



Оценщик Козлова Мария Юрьевна

Адрес: 300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099

Телефон: +7 (919) 070-19-60

15.06.2026 № 1-3/2508

ОТЧЕТ № МК966/290-19/26/1

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа:

Вид объекта недвижимости	Местоположение	Общая площадь/протяженность (кв. м/м)	Кадастровый (условный) номер	Примечание
Нежилое помещение в здании (лит.1)	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	17,2	25:28:000000:61821	Рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Владивостокского городского округа

ЗАКАЗЧИК

Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»)

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

23.03.2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

08.04.2026 г.

Тула 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	7
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	8
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	9
1.10. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ	9
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ <u>2025</u>	12
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ 2026 ...	13
3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ	14
3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)	19
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	20
3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	27
4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	27
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	35
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36
ГЛОСАРИЙ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Муниципального контракта №966/290-19/26 от 23.03.2025 г. Оценщиком Козловой Марией Юрьевной оказаны услуги по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Владивостокского городского округа:

Вид объекта недвижимости	Местоположение	Общая площадь/протяженность (кв. м/м)	Кадастровый (условный) номер	Примечание
Нежилое помещение в здании (лит.1)	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	17,2	25:28:000000:61821	Рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Владивостокского городского округа

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

Таблица 1 Согласование результатов, полученных при применении подходов (рыночная стоимость)

подходы оценки	Стоимость, руб.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб.
затратный подход	не применялся	0,00	не применялся
сравнительный подход	1 655 311	1,00	1 655 311
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 23.03.2026 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 2 Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления до рубля

Вид объекта недвижимости	Местоположение	Общая площадь/протяженность (кв. м/м)	Кадастровый (условный) номер	Примечание	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без учета НДС, руб.
Нежилое помещение в здании (лит.1)	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	17,2	25:28:000000:61821	Рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Владивостокского городского округа	1 655 311	1 356 812

Ограничения и пределы применения полученного результата: Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна
«08» апреля 2026 г.



ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.1 ФСО №III проведение оценки включает следующие этапы: согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Показатель	Значение				
	Вид объекта недвижимости	Местоположение	Общая площадь/протяженность (кв. м/м)	Кадастровый (условный) номер	Примечание
Объект оценки	Нежилое помещение в здании (лит.1)	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	17,2	25:28:000000:61821	Рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Владивостокского городского округа
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Правообладатель: Муниципальное образование город Владивосток. Ограничение прав и обременения объекта: не зарегистрировано				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей подробно представлены в Документации, предоставленной Оценщику Заказчиком, и приведенной в Приложении к настоящему отчету.				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей подробно представлены в документах, предоставленных Оценщику Заказчиком и приведенном в Приложении к настоящему отчету, а также Характеристики Объекта оценки представлены в п.2. документов, предоставленных Заказчиком (п. 1 Отчета).				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов муниципального недвижии-				

Показатель	Значение
	мого имущества Владивостокского городского округа
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объектов муниципального недвижимого имущества Владивостокского городского округа
Вид определяемой стоимости	Рыночная. Стоимость объекта оценки (итоговый результат оценки) определяется в валюте Российской Федерации с учетом НДС и выражена единым значением. Без учета возможных границ интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки. Предпосылки не вводятся, так как отсутствует необходимость в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки, дата осмотра объекта оценки)	23.03.2026 г.
Срок проведения оценки	23.03.2026 г. – 08.04.2026 г.
Дата составления отчета	08.04.2026 г.
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	Указаны в п1.2.1. настоящего Отчета.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Указание на форму составления отчета об оценке	в 1 (одном) экземпляре в письменном виде на русском языке на каждый объект оценки, направленный посредством почтовой связи, а также на электронную почту: mu_apmzn_sirenko@mail.ru, mu_apmzn@mail.ru, (формат материалов на электронном носителе: *.pdf).

1.2.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
10. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	Частнопрактикующий оценщик Козлова Мария Юрьевна
Место нахождения:	300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Почтовый адрес:	300000, город Тула, проспект Ленина, д. 33, а/я 3099
Телефон, факс:	8-919-070-19-60, 8-915-78-78-222
Электронная почта:	jsc-status@mail.ru, maria.tula@mail.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	710301850021
Банковские реквизиты:	Р/с 40802810400014799429, Банк: АО ЮниКредит Банк, г. Москва БИК 044525545 Корр. счет 30101810300000000545
Страховой полис:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика – АО «АльфаСтрахование» №7491R/776/00334/25, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 07.01.2026 г. по 06.01.2027 г.
Уведомление о постановке на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой	№588970526 от 10.02.2021 г.
Сведения об образовании	Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания», Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оцен-

Реквизиты	Значение
	ка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3168 от 22 ноября 2013 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038498-1 от 13.06.2024 г. «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038519-2 от 13.06.2024 г. «Оценка движимого имущества».
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (Место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

Иные организации и специалисты для проведения оценки и подготовки данного отчета дополнительно не привлекались.

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- размер оплаты оценщику и денежного вознаграждения юридическому лицу за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Особенности применения предусмотренных статьей 16 (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации")¹ правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

МКУ «АПМЗН»

ИНН 2536123449 КПП 254001001

Юр. адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3

Почт.адрес: 690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3

ОГРН 1022501294551

Тел: 8 (432) 245-11-62

e-mail: mu_apmzn@mail.ru mu_apmzn_sirenko@mail.ru

1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственность. Правообладатель: Муниципальное образование город Владивосток.

¹Источник информации: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

Ограничение прав и обременения объекта: не зарегистрировано

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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком
6. юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
10. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
12. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
13. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция), а также в соответствии со Стандартами оценки:

№ стандар-та	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200

	оценки	
ФСО II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611

Методические рекомендации СМАО для оценки и оценщиков исходя из текущей ситуации - https://www.smao.ru/press/nast_kniga

При проведении оценки Объекта Оценщик должен использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки);
- 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).

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», представленные в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1.	Выписка из ЕГРН	Копии

1.10. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Исполнитель имеет в своем штате специалистов, которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.
5. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии со стандартами оценки СМАОс, членом которой является специалист, выполнивший отчет.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

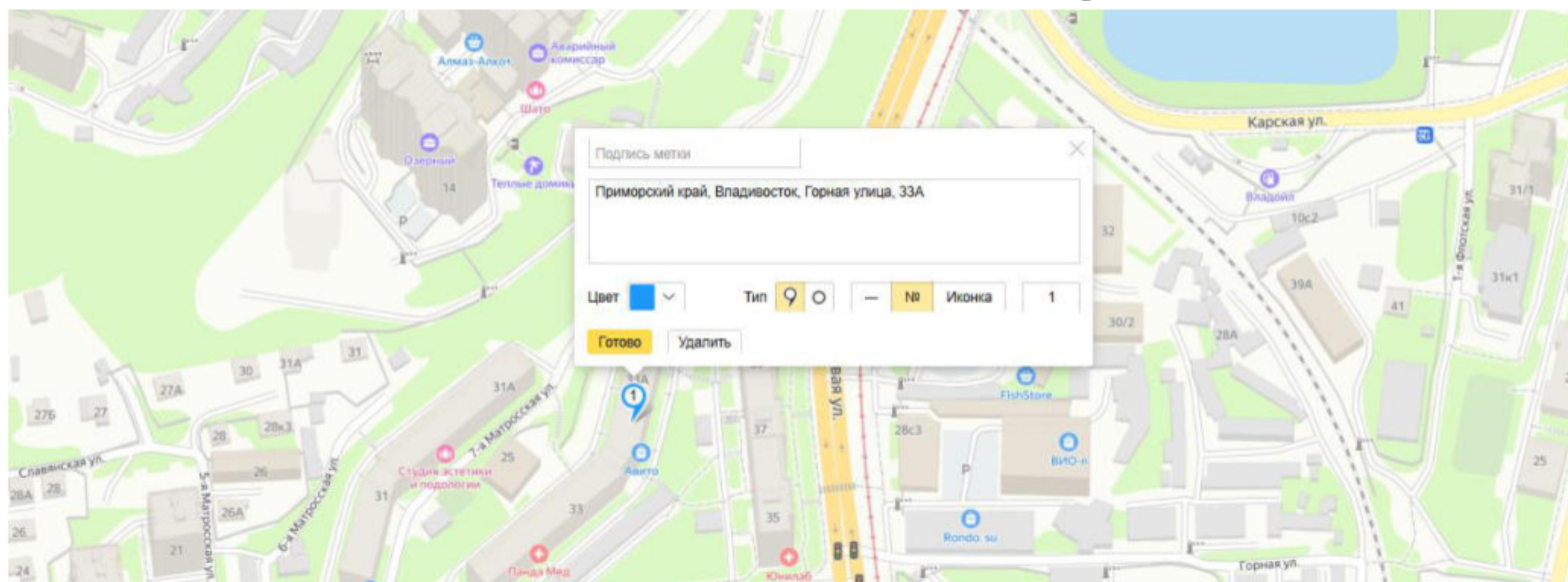
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице ниже и определены на основе документов, предоставленных Заказчиком (Таблица выше).

Таблица 5. Описание характеристик объекта оценки

Параметр	Значение
Права на объект	Собственность
Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение в здании (лит.1)
Кадастровый номер	25:28:000000:61821
Местоположение	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а
Статус населенного пункта	Областной центр, республика
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности
Функциональные зоны в пределах города	Зона автомагистралей
Площадь	17,2
Расположение относительно красной линии	внутриквартально
Тип объекта	встроенное помещение
Тип площади	основные площади
Материал стен	капитальное
Наличие отдельного входа	-
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	подвал
Физическое состояние объекта	удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт"
Доступ к объекту	Закрытая территория
Тип парковки	организованная парковка

Рис. 1. Местоположение объекта на карте²



² <http://maps.yandex.ru/>

2.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Приморский край (Приморье) — субъект Российской Федерации. Административный центр — город Владивосток, который также является центром Дальневосточного федерального округа.

Приморский край был образован 20 октября 1938 года указом Президиума Верховного Совета СССР «О разделении Дальневосточного края на Хабаровский и Приморский край» (в состав Приморского края вошли Приморская и Уссурийская области Дальневосточного края, упразднённые в 1939 и 1943 годах соответственно).

Граничит на западе с КНР, на юго-западе — с КНДР, на севере — с Хабаровским краем Российской Федерации.

Расположен на юге Дальнего Востока, в юго-восточной части России. На севере граничит с Хабаровским краем, на западе с КНР, на юго-западе с КНДР, с юга и востока омывается Японским морем. Крупный залив — Петра Великого. Берега залива сильно изрезаны и образуют внутренние заливы: Амурский, Уссурийский, Посыета, Стрелок, Восток, Находка.

Большую часть края, почти 3/4 территории, занимает горная страна Сихотэ-Алинь.

Максимальная протяжённость края (от устья реки Туманной до истоков реки Самарги) около 900 км. Наибольшая ширина (от долины реки Уссури до побережья Японского моря) около 280 км.

Общая протяжённость границ края 3000 км, из них морские около 1500 км

Численность населения края по данным Росстата составляет 1 799 659 чел. (2025). Плотность населения — 10,93 чел./км² (2025). Городское население — 80,31 % (2022).

В рамках административно-территориального устройства край включает следующие административно-территориальные единицы: 12 городов краевого подчинения, 5 внутригородских районов (районы Владивостока); 22 административных района.

В рамках муниципального устройства край включает в себя муниципальные образования: 12 городских округов, 9 муниципальных округов и 18 муниципальных районов, на территории которых располагаются 15 городских поселений, 67 сельских поселений, а также 2 межселенные территории.

³ <http://ru.wikipedia.org>

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 2025 ⁴

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			

	Но-ябрь 2025 г.	В % к		Ян-варь-но-ябрь-2025 г. в % к янва-рю-нояб-рю 2024 г.	Справочно		
		нояб-рю 2024 г.	ок-тябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к		Ян-варь но-ябрь 2024 г. в % к янва-рю-нояб-рю 2023 г.
					Нояб-рю 2023 г.	Ок-тябрю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспор-та	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышлен-ных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5

⁴ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_11-2025.htm

	Но- ябрь 2025 г.	В % к		Ян- варь- но- ябрь- 2025 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2024 г.	Справочно		
		нояб- рю 2024 г.	ок- тябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к		Ян- варь но- ябрь 2024 г. в % к янва- рю- нояб- рю 2023 г.
					Нояб- рю 2023 г.	Ок- тябрю 2024 г.	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрирован- ных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2025 г. в % к янва- рю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к ок- тябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ 2026⁵

В Приморье социальные выплаты с января 2026 года выросли на 4 %. Увеличение выплат затронуло пенсионеров, инвалидов, детей-сирот и семьи с детьми.

Так, по информации министерства труда и социальной политики Приморского края, увеличился размер регионального материнского капитала при рождении третьего или последующих детей – его размер составил 248 393 рубля.

Изменения коснулись и ежемесячной денежной выплаты льготным категориям граждан:

- ветеранам труда и реабилитированным лицам, а также лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, – 868 рублей;
- труженикам тыла – 1080 рублей;
- ветеранам труда Приморского края – 1402 рубля;
- ежемесячная выплата лицам, имеющим особые заслуги перед Отечеством и Приморским краем – 876 рублей;
- ежемесячная денежная компенсация, предусмотренная Федеральным законом «Об иммунопрофилактике инфекционных болезней», – 1 841,64 рубля;
- ежегодная денежная выплата лицам, награждённым нагрудным знаком «Почётный донор России», – 19 497,68 рубля;

⁵ Источник информации: <https://www.vlc.ru/event/news/126869/>

– выплата ежемесячных денежных средств на содержание детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и находящихся под опекой (попечительством), на содержание каждого приёмного ребёнка в приёмной семье – 9 350 рублей.

С 2026 года повысилась и величина прожиточного минимума в Приморском крае. Так, с нового года величина прожиточного минимума в Приморье:

- на душу населения составила 22 537 рублей,
- для трудоспособного населения – 24 565 рублей;
- для пенсионеров – 19 382 рубля;
- для детей – 21 861 рубль.

Увеличение величины прожиточного минимума повлияло на ряд выплат:

- региональная социальная доплата к пенсии – 19 382 рубля;
- единовременная выплата при рождении первого ребёнка – 43 722 рубля;
- ежемесячная доплата к ежемесячной выплате опекунам (попечителям), имеющим трёх и более детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и находящихся под опекой (попечительством), и приёмным семьям (для детей) – 21 861 рубль;
- ежемесячная денежная выплата на обеспечение бесплатным питанием, бесплатным комплектом одежды, обуви и мягким инвентарем – 24 565 рублей;
- ежемесячное пособие в связи с рождением и воспитанием ребёнка – 10 930,5 рубля, 16 395,75 рубля или 21 861 рубль;
- ежемесячная денежная выплата родителям (опекунам), осуществляющим уход за детьми-инвалидами, инвалидами с детства первой группы, – 11 425 рублей.

Помимо этого, ряд изменений произойдёт с 1 февраля 2026 года.

Эти пособия будут проиндексированы с 1 февраля 2026 года, размер индексации и точные суммы станут известны позже:

- региональный материнский (семейный) капитал при рождении второго ребёнка;
- социальное пособие на погребение.

Кроме того, с января 2026 года на территории Приморского края:

- изменяется формат предоставления меры социальной поддержки с использованием сертификата «Подарок новорождённому» – электронный сертификат переходит в единовременную денежную выплату семьям с новорождёнными детьми, в размере 10 000 рублей.
- вводится единовременная денежная выплата на улучшение жилищных условий при рождении второго ребёнка. Право на получение этой выплаты имеют семьи, в которых второй ребёнок родился в период с 1 января 2025 года по 31 декабря 2027 года. Для оформления выплаты необходимо иметь действующий кредит или заём на приобретение либо строительство жилого помещения, заключённый до 1 июля 2027 года.

Эта мера поддержки предназначена для полного или частичного погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам. Максимальный размер единовременной выплаты с учётом регионального капитала при рождении второго ребёнка будет составлять до 1 миллиона рублей.

3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ⁶

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости: новых квартир – на 4,0%, квартир вторичного рынка – на 4,0%, индивидуальных домов – на 3,0%, земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%, земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%, земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%, земельных участков промышленного назначения – на 8,0%, земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%, торговых помещений и зданий – на 7,0%, административных помещений и зданий – на 6,0%, складских помещений и зданий – на 12,0%, производственных помещений и зданий – на 10,0%. По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140) (см. приложение):

⁶ <https://statirelt.ru/downloads/2025-8.pdf>

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия долевом строи-тельстве за период январь – март:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динами ка 25/2
Российская Федерация, в т.ч по:	163 140	179 687	157 561	0,97	0,88
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажитажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растёт доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Источники: Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf>, <https://cbr.ru/key-indicators/>,
http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>, <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>, <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>. Анализ

подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.08.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru. Приложение РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>. В 2024 году, % - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>. Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№	Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве						Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которым предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу					
		Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24	Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24		
1	Российская Федерация	163 140	179 687	157 561	0,97	0,88	147 133	168 435	150 215	1,02	0,89		
2	Всего по Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99	46 794	54 720	56 673	1,21	1,04		
3	Белгородская область	289	328	362	1,25	1,10	263	328	362	1,38	1,10		
4	Брянская область	440	547	487	1,11	0,89	383	520	472	1,23	0,91		
5	Владимирская область	469	653	568	1,21	0,87	341	637	556	1,63	0,87		
6	Воронежская область	2 098	2 566	2 375	1,13	0,93	1 891	2 256	2 287	1,21	1,01		
7	Ивановская область	533	727	265	0,50	0,36	478	525	237	0,50	0,45		
8	Калужская область	585	555	522	0,89	0,94	527	520	519	0,98	1,00		
9	Костромская область	311	270	275	0,88	1,02	304	268	274	0,90	1,02		
10	Курская область	296	365	646	2,18	1,77	292	361	645	2,21	1,79		
11	Липецкая область	300	579	518	1,73	0,89	295	579	518	1,76	0,89		
12	Московская область	13 203	16 826	16 698	1,26	0,99	10 413	13 564	14 898	1,43	1,10		
13	Орловская область	514	322	281	0,55	0,87	468	314	281	0,60	0,89		
14	Рязанская область	1 356	1 615	1 819	1,34	1,13	1 253	1 552	1 802	1,44	1,16		
15	Смоленская область	463	664	545	1,18	0,82	424	640	545	1,29	0,85		
16	Тамбовская область	430	406	359	0,83	0,88	429	405	359	0,84	0,89		
17	Тверская область	713	714	428	0,60	0,60	700	700	428	0,61	0,61		
18	Тульская область	1 180	1 682	1 250	1,06	0,74	1 123	1 658	1 248	1,11	0,75		
19	Ярославская область	1 024	855	1 161	1,13	1,36	932	781	1 024	1,10	1,31		
20	Москва	28 517	30 088	30 706	1,08	1,02	26 278	29 112	30 218	1,15	1,04		
21	Всего по Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81	18 335	22 633	18 601	1,01	0,82		
22	Республика Карелия	451	351	384	0,85	1,09	439	346	384	0,87	1,11		
23	Республика Коми	476	138	138	0,29	1,00	476	138	138	0,29	1,00		
24	Архангельская область	932	1 041	937	1,01	0,90	704	1 031	922	1,31	0,89		
25	Ненецкий АО												
26	Вологодская область	668	543	633	0,95	1,17	628	539	633	1,01	1,17		
27	Калининградская область	1 202	1 648	1 988	1,65	1,21	1 124	1 618	1 938	1,72	1,20		
28	Мурманская область	0	6	88		14,67	0	1	88				

29	Новгородская область	249	232	204	0,82	0,88	249	232	190	0,76	0,82
30	Псковская область	460	422	302	0,66	0,72	451	422	302	0,67	0,72
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	9 366	0,73	0,64	9 910	13 703	9 264	0,93	0,68
32	Ленинградская область	5 040	4 948	5 286	1,05	1,07	4 354	4 603	4 742	1,09	1,03
33	Всего по Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76	19 610	23 817	18 590	0,95	0,78
34	Республика Адыгея	391	1 091	810	2,07	0,74	317	1 042	731	2,31	0,70
35	Республика Калмыкия	71	87	21	0,30	0,24	49	57	19	0,39	0,33
36	Краснодарский край	13 392	14 266	8 888	0,66	0,62	13 282	14 145	8 796	0,66	0,62
37	Астраханская область	528	1 255	790	1,50	0,63	515	1 247	784	1,52	0,63
38	Волгоградская область	1 739	1 575	1 343	0,77	0,85	1 577	1 528	1 301	0,82	0,85
39	Ростовская область	3 681	4 940	4 540	1,23	0,92	3 482	4 819	4 215	1,21	0,87
40	Республика Крым	818	2 435	3 203	3,92	1,32	266	634	2 521	9,48	3,98
41	Севастополь	151	349	227	1,50	0,65	122	345	223	1,83	0,65
42	Всего по Северо-Кав- скому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94	3 630	4 016	3 836	1,06	0,96
43	Республика Дагестан	132	294	188	1,42	0,64	53	5	56	1,06	11,20
44	Республика Ингушетия	2	23	53	26,50	2,30	2			0,00	#ДЕЛ/0
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	283	2,67	0,88	36	92	50	1,39	0,54
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	195	19,50	3,98	10	49	195	19,50	3,98
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	294	0,40	1,88	642	150	294	0,46	1,96
48	Чеченская Республика	13	22		0,00	0,00	5	9		0,00	0,00
49	Ставропольский край	2 952	3 798	3 377	1,14	0,89	2 882	3 711	3 241	1,12	0,87
50	Всего по Приволж- скому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92	22 706	22 384	20 076	0,88	0,90
51	Республика Башкортостан	3 387	3 835	2 963	0,87	0,77	2 949	3 656	2 872	0,97	0,79
52	Республика Марий Эл	530	675	512	0,97	0,76	529	675	501	0,95	0,74
53	Республика Мордовия	259	196	175	0,68	0,89	259	196	175	0,68	0,89
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	4 623	1,21	1,09	3 385	3 746	3 886	1,15	1,04
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	1 676	0,83	0,89	2 028	1 887	1 661	0,82	0,88
56	Чувашская Республика Чувашия	1 508	1 125	1 097	0,73	0,98	1 507	1 125	1 097	0,73	0,98
57	Кировская область	771	758	833	1,08	1,10	722	757	832	1,15	1,10
58	Нижегородская область	3 042	2 083	2 229	0,73	1,07	2 692	2 054	2 010	0,75	0,98
59	Оренбургская область	670	812	921	1,37	1,13	670	812	921	1,37	1,13
60	Пензенская область	2 066	1 699	1 599	0,77	0,94	2 010	1 666	1 395	0,69	0,84
61	Пермский край	2 410	2 390	2 322	0,96	0,97	2 395	2 388	2 322	0,97	0,97
62	Самарская область	1 721	2 219	1 494	0,87	0,67	1 547	2 186	1 473	0,95	0,67
63	Саратовская область	1 005	420	313	0,31	0,75	887	415	313	0,35	0,75
64	Ульяновская область	1 126	821	618	0,55	0,75	1 126	821	618	0,55	0,75
65	Всего по Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78	15 823	17 828	14 041	0,89	0,79
66	Курганская область	479	405	469	0,98	1,16	479	405	469	0,98	1,16
67	Свердловская область	7 566	8 510	6 336	0,84	0,74	7 111	8 216	6 291	0,88	0,77
68	Тюменская область	5 588	6 191	4 764	0,85	0,77	5 550	6 173	4 762	0,86	0,77
69	Ханты-Мансийский АО Югра	889	764	492	0,55	0,64	889	764	489	0,55	0,64
70	Ямало-Ненецкий АО	124	258	173	1,40	0,67	124	258	94	0,76	0,36

71	Челябинская область	1 719	2 014	1 947	1,13	0,97	1 670	2 012	1 936	1,16	0,96
72	Всего по Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64	14 402	15 544	10 092	0,70	0,65
73	Республика Алтай	99	45	106	1,07	2,36	99	45	106	1,07	2,36
74	Республика Тыва	159	1 150	87	0,55	0,08	146	1 150	87	0,60	0,08
75	Республика Хакасия	504	285	458	0,91	1,61	495	284	452	0,91	1,59
76	Алтайский край	1 831	1 612	1 171	0,64	0,73	1 710	1 595	1 159	0,68	0,73
77	Красноярский край	2 538	1 762	1 176	0,46	0,67	2 329	1 747	1 176	0,50	0,67
78	Иркутская область	2 419	1 236	1 198	0,50	0,97	2 316	1 193	1 136	0,49	0,95
79	Кемеровская область Кузбасс	801	979	837	1,04	0,85	787	968	833	1,06	0,86
80	Новосибирская область	7 051	7 921	4 577	0,65	0,58	5 777	7 511	4 426	0,77	0,59
81	Омская область	500	608	465	0,93	0,76	417	584	450	1,08	0,77
82	Томская область	335	471	267	0,80	0,57	326	467	267	0,82	0,57
83	Всего по Дальневосто- чному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12	5 833	7 413	8 306	1,42	1,12
84	Республика Бурятия	735	816	1 431	1,95	1,75	654	791	1 431	2,19	1,81
85	Республика Саха (Яку- тия)	733	676	444	0,61	0,66	604	517	309	0,51	0,60
86	Забайкальский край	253	332	523	2,07	1,58	253	332	523	2,07	1,58
87	Приморский край	2 365	3 452	3 884	1,64	1,13	2 143	3 184	3 469	1,62	1,09
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1 775	1,50	1,17	1 018	1 495	1 771	1,74	1,18
89	Еврейская АО	0	0	0			0	0	0		
90	Амурская область	766	672	422	0,55	0,63	766	672	422	0,55	0,63
91	Камчатский край		44	81		1,84		44	81		1,84
92	Магаданская область	2					2				
93	Чукотский АО										
94	Сахалинская область	393	378	300	0,76	0,79	393	378	300	0,76	0,79

Исходя из вышеприведенной информации, рынок является активным.

Активный рынок (Active market)⁷ — в отношении актива или обязательства — это такой рынок, в котором сделки с данным активом или обязательством совершаются достаточно часто и их объем обеспечивает непрерывную информацию о ситуации с ценами.

Неактивный рынок⁸ - неактивный рынок представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, т.е. существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах.

3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости субъекты рынка процессы функционирования рынка механизмы (инфраструктуру) рынка.

⁷ Источник информации: http://economic_mathematics.academic.ru/618

⁸ Источник информации: https://www.consultant.ru/law/refju_dict/word/rynok_neaktivnyj/

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Оцениваемые объекты принадлежат к сегменту коммерческих объектов.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ)

ПРОДАЖА

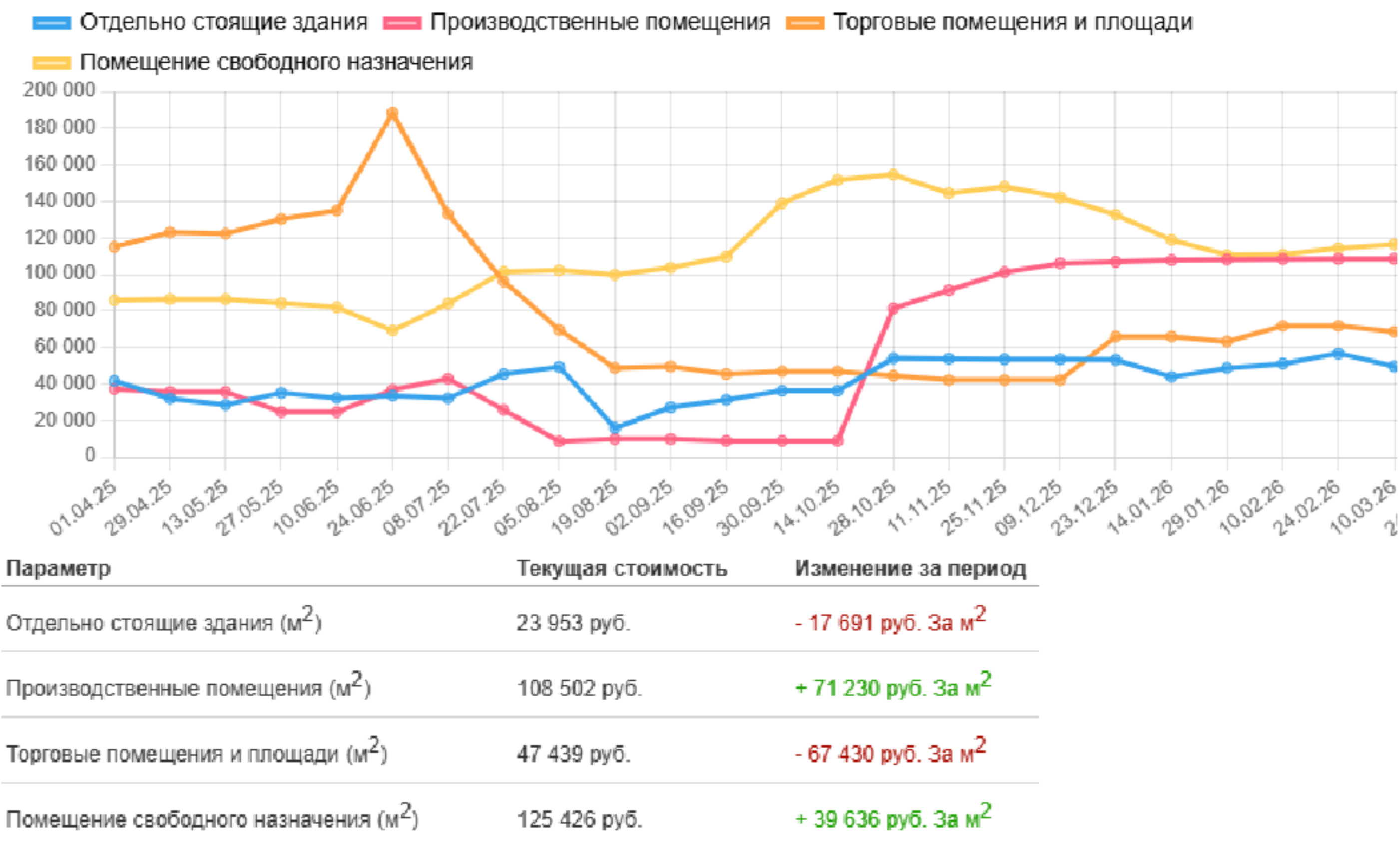


Таблица 6 Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м², руб.	Изменен ие	Производств енные помещения, за м², руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м², руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м², руб.	Изменение
24 марта 2026	23952.5	-107.37%	108502.3	+0.02%	47439.1	-44.58%	125425.9	+7.23%
10 марта 2026	49669.9	-13.94%	108476.98	+0.05%	68585.5	-4.73%	116359	+1.77%
24 февраля 2026	56592.1	+9.76%	108426.34	+0.09%	71826.5	+0%	114301.9	+3.06%
10 февраля 2026	51066.1	+4.47%	108325.05	+0.19%	71826.5	+11.97%	110801.7	+0.25%
29 января 2026	48781.9	+9.96%	108122.47	+0.37%	63231.9	-4.28%	110528.7	-7.5%
14 января 2026	43921	-21.16%	107717.3	+0.75%	65937.2	+0%	118817.9	-11.72%

Даты	Отдельно стоящие здания, за м², руб.	Изменен ие	Производств енные помещения, за м², руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м², руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м², руб.	Изменение
23 декабря 2025	53214.8	-0.57%	106906.97	+0.76%	65937.2	+36.09%	132749.2	-7.09%
09 декабря 2025	53518.4	+0%	106096.63	+4.66%	42142.4	+0%	142162.4	-4.11%
25 ноября 2025	53518.4	-0.57%	101151.7	+9.78%	42142.4	+0%	148002.3	+2.46%
11 ноября 2025	53823.8	-0.44%	91261.85	+10.84%	42142.4	-5.69%	144365.4	-7.03%
28 октября 2025	54058.5	+32.97%	81372	+89.13%	44541.5	-5.39%	154521.2	+1.87%
14 октября 2025	36237.4	+0%	8842.8	+0%	46940.6	+0%	151631.1	+8.28%
30 сентября 2025	36237.4	+13.63%	8842.8	+0%	46940.6	+3.15%	139072.3	+21.13%
16 сентября 2025	31297.5	+13.38%	8842.8	-11.33%	45460.6	-9.12%	109691.1	+5.47%
02 сентября 2025	27108.7	+41.3%	9844.7	+0%	49607	+1.65%	103689.1	+3.74%
19 августа 2025	15912	-210.25%	9844.7	+12.73%	48788.8	-42.67%	99815.7	-2.43%
05 августа 2025	49366.6	+7.96%	8591	-199.58%	69605.3	-38.11%	102240.8	+0.83%
22 июля 2025	45434.6	+29.32%	25737	-66.62%	96131.7	-38.42%	101392.1	+17.18%
08 июля 2025	32113.5	-4.63%	42883	+14.23%	133064.9	-41.65%	83973.3	+17.54%
24 июня 2025	33601	+3.99%	36779.3	+33.19%	188482	+28.34%	69241.3	-18.5%
10 июня 2025	32261.2	-8.57%	24571.9	+0%	135061.4	+3.52%	82047.7	-2.57%
27 мая 2025	35026.3	+18.55%	24571.9	-45.05%	130308	+6.24%	84156.7	-2.62%
13 мая 2025	28529.4	-12.17%	35641.8	+0%	122181.9	-0.62%	86358.9	-0.02%
29 апреля 2025	32002	-30.13%	35641.8	-4.57%	122944.7	+6.57%	86373	+0.68%
01 апреля 2025	41643.6		37271.9		114869.3		85789.7	

3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. Рыночная практика показывает, что крупные административно-торговые здания (помещения) редко продаются или сдаются в аренду как единый объект. В этих случаях требуется достаточно состоятельный покупатель (инвестор). По мнению оценщика, в современных условиях экономического кризиса найти «достойного» покупателя на помещения, соответствующие по классу качества и площади оцениваемым, чрезвычайно сложно. Как правило, собственники подобных объектов предпочитают продавать (сдавать в аренду) отдельные комнаты (офисы, торговые залы) коммерческого назначения по цене, устанавливаемой для их общей полезной площади. Покупатели указанных площадей после сделки получают право совместного использования вспомогательных помещений – мест общего пользования. Т.е. можно сделать вывод, что цена предложения (ставка аренды) коммерческих (полезных) площадей включает в себя стоимость права общего пользования вспомогательными помещениями. При этом последние (туалеты, коридоры, подсобки, щитовые) отдельно не продаются и в аренду не предлагаются. На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным це-

нам аналогов. Проанализированная информация о рынке недвижимости по состоянию на дату оценки в силу своей недостаточности, не позволяет формализованно рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Данный справочник представляет собой сводные экспертные мнения более 200 квалифицированных действующих экспертов-оценщиков из 53 городов РФ (сведения о распределении экспертов по городам приведено в указанном Справочнике). Кроме того, авторами статьи использовались множество иных источников информации, среди которых общероссийские периодические издания, интернет-ресурсы, статьи и т.д. все это свидетельствует об объективности исследования и соответствия указанных в таблице величин рыночным условиям в Российской Федерации, а поскольку Справочник строился на экспертных мнениях, можно сделать вывод о том, что информация, приведенная в Справочнике, соответствует рыночным условиям региона расположения объекта оценки и может быть использована при оценке объекта оценки. В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 7. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент для i -го ценообразующего фактора.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. В подавляющем большинстве случаев, оценщик в рамках сравнительного подхода не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. **Таблица 8. Значения скидок на торг.**

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	13,50%	8,40%	18,60%
Офисные объекты класса С и ниже	15,00%	9,70%	20,30%
Объекты свободного назначения	14,60%	9,70%	19,60%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,00%	11,60%	22,50%
Арендные ставки объектов			
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,50%	7,70%	17,30%
Офисные объекты класса С и ниже	13,80%	8,80%	18,80%
Объекты свободного назначения	13,70%	8,70%	18,60%

Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,10%	10,80%	21,30%
--	--------	--------	--------

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,34
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Внутреннее оформление	0,09
Расположение относительно красной линии	0,08
Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
Характеристики парковки	0,07
Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
Материал стен	0,05

Местоположение статус населенного пункта

Таблица 10 Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – статус населенного пункта

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,8
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,6	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,8	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,8
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,6	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Местоположение в пределах города

Таблица 11 Отношения цен по районам города по отношению к самому дорогому району

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1	1	1
Центр деловой активности	0,94	0,83	1
Окраины городов	0,67	0,54	0,8
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1	1	1
Центр деловой активности	0,97	0,91	1

Таблица 12 Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – функциональные зоны в пределах города

Отношение цен/арендных ставок	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1	1	1
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,77	0,99
Промзоны	0,85	0,72	0,98
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1	1	1
Многоквартирная жилая застройка	0,9	0,82	0,98
Промзоны	0,8	0,68	0,92

Масштабный фактор

Таблица 13 Матрица коэффициентов для цен/арендных ставок

Площадь, кв.м		аналог							
		0	30	50	150	250	500	1000	2000
объект оценки	0	1,16	1,24	1,33	1,47	1,6	1,67	1,71	1,7
	30	1	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48	1,61
	50	0,93	1	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37	1,44
	150	0,87	0,94	1	1,11	1,2	1,25	1,29	1,31
	250	0,79	0,84	0,9	1	1,08	1,13	1,16	1,2
	500	0,72	0,78	0,83	0,92	1	1,04	1,07	1,12
	1000	0,69	0,75	0,8	0,88	0,96	1	1,03	1,04
	2000	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1	1

Таблица 14 Прочие корректирующие коэффициенты по арендным ставкам/ценам предложений

Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - расположение относительно «красной линии»с.129			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,77	0,91
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип объекта			С 248
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – материал стен			с.333
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта из панелей, к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,92	0,84	0,99
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – наличие отдельно входа			с.265
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,9	0,83	0,97
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж) с.253-254			
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,89
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
1 этаж	1		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,64	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной	0,81	0,64	0,98

ставке такого же объекта на 1 этаже			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,9	0,98
1 этаж	1		
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - физическое состояние объекта с.297			
Удельная цена			
Отношение удельной цены в удовлетворительном к удельной цене такого же объекта в объекте в хорошем состоянии (новом здании)	0,8	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,76
Удовлетворительное	1,00		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки в удовлетворительном к удельной арендной ставке такого же объекта в объекте в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,77
Удовлетворительное	1,00		
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - состав арендной ставки			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,1	1,3
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - доступ к объекту с. 206			
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,74	0,9
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,73	0,89
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип парковки торговой недвижимости с. 196/197			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта со организованной парковкой	0,95	0,89	1
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,85	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта со организованной парковкой	0,99	0,97	1
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,9	1
Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения - тип площади			
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение арендных ставок за площади помещений, сдаваемых в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Таблица 15 Корректирующие коэффициенты. Элемент сравнения – состояние отделки

цены	аналог			
	комфортный ремонт (отделка "пре-	типовой ремонт (отделка	требует косметического ремонта (в т.ч.под чистовую	требует капитального ремонта (в т.ч.без

		миум")	"стандарт"	отделку)	отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка "стандарт"	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч.под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч.без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность конкретного функционального использования с целью наиболее эффективного использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Жилое назначение

Оцениваемый объект относится к нежилому фонду, поэтому использование его в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Производственное и складское назначения

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве производственно-складского:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Планировка площадей и состояние отделки позволяют использовать помещения в качестве производственно-складских;
- 4) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;
- 5) Удобный подъезд для большегрузной техники (расположен вблизи транспортной развязки);

6) Окружающая застройка – объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

Административное назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административных помещений:

1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;

2) Наличие рыночного спроса;

3) Наличие отдельного входа;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административного помещения:

Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;

Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве офисного без полной переделки и ремонта;

Торговое назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

Оцениваемые помещения являются нежилыми;

Наличие рыночного спроса;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

1) Расположение объекта в удалении от центра города и сосредоточия торговых и административных объектов;

2) Планировка площадей и состояние отделки не позволяют использовать помещения в качестве торгового без полной переделки и ремонта;

3) Отсутствие панорамного остекления;

4) Окружающая застройка – объекты производственно-складского назначения, оптовые базы стройматериалов, автомастерские и т.д.

Таблица 16. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складские помещения	Административные помещения	Торговые объекты и объекты свободного назначения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого	0	6	6

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является использование по назначению.

ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя/арендатора объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Законодательно установлено, что Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный или доходный подходы к оценке или отказаться от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} * П_{дев} * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{\varepsilon}),$$

где: PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

П_{дев} – прибыль девелопера;

И_Σ – суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;

И_ε – экономический (внешний) износ.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», п. 5.13.).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, чеством которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером, конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и др. свойствами (МСО МР-8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 3.2.).

Объект оценки – не является специализированным имуществом: рынок торгово-офисной недвижимости в достаточной степени развит, о чем свидетельствует достаточное количество информации о предложениях по продаже объектов, подобных объекту оценки.

При развитом рынке недвижимости затратный подход в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, являющееся частью единого объекта недвижимости. Поскольку не представляется возможным обоснованное определение удельного веса расходов на создание оцениваемого помещения в общей сумме затрат на строительство единого объекта недвижимости, равно как выделение части прав на земельный участок, приходящихся на оцениваемый объект, в общей совместной собственности на землю под единым объектом недвижимости, постольку замена объекта оценки «другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства» является невозможной. Исходя из этого, в соответствии с в п. 23 ФСО-1 определение стоимости объекта оценки затратным подходом является невозможным.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за какую цену они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированного рынком.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных недвижимости, аналитика, новости «Арендатор» (www.arendator.ru);
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (www.realty.ru);
- База данных предложений недвижимости в (www.avito.ru, www.izrukvruki.ru, и др.);
- Информационный портал «РБК - Недвижимость» (www.realty.rbc.ru)
- Интернет-сайты риэлторских компаний.

Анализ вышеуказанных источников, а также анализ рынка недвижимости представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов аналогичного назначения, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж, поскольку анализ рынка недвижимости, представленный в п. 3.2. настоящего отчета, показал достаточную развитость рынка недвижимости аналогичного оцениваемому назначению.

В качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Доходный подход.

Согласно п. 13 ФСО-1 «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Сущность данного подхода заключается в следующем: средства, вложенные в имущество, должны приносить доход не меньший, чем та же сумма, размещенная альтернативным, наименее рискованным вариантом инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Для оценки недвижимости как индивидуальной вещи наиболее часто за основу расчета денежного потока используется доход от аренды.

В данном случае применение методов доходного подхода нецелесообразно, поскольку экономическая ситуация и ситуация на рынке недвижимости достаточно напряженная, большое количество офисных площадей пустует, арендные ставки падают, но при этом цены продажи помещений остаются стабильно высокими, и поэтому доходный подход, с его большим количеством косвенных расчетов и предположений, может значительно исказить реальную рыночную стоимость объекта.

На основании вышесказанного, оценщик принял решение не использовать доходный подход при оценке объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества использовались следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж (аренды);

Затратный и доходный подход не применялся.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу/аренду объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж(аренды).

Метод сравнения продаж/ аренды определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж/ аренды сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж/ аренды, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж / аренды заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных / аренды цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объектов, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж/ аренды, может быть рассчитана по формуле:

$$C_c = P \times C_{ан},$$

где C_c - стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.;

P - площадь, кв.м;

$C_{ан}$ - средневзвешенная скорректированная стоимость 1 кв.м площади сопоставимых аналогов, руб.

Обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. При этом для сохранения объективности, в качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости объекта

Для определения стоимости объекта из многообразия предложений по продаже аналогичных объектов, были выбраны 3 аналога наиболее близкие к объекту оценки по местоположению, площади, этажности и техническому исполнению.

Таблица 17 Характеристики сопоставимых объектов

Наименование характеристики/объект	Характеристика		
	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Права на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовремен	единовремен	единовремен
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (время продажи)	1 кв. 2026	1 кв. 2026	1 кв. 2026
Местоположение	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Новоивановская 4а	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Луговая 76	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Луговая 58
Статус населенного пункта	Областной центр, республика	Областной центр, республика	Областной центр, республика
Местонахождение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Функциональные зоны в пределах города	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Площадь	281,4	314,1	54
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип площади	основные площади	основные площади	основные площади
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
Наличие отдельного входа	+	+	+
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	средний	цоколь	цоколь
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт"	требует капитального ремонта (в т.ч.без отделки)	требует косметического ремонта (в т.ч.под чистовую отделку)
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	149 254	66 858	87 037
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/psn-ofis-otdelnyj-vhod-281m-ne-trebuetsvobodnaja-prodazha-113925943.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazhsjapomeshenie-svobodnogo-naznachenija-po-adresulugovaja-ulica-76-133992344.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pomeshenie-na-baljaeva-54-kv-m-40-kvt-ventiljacija-bonus-rassrochka-106857630.html

К ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Все корректировки, примененные к объектам-аналогам были приняты в среднем значении. Все поправки отнесены к цене единицы сравнения (кроме корректировки на торг равная значению -9,4% согласно анализу рынка определенном в п.3.2 выше). Для рассматриваемого объекта использовалась относительная корректировка по следующим параметрам согласно п.3.6).

Таблица 18 . Корректировки, применяемые к объектам аналогам при расчете стоимости объектов оценки

	Единица измерения корректи-	объект оценки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3

	ровки				
Права на объект недвижимости		собственность	собственность	собственность	собственность
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия финансирования		единовременные	единовременные	единовременные	единовременные
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Условия рынка (время продажи)		1 кв. 2026	1 кв. 2026	1 кв. 2026	1 кв. 2026
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	%		не требуется	не требуется	не требуется
Местоположение		Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Новоивановская 4а	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Луговая 76	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, улица Луговая 58
Статус населенного пункта		Областной центр, республика	Областной центр, республика	Областной центр, республика	Областной центр, республика
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Местонахождение в пределах города		Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Функциональные зоны в пределах города		Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Площадь		17,2	281,4	314,1	54
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		1,47	1,47	1,24
Расположение относительно красной линии		внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Тип площади		основные площади	основные площади	основные площади	основные площади
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Материал стен		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Наличие отдельного входа		-	+	+	+
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		0,90	0,90	0,90
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)		подвал	средний	цоколь	цоколь
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		0,86	1,00	1,00
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется
Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ре-	требуется капи-	требуется кос-

		(отделка "стан- дарт"	монт (отделка "стандарт"	тального ре- монта (в т.ч.без отдел- ки)	метического ремонта (в т.ч.под чисто- вую отделку)
различие по фактору			нет	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	1,19	1,10
Доступ к объекту		закрытая терри- тория	свободный	свободный	свободный
различие по фактору			есть	есть	есть
корректировка по фактору	коэф.		0,82	0,82	0,82
Тип парковки		организованная парковка	организован- ная парковка	организован- ная парковка	организован- ная парковка
различие по фактору			нет	нет	нет
корректировка по фактору	коэф.		не требуется	не требуется	не требуется

Таблица 19 Определение рыночной стоимости объекта оценки методом корректировок для объекта оценки

Элемент сравнения	Единица	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3
	измерения		1	2	3
Местоположение		Примор- ский край, г.Владивост ок, ул. Гор- ная, д.33а	Приморский край, Владиво- стокский г.о., Владивосток, улица Новои- вановская 4а	Приморский край, Влади- востокский г.о., Владиво- сток, улица Луго- вая 76	Приморский край, Влади- востокский г.о., Влади- восток, улица Луго- вая 58
Площадь	кв.м.	17,20	281,4	314,1	54
Статус цены			предложение	предложение	предложение
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	руб.		42 000 000	21 000 000	4 700 000
Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	руб./кв.м		149 254	66 858	87 037
Корректировка на статус цены	%		-9,40%	-9,40%	-9,40%
Скорректированная цена	руб.		38 052 000	19 026 000	4 258 200
Рыночная стоимость	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Первая группа корректировок					
Права на объект недвижимо- сти		собствен- ность	собственность	собствен- ность	собствен- ность
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Условия финансирования		единоврем	единоврем	единоврем	единоврем
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Условия рынка (время прода- жи)	дата	1 кв. 2026	1 кв. 2026	1 кв. 2026	1 кв. 2026
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Вторая группа корректировок					
Местоположение		Примор- ский край, г.Владивост ок, ул. Гор- ная, д.33а	Приморский край, Владиво- стокский г.о., Владивосток, улица Новои- вановская 4а	Приморский край, Влади- востокский г.о., Владиво- сток, улица Луго- вая 76	Приморский край, Влади- востокский г.о., Влади- восток, улица Луго- вая 58
Статус населенного пункта		Областной центр, рес- публика	Областной центр, респуб- лика	Областной центр, рес- публика	Областной центр, рес- публика
Коэффициент	коэф.	1	1	1	1
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Местонахождение в пределах города		Центр де- ловой ак-	Центр деловой активности	Центр делов- вой активно-	Центр делов- вой активно-

		тивности		сти	сти
Коэффициент	коэф.	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Функциональные зоны в пределах города		Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Коэффициент	коэф.	1	1	1	1
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Расположение относительно красной линии		внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		135 224	60 573	78 856
Площадь	кв.м.	17,20	281	314	54
Корректировка	коэф.		1,47	1,47	1,24
Скорректированная цена	руб./кв.м		198 779	89 042	97 781
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		198 779	89 042	97 781
Тип площади		основные площади	основные площади	основные площади	основные площади
Коэффициент	коэф.	1	1	1	1
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		198 779	89 042	97 781
Материал стен		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		198 779	89 042	97 781
Наличие отдельного входа		-	+	+	+
Корректировка	коэф.		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	руб./кв.м		178 901	80 138	88 003
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)		подвал	средний	цоколь	цоколь
Коэффициент	коэф.	0,81	0,94	0,81	0,81
Корректировка	коэф.		0,86	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		153 855	80 138	88 003
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коэффициент	коэф.	1,00	1,00		
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		153 855	80 138	88 003
Состояние отделки		типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)
Корректировка	коэф.		1,00	1,19	1,10
Скорректированная цена	руб./кв.м		153 855	95 364	96 803
Доступ к объекту		закрытая территория	свободный	свободный	свободный
Корректировка	коэф.		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена	руб./кв.м		126 161	78 198	79 378
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		126 161	78 198	79 378
Количество корректировок	шт.		5	5	5
Удельный вес по количеству корректировок	%		27,77%	36,22%	36,01%
Средневзвешенная рыночная стоимость по количеству кор-	руб./кв.м	91 942			

ректировок					
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	%		15,47%	16,96%	8,80%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены			31,24%	29,43%	39,33%
Средневзвешенная рыночная стоимость по отклонению от первоначальной цены	руб./кв.м	100 535			
Рыночная стоимость с учетом НДС	руб./кв.м	96 239			
Рыночная стоимость с учетом НДС	руб.	1 655 311			
Рыночная стоимость без учета НДС	руб.	1 356 812			

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени однородности аналогов в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

По методике рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33 % (округленное значение от 33%), а значение коэффициента менее 10% свидетельствует о высокой степени однородности аналогов. При превышении величины 33% числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа. Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%,$$

где V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$ - средняя величина.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеприведенной таблице и рассчитаны по формуле

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведения оценки сравнительным подходом получены данные, приведенные в Таблице ниже.

Таблица 20 Согласование результатов, полученных при применении подходов (рыночная стоимость)

подходы оценки	Стоимость, руб.	весовой коэффициент	скорректированная стоимость, руб.
затратный подход	не применялся	0,00	не применялся
сравнительный подход	1 655 311	1,00	1 655 311
доходный подход	не применялся	0,00	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости (дату проведения оценки): 23.03.2026 г. рыночная стоимость, составила следующие величины:

Таблица 21 Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления до рубля

Вид объекта недвижимости	Местоположение	Общая площадь/протяженность (кв. м/м)	Кадастровый (условный) номер	Примечание	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без учета НДС, руб.
Нежилое помещение в здании (лит.1)	Приморский край, г.Владивосток, ул. Горная, д.33а	17,2	25:28:000000:61821	Рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Владивостокского городского округа	1 655 311	1 356 812

Ограничения и пределы применения полученного результата: Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик

Козлова Мария Юрьевна
«08» апреля 2026 г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
3. Орлов С. В., Ципкин Ю. А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003 г.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000 г.
5. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
6. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар. Интер., 1999 г.
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
8. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
9. Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости и сходные типы объектов, Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.
10. Интернет-сайты.

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 посредством 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.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустрашимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



IMG_20260327_115138



IMG_20260327_115143



IMG_20260327_115146



IMG_20260327_115156



IMG_20260327_115159



IMG_20260327_115201



IMG_20260327_115210



IMG_20260327_115235



IMG_20260327_115238



IMG_20260327_115242



IMG_20260327_115248



IMG_20260331_111312



IMG_20260331_111316



IMG_20260331_111321



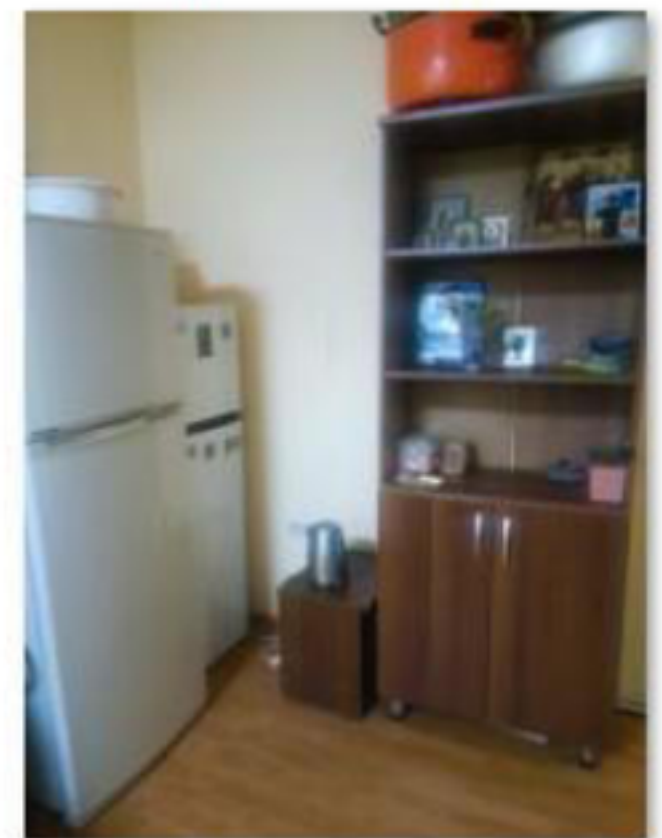
IMG_20260331_111323



IMG_20260331_111325



IMG_20260331_111327



IMG_20260331_111332



IMG_20260331_111335



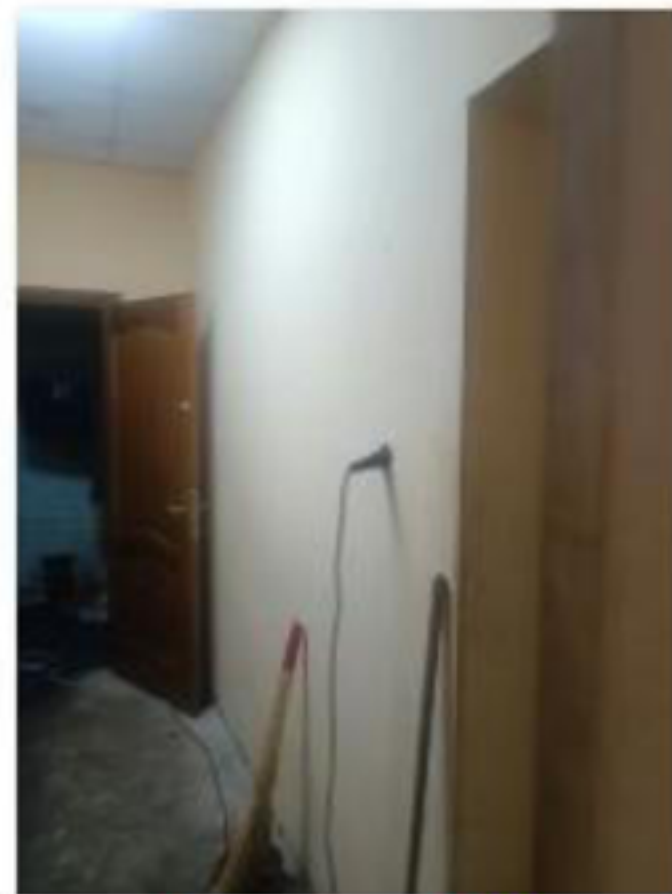
IMG_20260331_111344



IMG_20260331_111347



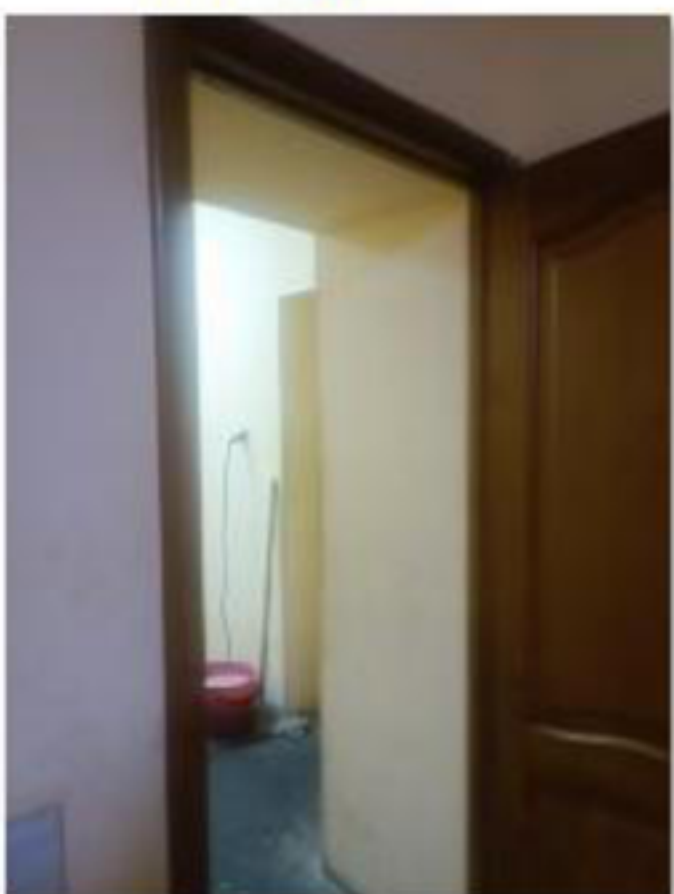
IMG_20260331_111354



IMG_20260331_111357



IMG_20260331_111404



IMG_20260331_111407

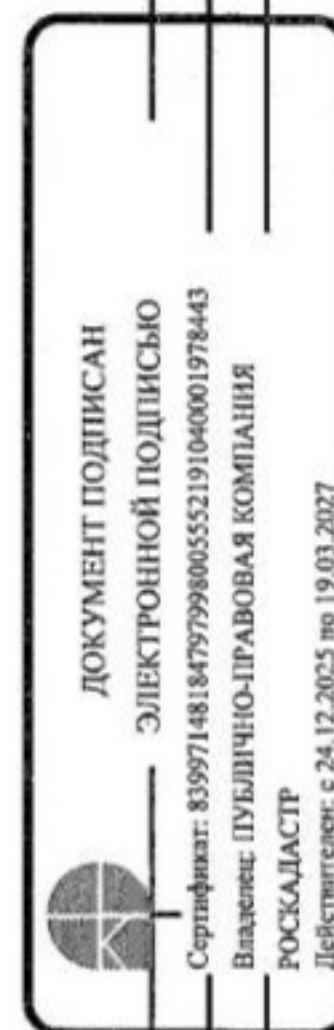
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 25.02.2026, поступившего на рассмотрение 25.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24856027			
Кадастровый номер: 25:28:000000:61821			
Номер кадастрового квартала: 25:28:010023			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 05:401:001:003604850 20.09.1983; Условный номер 25-25-01/100/2005-025			
Местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Горная, д. 33а			
Площадь: 17.2			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение в здании (лит.1)			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвальный			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 1384430.92			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 25:28:010023:209			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: дата завершения кадастровых работ: 20.09.1983			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399714818479998005552191040001978443			
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
РОСКАДАСТР		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24856027			
Кадастровый номер: 25:28:000000:61821			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.		
Получатель выписки:	Алексеев Сергей Владимирович, действующий(ая) на основании документа "№ УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА"		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24856027	
Кадастровый номер: 25:28:000000:61821	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/100/2005-25 20.06.2005 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



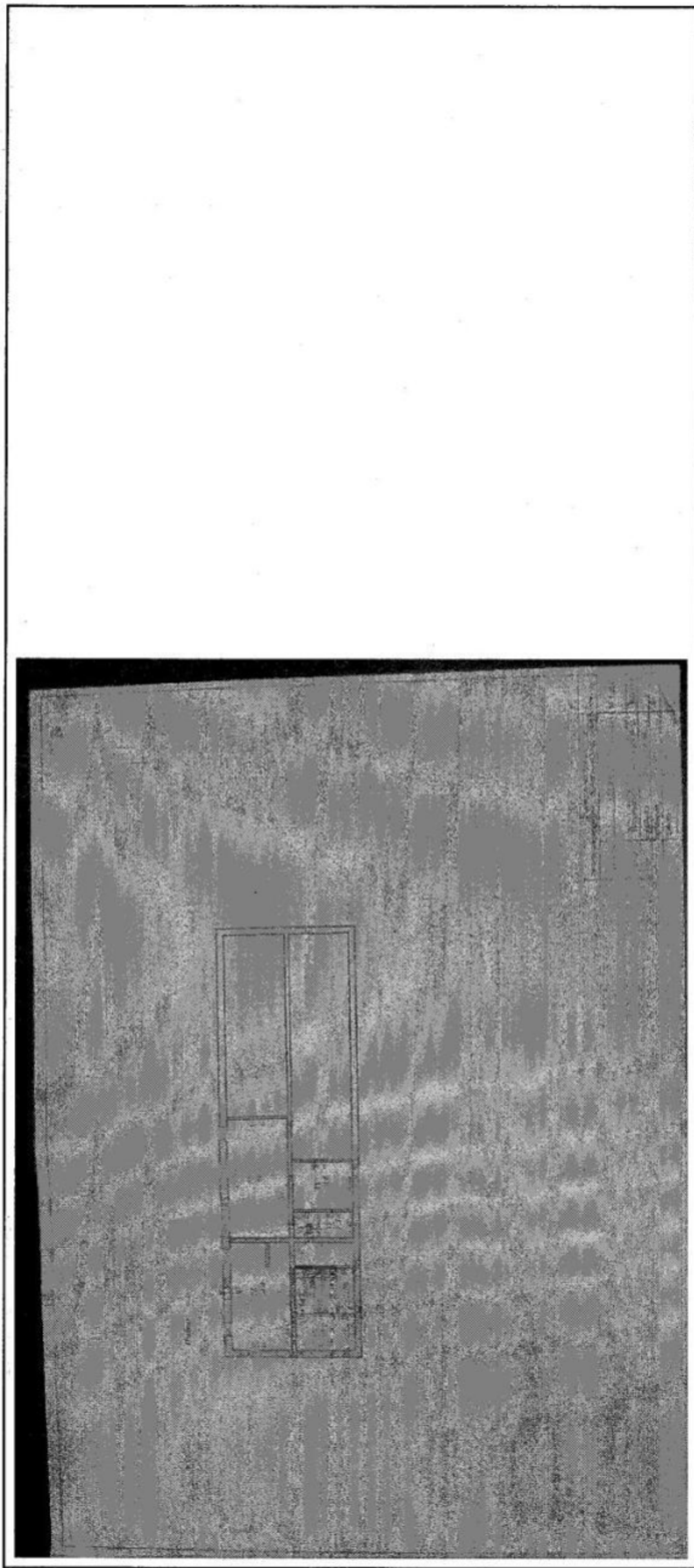
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040601978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2026г. № КУВИ-001/2026-24856027			
Кадастровый номер: 25:28:000000:61821			
Номер этажа (этажей): подвальный			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800553191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

КОПИИ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

← → ↺ 🌐 farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pen-ofs-otdelnyj-vhod-281m-ne-trebuets-vlozhenij-svobodnaja-prodazha-113925943.html 🔍 ☆ 🏠 ⓘ ⋮

ПСН, Офис, Отдельный вход, 281м Не требует вложений. Свободная продажа во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

42 000 000 Р
149 466 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)
НаВЕСAR
Пользователь 5 лет, 8 месяцев на сайте
Москва

Район: Луговая

Адрес: улица Новомаянская 4а

Тип сделки: Прямая продажа

Тип помещения: Свободное назначение

Общая площадь: 281 кв. м.

Этаж: 3-й в 5-этажном здании

Объект сдан

Особенности
С арендаторами, Отдельный вход, Отдельно стоящее здание, Мокрая точка, Высокие потолки

Инфраструктура и коммуникации
Электричество, Холодное водоснабжение, Горячее водоснабжение, Отопление центральное, Водоотведение, Видеонаблюдение, Охранная сигнализация, Интернет

СОБСТВЕННИК
Предлагается к продаже помещение площадью 281,4 кв.м. Расположенное в административном здании. 3 этаж 281,4 кв.м. Свободного назначения под любые цели. Отдельный вход, круглосуточный доступ в помещения, подвал коммуникаций на каждом этаже. Большое количество окон в каждом кабинете по одному окну. Помещение с офисной отделкой, контроль доступа. Нет подвалов и не используемых помещений. Местоположение здания в большом рабочем районе (Луговая) Даль.Завод, Соллерс, Военно-Морской Госпиталь и другие крупные организации.

Добавить заметку ➦ Поделиться

🚩 Показать



← → ↺ 🌐 farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-po-adresu-lugovaja-ulica-76-133992344.html 🔍 ☆ 🏠 ⓘ ⋮

21 000 000 Р
66 858 ₽/кв.м

+300 000 р. комиссия агентства

От агентства недвижимости или посредника
Агентство ООО "ЭТАЖИ-ВЛАДИВОСТОК"
Пользователь 5 лет, 5 месяцев на сайте
Владивосток, г. Владивосток, Океанский пр-т 69, Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф. 304

🕒 обычно отвечает в течение часа

📞 Показать телефон 📄 Спросить

Район: Балкан

Адрес: улица Луговая 76

Тип сделки: Прямая продажа

Тип помещения: Свободное назначение

Земельный участок: Без земли

Общая площадь: 314,1 кв. м.

Этаж: цокольный в 10-этажном здании

Год ввода в эксплуатацию: 2018

Объект сдан

Особенности
Отдельный вход, Мокрая точка, Высокие потолки, Жилой дом

Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к покупке коммерческое помещение свободного назначения площадью 314 кв.м. расположено в цокольном этаже жилого дома по адресу ул. Луговая, 76. Объект обладает ключевыми характеристиками для эффективного бизнеса: высота потолков 4 метра позволяет организовать многоуровневое зонирование, установить стеллажное оборудование или создать оригинальный интерьер. Помещение имеет отдельный вход, обеспечивающий автономность и прямой доступ для клиентов и поставок. Подключены необходимые коммуникации — электричество мощностью 15 кВт с возможностью увеличения и центральное водоснабжение, что открывает возможности для широкого спектра направлений: от розничной торговли и склада до спортивного клуба, производства или офисного пространства. Локация в жилом районе гарантирует постоянный поток людей и развитую инфраструктуру. Техническое состояние помещения и его планировка готовы к быстрому запуску проекта с минимальными адаптационными затратами. Это решение для инвестора или предпринимателя, ищущего функциональное пространство с значительным потенциалом для коммерческого использования.



47

4 700 000 Р
87 037 Р/кв.м

От частного лица (собственник)
Группа компаний БМ
Пользователь 17 лет на сайте
Владивосток

обычно отвечает в течение часа

Показать телефон Спросить

Район: [Байзова](#)
Адрес: [улицы Луговой 58](#)
[Подробнее в доме](#)
Тип сделки: Прямая продажа
Тип помещения: Свободное назначение
Земельный участок: Без земли
Общая площадь: 54 кв. м
Эт: цокольный в 5-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию: 1970
Объект сдан

Особенности

Отдельный вход, Парковка, Мокрая точка, Высокие потолки

Инфраструктура и коммуникации

Электричество, Холодное водоснабжение, Горячее водоснабжение, Отопление центральное, Водотведение, Кондиционирование, Вентиляция, Парковка

Помещение не жилое, в собственности юридического лица - оплата возможна любыми способами - в том числе на расчетный счет компании БЕЗ ДОПЛАТЫ!!!! (без НДС в связи с применением УСН)
В помещении отдельный вход.

Потолки 4,5 метра - большой светлый вариант!

На полу коммерческий линолеум, санузел, унитаза, раковина, счетчики ГВС и ХВС. Всё новое, после ремонта.

Оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией.

Также оформлено электричество - 40 кВт - НАПРЯМУЮ С ТП (то есть помещение не зависит ни от кого) - заключен прямой договор с ДЭК. Провода проложены под землей. Также есть резервный кабель с ТП.

Возле здания есть парковка, рядом с домом есть благоустроенный скверик.



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

112
№ согласно реестра

**Козлова
Мария Юрьевна**
паспорт 7004 619393, выдан Зареченским РОВД
г. Тула 27.08.2004 г., код подразделения 712-004,
зарегистрирована: г. Тула, Промышленный пр. д. 10, кв. 66

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Регистрационный номер 566

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 932847

Настоящий диплом выдан
Марии Юрьевне Козловой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что она(а) с «01» февраля 2006 г. по «14» июля 2006 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
образовательном учреждении высшего профессионального
образования «Тульский государственный университет»
по направлению профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «14» июля 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Козловой**
Марии Юрьевны
на ведение профессии **оценщик** (специальность)
стоимости недвижимости (бизнеса) (наименование)
в сфере **оценки** (наименование)
используя государственную лицензию на осуществление
образовательной деятельности (лицензия) № 1003
от 14 июля 2006 г.

Город Тула 14 июля 2006 г.

Актр. Подпись, ДПО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038498-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038519-2

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Козловой Марии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

г. Тула, Россия

«19» ноября 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7491R/776/00334/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7491R/776/00334/25 (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.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ИП Козлова Мария Юрьевна
Россия, 301121, Тульская область, М.О. город Тула, деревня Хогипово, микрорайон Солнечный, улица
Лесная, дом 4
ИНН: 710301850021
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «07» января 2026 г. по 24:00 часов «06» января 2027 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение 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.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока

Архипова Инесса Сейрановна

Доверенность №1547/25N от 09.04.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пономарева Светлана Борисовна
электронная почта: PonomarevaSB@alfastrah.ru