



Общество с  
ограниченной  
ответственностью  
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Аналитик Центр»

С.С. Ершова

09 ноября 2018 года



## Отчет № 6202/18

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ)  
ОБЪЕКТА

Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32

ЗАКАЗЧИК:

Управление муниципальной собственности г.  
Владивостока

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Муниципальное образование город Владивосток

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

10 октября 2018 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

10 октября 2018 г. – 09 ноября 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

09 ноября 2018 г.

г. Волгоград, 2018 г.





09 ноября 2018 г.

И.о. начальнику управления муниципальной собственности  
г. Владивостока Юртаевой Т.Б.

Уважаемая Татьяна Борисовна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 966/287-92/18 от 26 июня 2017 года оценщиками ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение; этаж: № 1. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32
- Железнодорожный тупик, назначение: сооружение железнодорожного транспорта, протяжённость 154 м. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения, административные объекты, объекты торговли, площадь 3 190 кв.м. Адрес: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание овощехранилища (лит. А, А1, А2, лит. Д, Д1, Д2). Участок находится примерно в 44 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения, административные объекты, объекты торговли, площадь 8 404 кв.м. Адрес: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - здание овощехранилища (лит. А, А1, А2, лит. Д, Д1, Д2). Участок находится примерно в 45 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32  
(Далее – Объект оценки)

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию город Владивосток.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **10 октября 2018 г.**

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение; этаж: № 1; Адрес объекта: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32	122 879 000 (Сто двадцать два миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей	104 134 745,76 (Сто четыре миллиона сто тридцать четыре тысячи семьсот сорок пять) рублей 76 копеек
Железнодорожный тупик, назначение: сооружение железнодорожного транспорта, протяжённость 154 м; Адрес объекта: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32	610 000 (Шестьсот десять тысяч) рублей	516 949,15 (Пятьсот шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) рублей 15 копеек
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения, административные объекты, объекты торговли, площадь 3 190 кв.м.	5 783 000 (Пять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи) рублей	





Общество с  
ограниченной  
ответственностью  
«Аналитик Центр»

Адрес: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание овощехранилища (лит. А, А1, А2, лит. Д, Д1, Д2). Участок находится примерно в 44 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, 32	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения, административные объекты, объекты торговли, площадь 8 404 кв.м. Адрес: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - здание овощехранилища (лит. А, А1, А2, лит. Д, Д1, Д2). Участок находится примерно в 45 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора
<b>ИТОГО</b>	<div>129 272 000 (Сто двадцать девять миллионов двести семьдесят две тысячи) рублей</div> <div>110 434 694,91 (Сто десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот девяносто четыре) рубля 91 копейка</div>

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением, Генеральный директор  
ООО «Аналитик Центр» \_\_\_\_\_

