. Местонахождение в пределах города – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в жилых кварталах. Корректировки не требуется.

7. Близость к остановкам общественного транспорта – есть различия: объект оценки расположен на расстоянии 231 м от остановки общественного транспорта, объект-аналог № 1 – на расстоянии 370 м, объект-аналог № 2 – на расстоянии 510 м, объект-аналог № 3 – на расстоянии 530 м. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды объекта на расстоянии 250-500 м от остановки общественного транспорта к удельной цене аналогичного объекта на расстоянии 500-1000 м от остановки общественного транспорта составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов № 2 и № 3 принимается в размере +3 %.

8. Расположение относительно красной линии – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены вблизи красной линии, объект-аналог № 3 расположен внутри квартала. Корректировки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Согласно данному Справочнику, отношение удельной ставки аренды коммерческого объекта свободного назначения, расположенного вблизи красной линии, к удельной ставке аренды аналогичного объекта, расположенного внутри квартала, составляет 1,14. Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 3 принимается в размере +14 %.

9. Доступ к объекту – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободный доступ. Корректировка не требуется.

10. Тип парковки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют организованную парковку. Корректировка не требуется.

11. Общая площадь – есть различия: площадь объекта оценки составляет 397,4 кв. м, площадь объекта-аналога № 1 – 145,6 кв. м, площадь объекта-аналога № 2 – 156 кв. м, площадь объекта-аналога № 3 – 53 кв. м. Корректировки на различия площадей объектов-аналогов и объекта оценки принимаются в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2025. Офисная 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 коммерческих объектов свободного назначения коэффициент торможения, на основании Справочника, составляет -0,07. В таблице 11.54 представлен расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога.

Таблица 11.54 – Расчет корректировки на площадь для каждого объекта-аналога

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	397,40	145,60	156,00	53,00
Коэффициент корректировки (Ks)		0,9321	0,9366	0,8685
Корректировка, %		- 6,79	- 6,34	- 13,15

Корректировка на площадь для объекта-аналога № 1 составит -6,79 %, для объекта-аналога № 2 -6,34 %, для объекта-аналога № 3 -13,15 %.

12. Тип объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и №3 – встроенные помещения в здании. Корректировка не требуется.

13. Наличие коммуникаций – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

14. Класс качества – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют класс качества С. Корректировка не требуется.

15. Физическое состояние объекта – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

16. Состояние отделки – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют отделку в среднем состоянии. Корректировка не требуется.

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

18. Функциональное назначение – нет различий: объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 имеют свободное назначение. Корректировка не требуется.

19. Состав арендной ставки – нет различий: арендная ставка объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 не включает коммунальные расходы. Корректировка не требуется.

Таблица 11.55 – Расчет арендной ставки объекта оценки по сравнительному подходу - Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3

В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088;

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 29	Архангельская обл., Новодвинск, ул. Ворошилова, 18	Архангельская обл., Новодвинск, ул. 50-летия Октября, 46
Общая площадь, кв.м	397,4	145,6	156	53
Арендная плата, руб.		55 000,00	54 600,00	26 500,00
Ставка аренды в месяц, руб. за 1 кв.м.		377,75	350,00	500,00
1. Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		377,75	350,00	500,00
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-13,2	-13,2	-13,2
Скорректированная цена, руб.		327,89	303,80	434,00
5. Время продажи	июнь 2026 года	май 2026 года	май 2026 года	май 2026 года
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
6. Местонахождение в пределах города	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы	жилые кварталы
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	304,00	434,00
7. Близость к остановкам общественного транспорта	231	370	510	530

Корректировка, %		0	3	3
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	447,02
8. Расположение относительно красной линии	вблизи	вблизи красной линии	вблизи красной линии	внутри квартала
Корректировка, %		0	0	14
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
9. Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
10. Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		327,89	313,12	509,60
11. Общая площадь, кв. м.	397,4	145,6	156	53
Корректировка, в %		-6,79	-6,34	-13,15
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
12. Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
13. Наличие коммуникаций	все	все	все	все
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
14. Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
15. Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
16. Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
17. Материал стен	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон	кирпич и железобетон

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
18. Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
19. Состав арендной ставки	без ку	без ку	без ку	без ку
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		305,63	293,27	442,59
Количество внесенных поправок по модулю n , %		20,0	22,5	43,4
Удельный вес каждого значения		43	38	20
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	331,38			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	271,62			

Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу

Коэффициент недозагрузки

Коэффициент недозагрузки был принят на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в размере 17,9 %.

Операционные расходы

Величина операционных расходов была принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов» в размере 20,7 %.

Коэффициент капитализации

Величина коэффициента капитализации была принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» в размере 10,5 % (0,105).

Таблица 11.56 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	419,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	225,70
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	1 136 986,32
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные	17,9

	типы объектов»	
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	203 520,55
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	933 465,77
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	235 356,17
Итого расходы на содержание, руб.		235 356,17
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	1 136 986,32
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	933 465,77
Расходы на содержание, руб.	см. выше	235 356,17
Чистый операционный доход, руб.	$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Итого расходы}$	698 109,60
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	698 109,60
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	$\text{ЧОД} / R =$	6 648 662,86

Таблица 11.57 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	31,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	335,35
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * A_p * 12 =$	127 969,56
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	22 906,55
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	105 063,01
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	26 489,70
Итого расходы на содержание, руб.		26 489,70
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	127 969,56
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	105 063,01
Расходы на содержание, руб.	см. выше	26 489,70
Чистый операционный доход, руб.	$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Итого расходы}$	78 573,31
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	78 573,31
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	$\text{ЧОД} / R =$	748 317,24

Таблица 11.58 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	135,90
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	274,91
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	448 323,23
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД * 0,179$	80 249,86
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	368 073,37
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$ПВД * 0,267 =$	92 802,91
Итого расходы на содержание, руб.		92 802,91
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	448 323,23
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	368 073,37
Расходы на содержание, руб.	см. выше	92 802,91
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - \text{Итого расходы}$	275 270,46
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	275 270,46
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	$ЧОД / R =$	2 621 623,43

Таблица 11.59 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	79,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	293,31
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	280 873,66
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД * 0,179$	50 276,39
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	230 597,27
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$ПВД * 0,267 =$	58 140,85
Итого расходы на содержание, руб.		58 140,85
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	280 873,66
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	230 597,27
Расходы на содержание, руб.	см. выше	58 140,85
Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - \text{Итого расходы}$	172 456,42

Расчет стоимости объекта доходным подходом		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	172 456,42
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	1 642 442,10

Таблица 11.60 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	110,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	293,29
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	389 958,38
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	69 802,55
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	320 155,83
Анализ расходов		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	80 721,38
Итого расходы на содержание, руб.		80 721,38
Расчет величины чистого операционного дохода		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	389 958,38
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	320 155,83
Расходы на содержание, руб.	см. выше	80 721,38
Чистый операционный доход, руб.	$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Итого расходы}$	239 434,45
Расчет стоимости объекта доходным подходом		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	239 434,45
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	2 280 328,10

Таблица 11.61 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	32,70
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	334,70
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	131 336,28
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	23 509,19
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	107 827,09
Анализ расходов		

Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	ПВД * 0,267 =	27 186,61
Итого расходы на содержание, руб.		27 186,61
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	131 336,28
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	107 827,09
Расходы на содержание, руб.	см. выше	27 186,61
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	80 640,48
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	80 640,48
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	768 004,57

Таблица 11.62 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1

В том числе:

- Забор, инвентарный номер 00010050;
- Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036;
- Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142;
- Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	735,80
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	234,79
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	2 073 101,78
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	371 085,22
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	1 702 016,56
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	429 132,07
Итого расходы на содержание, руб.		429 132,07
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	2 073 101,78
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	1 702 016,56
Расходы на содержание, руб.	см. выше	429 132,07
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	1 272 884,49
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	1 272 884,49
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050

Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	12 122 709,43
---	-----------	---------------

Таблица 11.63 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	13,40
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	354,51
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	57 005,21
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	10 203,93
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	46 801,28
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	11 800,08
Итого расходы на содержание, руб.		11 800,08
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	57 005,21
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	46 801,28
Расходы на содержание, руб.	см. выше	11 800,08
Чистый операционный доход, руб.	$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Итого расходы}$	35 001,20
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	35 001,20
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	$\text{ЧОД} / R =$	333 344,76

Таблица 11.64 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	14,50
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	331,73
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	57 721,02
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$\Pi = \text{ПВД} * 0,179$	10 332,06
Действительный валовой доход, руб.	$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \Pi$	47 388,96
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$\text{ПВД} * 0,267 =$	11 948,25
Итого расходы на содержание, руб.		11 948,25
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	57 721,02

Действительный валовой доход, руб.	см. выше	47 388,96
Расходы на содержание, руб.	см. выше	11 948,25
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	35 440,71
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	35 440,71
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	337 530,57

Таблица 11.65 – Расчёт стоимости объекта оценки по доходному подходу – Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер:

29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3

В том числе:

- Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088

Показатель	Обоснование/расчет	Объект
Общая площадь, м ²	Технический паспорт БТИ	397,40
Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м ²	Анализ рыночных данных	271,62
Потенциальный валовой годовой доход, руб.	$S * Ar * 12 =$	1 295 301,46
Коэффициент недозагрузки, %	таблица 11 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	17,9
Потери от недозагрузки, руб.	$П = ПВД * 0,179$	231 858,96
Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД - П$	1 063 442,50
<i>Анализ расходов</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Процент операционных расходов, % от ПВД	табл. 34 «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы»	20,7
Процент операционных расходов, руб.	$ПВД * 0,267 =$	268 127,40
Итого расходы на содержание, руб.		268 127,40
<i>Расчет величины чистого операционного дохода</i>		
Показатель	Обоснование/расчет	Результат
Потенциальный валовой доход, руб.	см. выше	1 295 301,46
Действительный валовой доход, руб.	см. выше	1 063 442,50
Расходы на содержание, руб.	см. выше	268 127,40
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД = ДВД - Итого расходы	795 315,10
<i>Расчет стоимости объекта доходным подходом</i>		
Показатель	Расчет	Объект
Чистый операционный доход, руб.	см. выше	795 315,10
Коэффициент капитализации	табл. 52 «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов»	0,1050
Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	ЧОД / R =	7 574 429,52

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 продelaем 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. Стоимость помещений была рассчитана в рамках 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%

Таблица 12.2 – Присвоение весов результатам подходов

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	4	4
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как год выпуска, техническое состояние, комплектация, пробег и т. п.	-	4	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	-	5	4
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка	-	4	5
Итого сумма баллов для данного подхода	0	17	17
Подход применялся	Нет	Да	Да
Вес подхода, %	0%	50%	50%

Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице 12.3.

Таблица 12.3 – Результаты определения рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость по подходам, руб.			Согласованная рыночная стоимость, руб.	Стоимость объекта оценки округленно ¹⁹ , руб.
		затратный	сравнительный	доходный		
1	Здание участка тепловых сетей, общая площадь 183,5 кв. м, кадастровый номер: 29:26:000000:545, адрес: Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 22, корп. 2	1 300 566,24	2 440 265,73	2 851 982,52	2 242 456,76	2 242 000
2	Нежилое помещение, общая площадь 419,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010208:1083, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Ворошилова, д. 27	не применялся	9 656 624,99	6 648 662,86	8 152 643,93	8 153 000
3	Нежилое помещение, общая площадь 31,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4175, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Двинская, д. 41 к. 1, кв. 1	не применялся	934 557,16	748 317,24	841 437,20	841 000
4	Нежилое помещение, общая площадь 135,9 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:2339, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, кв. 4	не применялся	3 444 428,94	2 621 623,43	3 033 026,19	3 033 000

¹⁹ Округление до 1000 рублей

5	Нежилое помещение, общая площадь 79,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010206:1252, адрес: Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Первомайская, д. 7, пом. 3	не применялся	2 060 362,09	1 642 442,10	1 851 402,10	1 851 000
6	Нежилое помещение, общая площадь 110,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010213:2284, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Советов, дом 23 корпус 2	не применялся	3 194 758,16	2 280 328,10	2 737 543,13	2 738 000
7	Нежилое помещение, общая площадь 32,7 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4176, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Советов, д. 28, помещ. 2	не применялся	949 942,51	768 004,57	858 973,54	859 000
8	Нежилое помещение, общая площадь 735,8 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:1963, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 13 корпус 1, помещение 1 <u>В том числе:</u> - Забор, инвентарный номер 00010050 - Сигнализация пожарная в здании по ул. Солнечная 13 корпус 1, инвентарный номер 162036 - Кабельная трасса от ТП-49 до ул Солнечной д.13 корпус 1, инвентарный номер 170142 - Беседка для курения, инвентарный номер 00-00000480	не применялся	17 631 275,79	12 122 709,43	14 876 992,61	14 877 000
9	Нежилое здание (теплица), общая площадь 105,3 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010201:2583, адрес: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ город Новодвинск, город Новодвинск, улица Солнечная, дом 15 корпус 2 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	62 147,75	не применялся	не применялся	62 147,75	62 000

10	Нежилое здание, общая площадь 237 кв. м, кадастровый номер: 29:26:010201:2581, адрес: Российская Федерация, Архангельская обл., г.о. город Новодвинск, г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 15 к. 1 <u>В том числе:</u> Ограждение, инвентарный номер 170103	5 616 765,27	4 429 916,58	3 563 176,87	4 482 612,29	4 483 000
11	Нежилое помещение, общая площадь 13,4 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010204:582, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Ворошилова, дом 20	не применялся	381 957,66	333 344,76	357 651,21	358 000
12	Нежилое помещение, общая площадь 14,5 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 29:26:010501:4174, адрес: Архангельская область, муниципальное образование "Город Новодвинск" (городской округ), город Новодвинск, улица Двинская, дом 45, корпус 1, помещение 3	не применялся	381 174,70	337 530,57	359 352,64	359 000
13	Нежилое помещение, общая площадь 397,4 кв. м, этаж: подвал, кадастровый номер: 29:26:010501:4180, адрес: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 28, помещение 3 <u>В том числе:</u> - Система дымоудаления Советов д.28 (подвальное помещение), инвентарный номер 170088	не применялся	10 864 828,05	7 574 429,52	9 219 628,79	9 220 000
14	Водопровод от колодца по ул. Ворошилова до угла поворота к вводу в здание АДС по ул. Ворошилова, 41, инвентарный номер 170174	98 404,76	не применялся	не применялся	98 404,76	98 000
ИТОГО						49 174 000

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества в количестве 14 позиций, принадлежащего ООО «Жилкомсервис», по состоянию на дату оценки составляет округленно²⁰:

49 174 000 рублей
(Сорок девять миллионов сто семьдесят четыре тысячи рублей)

²⁰ 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.
13. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Нижний Новгород, 2025 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» Лейфера Л.А.
14. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Нижний Новгород, 2025 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, вост. т. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056634 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, вост. т. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
 ☎ 800-211-0-999 (звонок по России бесплатный) • Тел./факс: +7 495 788 0 999 • Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

