



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



 С.С. Ершова

Дата составления отчета: 05 декабря 2022 г.

ОТЧЕТ

№ 8911/22

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Нежилые помещения в здании (жилой дом, лит. А), общая площадь – 17,1 кв.м, этаж: 1, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер: 25:28:030002:5361, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11. В том числе с учетом доли земельного участка в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11, площадью 13669 +/- 20 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:030002:264), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:030002:5361

Дата оценки: 21 июля 2022 г.

Срок проведения оценки: 22 ноября 2022 г. – 05 декабря 2022 г.

Дата составления отчета: 05 декабря 2022 г.

Волгоград, 2022 г.



05 декабря 2022 г.

и.о. начальника Управления муниципальной
собственности г. Владивостока
Стульновой Н.А.

Уважаемая Наталья Александровна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 966/287-52/22 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа от 22 ноября 2022 г. оценщиком ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: *Нежилые помещения в здании (жилой дом, лит. А), общая площадь – 17,1 кв.м, этаж: 1, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер: 25:28:030002:5361, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11. В том числе с учетом доли земельного участка в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11, площадью 13669 +/- 20 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:030002:264), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:030002:5361 (далее – Объект оценки).*

Имущественные права на нежилое помещение – Право собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток. Имущественные права на земельный участок – Право общей долевой собственности. Субъект права – Муниципальное образование город Владивосток.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **21 июля 2022 г.**

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС
<i>Нежилые помещения в здании (жилой дом, лит. А), общая площадь – 17,1 кв.м, этаж: 1, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер: 25:28:030002:5361, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11</i>	1 796 000 (Один миллион семьсот девятьсот шесть тысяч) рублей	1 496 666,67 (Один миллион четыреста девяносто шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 коп.
<i>Доля земельного участка в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11, площадью 13669 +/- 20 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:030002:264), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:030002:5361</i>	44 000 (Сорок четыре тысячи) рублей (НДС не облагается)	



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Итого	1 840 000 (Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей	1 540 666,67 (Один миллион пятьсот сорок тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 коп.
-------	---	--

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

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 закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; 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; стандартов и правил оценочной деятельности.

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»



С.С. Ершова



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 34/051222/94-03

на ОТЧЁТ № 8911/22 от 05 декабря 2022 года

«об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: Нежилые помещения в здании (жилой дом, лит. А), общая площадь – 17,1 кв.м, этаж: 1, назначение – нежилое помещение, кадастровый номер: 25:28:030002:5361, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11. В том числе с учетом доли земельного участка в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Надибаидзе, д. 11, площадью 13669 +/- 20 кв.м. (кадастровый номер: 25:28:030002:264), пропорционально размеру площади помещений с кадастровым номером 25:28:030002:5361»

выполненный: ООО «Аналитик Центр»

Дата составления заключения: 13 декабря 2022 года

Волгоград
2022 г

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Выполненные расчёты стоимости объекта оценки в Отчёте об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.

В результате экспертизы Отчета об оценке, технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено.

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости отраженная в отчете (стоимость объекта оценки) соответствует рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчуждён 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, в рамках вида проводимой экспертизы.