

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



ОТЧЁТ № 213/2026

об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, этаж: подвал, цокольный, кадастровый номер 25:28:010003:428, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II,
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	28.01.2026г.
Заказчик	Управление муниципальной собственности г. Владивостока
Исполнитель	ООО «ГК «АЗИРА»
Дата составления отчёта	13.04.2026г.

Управление муниципальной собственности г.
Владивостока

В соответствии с МУНИЦИПАЛЬНЫМ КОНТРАКТом № 966/287-14/26 от 30.03.2026 от 20.03.2026 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, этаж: подвал, цокольный, кадастровый номер 25:28:010003:428, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II,.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Настоящая оценка проведена и Отчет об оценке (далее- Отчет) составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка стоимости недвижимости» утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

19 627 770,49

Девятнадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч семьсот семьдесят рублей 49 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

23 945 880,00

Двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки	5
4. Сведения об оценщике	5
5. Сведения о заказчике	5
6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	6
7. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки.....	6
8. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
9. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	7
10. Анализ рынка.....	8
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	11
12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	13
13. Согласование результатов оценки.....	18
14. Общее заключение о результатах оценки.....	19
15. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки.....	20
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения	20
16. Приложения.....	20

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 966/287-14/26 от 20.03.2026 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки №1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, этаж: подвал, цокольный, кадастровый номер 25:28:010003:428, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II,
Назначение объекта	Нежилое помещение
Площадь объекта, кв. м.	116
Адрес (местоположение) объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II
Вид права, доля в праве	Собственность
Правообладатель*	Муниципальное образование город Владивосток ИНН 2504001783 - Собственность 25-25-01/173/2009-397 03.03.2010 00:00:00

*на основании представленных Заказчиком документов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения сравнительного подхода: 23945880 руб. с учетом НДС.

Затратный и доходный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

19 627 770,49

Девятнадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч семьсот семьдесят рублей 49 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

23 945 880,00

Двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Государственном (Муниципальном) контракте.

Результаты оценки и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенными условиями Государственного (Муниципального) контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, этаж: подвал, цокольный, кадастровый номер 25:28:010003:428, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II,
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Аренда - Общество с ограниченной ответственностью "Аркироль", ИНН: 2543178784, ОГРН: 1232500025185
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности
Цель оценки:	Определить рыночную стоимость по состоянию на 28.01.2026
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	28.01.2026г.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	13.04.2026г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	13.04.2026г.- 13.04.2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Выписка ЕГРН от 28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161 (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	В соответствии с условиями Государственного (Муниципального) Контракта
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки в соответствии с разделами II, III ФСО III:	- все правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - на дату оценки объект оценки не является предметом залога и/или не обременены иным образом -загрязнение естественного или химического происхождения не затрагивает объект оценки или соседнее имущество - никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:	Не установлено, кроме случаев, прямо предусмотренных Государственным (Муниципальным) контрактом на проведение оценки
Форма составления Отчета:	В соответствии с условиями Государственного (Муниципального) Контракта
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Не предусмотрена
Состав объекта оценки:	Объект оценки не имеет составных частей
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Достоверность отчета как документа, содержащие сведения доказательного значения	13.04.2026 г-13.10.2026 (шесть месяцев с даты составления отчета)
Гарантийный срок услуг	6 (шесть) месяцев с даты приемки услуг.

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение Контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком	Проведено
3	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление Отчета	Проведено

4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, Сведения о квалификации оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2018 г.
Степень вовлеченности	100%

5. Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Управление муниципальной собственности г. Владивостока
Организационно-правовая форма	Государственное (Муниципальное) учреждение
ОГРН, дата присвоения	1032501280602 от 28 января 2003 г.
ИНН/КПП	ИНН 2536097608 КПП 254001001
Место нахождения	690090, г. Владивосток, ул. Западная, 15

6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»
Краткое наименование	ООО «ГК «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200877604 от 26.12.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юр. лица	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2, в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в Отчете информация, к Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.
- Оценщик считает допустимым использовать скидку на торг для объектов аналогов, в объявлении которых имеется пометка о продаже. Так как оценщик не имеет достоверной информации о сумме завершения сделки.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

9. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Значение
Описание местоположения объекта оценки	
Местоположение относительно районов города	Центры деловой активности
Описание здания в котором располагается объект	
Тип здания	Жилой дом
Материал стен (наружные)	Капитальные бескаркасные
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Описание объекта оценки	
Наименование объекта	Нежилое помещение общей площадью 116 кв. м, этаж: подвал, цокольный, кадастровый номер 25:28:010003:428, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II,
Кадастровый номер	25:28:010003:428
Назначение объекта	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал № Подвал, Цокольный этаж № Цокольный этаж
Общая площадь, кв.м.	116
Тип внутренней отделки	Простая (эконом-класс)
Вид права:	Собственность
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, правообладателе	Правообладателем является: Муниципальное образование город Владивосток ИНН 2504001783 - Собственность 25-25-01/173/2009-397 03.03.2010 00:00:00
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Не предоставлена
Классификация объекта оценки	
Натурально-вещественная форма:	Нежилое помещение
Назначение:	Коммерческое

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание всех факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, представлены в разделе 11.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержится в разделе 15 настоящего Отчета.

Анализ наиболее эффективного использования

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

В соответствии с п. 21 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для продажи выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

10. Общая оценка социально-экономической ситуации в стране и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов и анализ рынка объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ:

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 ¹⁾	101,0 ²⁾	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 ²⁾	108,2

1) Первая оценка.

2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0

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

3) В среднем за месяц.

Источник информации: https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXLUFoewruFj5HzboE9abObFItqIzJBOCyBTPOqievKr5bT2YjHkZ444UJ6aaU9muOFObYIkqRV4xVdYmp3pbe2hlB8_pHZscHvDyJMjgNHcu6aze7lAYfIGQAtDe7D_NGiBkIT2zCg%3D%3D%3Fsign%3DL0bko_qBzyGaC-aBLqKhNX5P8ZI9lNyUSptacc_gJs%3D&name=1-0_12-2025.doc&nosw=1

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Декабрь 2025	В % к декабрю 2024	2025	В % к 2024	Справочно 2024 в % к 2023
Оборот организаций, млрд рублей	456.9	113.6 ¹	4222.4	112.2 ¹	109.6 ¹
Индекс промышленного производства	x	135.4	x	108.6	105.7
добыча полезных ископаемых	x	119.2	x	117.8	114.4
обрабатывающие производства	x	1.7р	x	97.4	106.8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	100.0	x	101.8	98.3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	119.9	x	95.4	98.7
Объем работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн рублей	35084.2	106.1	244657.5	95.8	113.2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	76.9	42.4	1384.7	106.0	108.1
Почтовая связь и курьерская деятельность ² , млн рублей	387.9	148.7 ¹	3181.9	106.5 ¹	87.2 ¹
Деятельность в сфере телекоммуникаций ² , млн рублей	2569.2	114.0 ¹	28819.1	111.4 ¹	102.6 ¹
Оборот розничной торговли, млн рублей	90585.3	110.3	877668.9	108.5	107.7
Оборот общественного питания, млн рублей	5083.0	106.6	46115.5	107.0	107.0
Объем платных услуг населению, млн рублей	27580.7	103.5	276392.3	101.7	103.6

Источник информации: <https://25.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/январь-декабрь%2025.pdf>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок нежилой недвижимости коммерческого назначения (ПСН). Границы рынка: г. Владивосток.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Исследование сегмента вторичного рынка проводится на сайтах <https://www.domclick.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/> в сети Интернет.

В ходе проведения анализа рынка оценщиком было принято решение использовать следующий алгоритм действий:

1. Поиск объектов-аналогов, сопоставимых по всем характеристикам с объектом оценки в районе его местонахождения.
2. При отсутствии объектов-аналогов следует проанализировать рынок объектов в населенном пункте в котором расположен объект оценки.
3. При отсутствии объектов-аналогов необходимо расширить территорию исследования, до окрестности населенного пункта, района, области.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком были выявлены предложения по продаже объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Наименование объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации	Место дислокации
Объект-аналог 1	134,0	22 900 000	170 896	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_7896855785?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4IjtzOjE2OjIjBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtIj9H9vdjz8AAAA	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул. Прапорщика Комарова, 45
Объект-аналог 2	104,9	21 500 000	204 957	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.9_m_7402487891?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4IjtzOjE2OjIjBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtIj9H9vdjz8AAAA	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Посетская ул., 40
Объект-аналог 3	144,6	33 000 000	228 216	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_ofisnoe_pomeschenie_144.6_m_7434928618?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4IjtzOjE2OjIjBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtIj9H9vdjz8AAAA	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Инженерный пер., 14А
Объект-аналог 4	83	19 800 000	238 554	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_ofisnoe_pomeschenie_83_m_7786100359?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4IjtzOjE2OjIjBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtIj9H9vdjz8AAAA	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Нерчинская ул., 2
Объект-аналог 5	106	26 000 000	245 283	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_ofisnoe_pomeschenie_106_m_7850570366?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoOIj4IjtzOjE2OjIjBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtIj9H9vdjz8AAAA	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Набережная ул., 5В

Вывод: Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене до 245283 руб./кв. м. в месяц.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020).

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,32
Общая площадь (фактора масштаба)	0,11
Расположение относительно красной линии	0,11
Физическое состояние здания	0,09
Этаж (для встроенных помещений)	0,09
Наличие отдельного входа	0,09
Состояние отделки	0,08
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	0,07
Материал стен	0,04
ИТОГО:	1,00

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене до 245283 руб./кв. м. в месяц.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Обоснование выбора используемых подходов и методов

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а также в связи с тем, что в результате анализа рынка установлены объекты аналогичные объекту оценки (сопоставимых по основным техническим характеристикам), которые продаются на открытом рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса.

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка

недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик не располагает информацией достаточной для использования доходного подхода. Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета рыночной стоимости объекта оценки не применяется доходный подход.

Сравнительный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что рынок объекта оценки является активным, в открытом доступе имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию, а возможные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим существенным характеристикам, таким образом целесообразно применять именно сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать для определения стоимости объекта оценки метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор элементов и единиц сравнения.
3. Обоснование размера корректировок.
4. Анализ достаточности и достоверности информации.
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.
6. Заключение по сравнительному подходу.

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{сн}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{сн}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов

Объект – аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам.

В анализе рынка оценщиком предоставлены объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным техническим характеристикам. При отборе аналогов оценщиком был произведен по главным ценообразующим факторам.

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.9_m_7402487891?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtJt9H9vdjz8AAAA	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_144.6_m_7434928618?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtJt9H9vdjz8AAAA	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_83_m_7786100359?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBBeGNlSzl6ZDdNSVU5eGVtJt9H9vdjz8AAAA
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные
Дата оценки/предложения	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Посьетская ул., 40	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Инженерный пер., 14А	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Нерчинская ул., 2
Местоположение относительно районов города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Расположение относительно «красной линии»	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии
Материал стен	Капитальные бескаркасные	Капитальные бескаркасные	Капитальные бескаркасные
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Этаж	Цоколь	1	1
Тип ремонта	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)
Площадь, кв.м	104,90	144,6	83
Стоимость, руб.	21 500 000,00	33 000 000,00	19 800 000,00
Стоимость, руб./кв.м	204 957,10	228 215,77	238 554,22

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание).
2. На состав прав на недвижимость (собственность, аренда).
3. На условия финансирования сделки.

4. Ну дату оценки/продажи.
5. На условия рынка (скидка на торг).
6. На характеристики местоположения.
7. На расположение относительно красной линии коммерческих зданий и помещений.
8. На физическое состояние здания.
9. На материал стен здания.
10. На этажное расположение.
11. На состояние отделки.
12. На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Обоснование размера корректировок

• Тип объекта

Размер корректировки определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4049-vstroennoe-priroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-01-2026-goda>)

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• Корректировка на условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные.

• Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

• Условия рынка

Величина скидки на торг объектов определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>)

• Местоположение

Величина корректировки на статус населенного пункта объектов определяется на основании Таблицы 13 (стр. 79) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Величина корректировки на местонахождение в пределах города определяется на основании Таблиц 43, 53 (стр. 117, 122) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

• Расположение относительно красной линии

Величина корректировки расположения относительно красной линии объектов определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>)

• Физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>)

• Материал стен здания

Корректировка на материал стен здания определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4046-na-material-sten-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>)

nedvizhimosti/4046-na-konstruktivnyuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda)

• **Этажное расположение**

Корректировка на этажное расположение определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda>)

• **Состояние отделки**

Корректировка на состояние внутренней отделки определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>)

• **Общая площадь**

Размер корректировки определяется согласно сайту «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>)

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации.

В тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к Отчету прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достаточной и достоверной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5.Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет производился при помощи Microsoft Excel

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб.	-	21 500 000,00	33 000 000,00	19 800 000,00
Площадь, кв.м	116	104,90	144,6	83
Стоимость, руб./кв.м	-	204 957,10	228 215,77	238 554,22
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		204 957,10	228 215,77	238 554,22
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		204 957,10	228 215,77	238 554,22
Дата оценки/предложения	28.01.2026	Сопоставимая	Сопоставимая	Сопоставимая
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	7,0%	0,930	0,930	0,930
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		190 610,10	212 240,67	221 855,42
Местоположение относительно районов города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности

Коэффициент корректировки	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		190 610,10	212 240,67	221 855,42
Расположение относительно "красной линии"	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	0,88	0,88	1,00
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,14	1,14	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		216 602,39	241 182,58	221 855,42
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		211 577,21	241 182,58	221 855,42
Материал стен	Капитальные бескаркасные	Капитальные бескаркасные	Капитальные бескаркасные	Капитальные бескаркасные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		211 577,21	241 182,58	221 855,42
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	0,82	0,82	0,94	0,82
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	0,87	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		211 577,21	210 393,31	221 855,42
Этаж	Подвал № Подвал, Цокольный этаж № Цокольный этаж	Цоколь	1	1
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	1,00	1,00
Корректировка на этажное расположение		1,00	0,96	0,96
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		211 577,21	201 977,58	212 981,20
Состояние внутренней отделки	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)
Корректировка на состояние внутренней отделки		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		211 577,21	201 977,58	212 981,20
Площадь, кв.м	116	104,9	144,6	83
Корректировка на площадь		0,98	1,04	0,95
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		208 199,50	209 226,56	201 874,05

Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	206 433,37			
Стоимость 1 кв.м. с учетом округлений, руб.	206 430,00			
Стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	23 945 880,00			
Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	19 627 770,49			
среднее значение по выборке	206 433,37			
среднеквадратическое отклонение по выборке	3 982			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	2,00%			

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

19 627 770,49

Деятнадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч семьсот семьдесят рублей 49 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

23 945 880,00

Двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек

13. Согласование результатов оценки

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем Отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

14. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

19 627 770,49

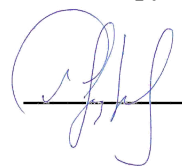
Девятнадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч семьсот семьдесят рублей 49 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

23 945 880,00

Двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч восемьсот восемьдесят рублей 00 копеек

Отчет составил
Оценщик:



Фуртак А.В.

15. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Аналитическая информация некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>)
2. Справочника оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А) 2020г.

16. Приложения

Основные понятия, используемые в Отчете об оценке

Задачи оценки- проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО II)

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего Отчета.

Заказчик- Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик- Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

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

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (ФСО №V).

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О
Город
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от
14 декабря 2016 года, протокол № 09
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности
и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Председатель комиссии
Заведующий
Секретарь



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
г. Тюмень

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак Александр Владимирович
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
080500 МЕНЕДЖМЕНТ
и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА

107234 0371426

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2739

Дата выдачи
15 июля 2014 года

Протокол № 42 от « 02 » июля 20 14 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Заведующий образовательной
организацией



СВОД | свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемых
организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668591901
ОГРН 1126600052429
620106, г. Екатеринбург, ул. Тельме, д. 23
(БЦ «Свет Радуги»), офис 13
тел./факс +7 (343) 386-80-82, 8-800-333-8738
www.svod.ru; e-mail: info@svod.ru

28.03.2024 г. № 237-В/2024
На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Фуртаку Александру Владимировичу

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Фуртак Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Ком. выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034568-1	18.11.2022	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
030966-2	15.10.2021	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлов



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«28» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК

АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.



Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.



С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД»
можно ознакомиться на официальном сайте: www.svod.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048610-1 « 21 » ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » ноября 2025 г. № 430

Директор  А.С. Буняев

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 2028 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047334-2 « 11 » апреля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » апреля 2025 г. № 399

Директор  А.С. Буняев

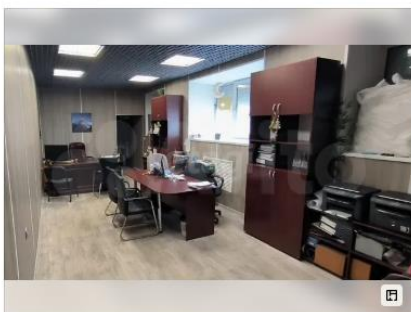
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » апреля 2028 г.

Копии источников информации

4,2 | www.avito.ru | Продам помещение свободного назначения, 104.9 м² во Владивостоке | Продажа коммерче... | ...

Продам помещение свободного назначения, 104.9 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

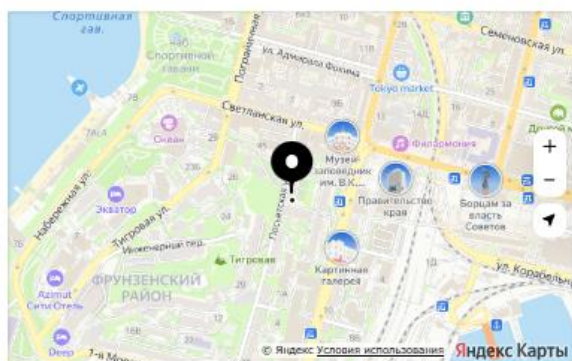


О помещении

Вход: с улицы | Отделка: без отделки
Общая площадь: 104.9 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток,
Посьетская ул., 40
р-н Фрунзенский



О здании

Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице

№ 7402487891 · 11 января в 13:35 · 199 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

21 500 000 ₽
за всё

204 957 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Владивосток

Компания · в сети

Подписаться

Надёжный партнёр

4 304 объекта в работе

4 года на Авито

Светлобова Оксана Петровна
Контактное лицо

21 500 000 ₽
за всё

204 957 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Этажи Владивосток

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

3 931 объект в работе

4 года на Авито

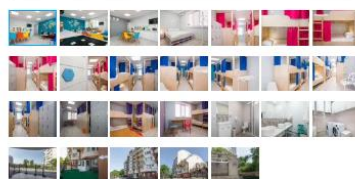
Светлобова Оксана Петровна

AVITO

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам офисное помещение, 144.6 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

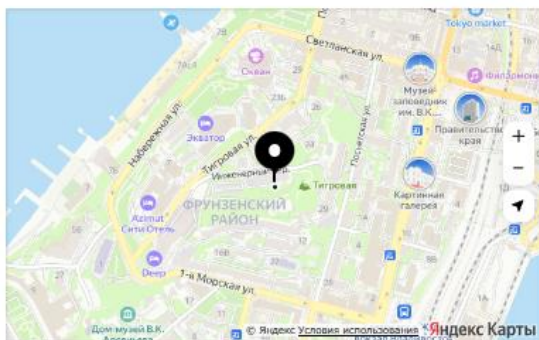
Общая площадь: 144.6 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Планировка: открытая
Тип сделки: продажа

Расположение

Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток,
Инженерный пер., 14А
р-н Фрунзенский

Скрыть карту ^



О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7434928618 · 3 января в 19:24 · 135 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

33 000 000 Р
за всё

228 216Р за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Владивосток >

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

4 310 объектов в работе

4 года на Авито

Бушанова Елена Владимировна
Контактное лицо

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Владивосток >

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

Подписаться

Надёжный партнёр

3 931 объект в работе

4 года на Авито

Бушанова Елена Владимировна
Контактное лицо

Продам офисное помещение, 83 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



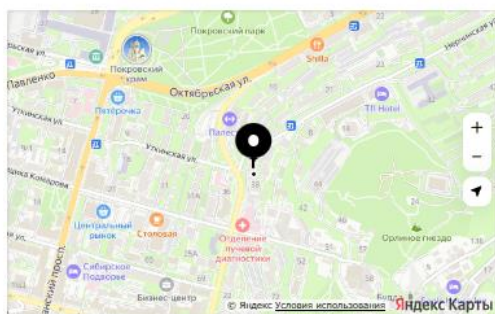
О помещении

Общая площадь: 83 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Расположение

Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток,
Нерчинская ул., 2
р-н Ленинский



О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

19 800 000 ₽
за всё

238 554 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Владивосток

Компания

Подписаться

Надёжный
партнёр

4 310
объектов
в работе

4 года
на Авито

Лабазанова Марина Михайловна
Контактное лицо

19 800 000 ₽
за всё

238 554 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Рябко Евгений Валентинович
Контактное лицо

№ 7786100359 - 12 января в 13:35 - 69 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Справочник, оценивший недвижимость-2023. Официальная недвижимость и сходные типы объектов
 Корректирующие коэффициенты в экспон для сравнительного анализа. Полная версия

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79 0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71 0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58 0.62
Прочие населенные пункты	0.46	0.44 0.48
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78 0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71 0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57 0.62
Прочие населенные пункты	0.48	0.46 0.50

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74 0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.65 0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52 0.68
Прочие населенные пункты	0.46	0.37 0.55
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.73 0.86
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.66 0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52 0.67
Прочие населенные пункты	0.48	0.39 0.57

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Зона автомагистралей	0.88	0.87
Многоквартирная жилая застройка	0.85	0.82
Промзоны	0.85	0.88
Удельная арендная ставка	1.00	1.00
Зона автомагистралей	0.90	0.88
Многоквартирная жилая застройка	0.80	0.77
Промзоны	0.80	0.82

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Зона автомагистралей	0.88	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.85	0.72
Промзоны	0.85	0.98
Удельная арендная ставка	1.00	1.00
Зона автомагистралей	0.90	0.82
Многоквартирная жилая застройка	0.80	0.68
Промзоны	0.80	0.92

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.1. Территориальные зоны в пределах города

Таблица 43. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Исторический центр города	0.94	0.94
Центр деловой активности	0.67	0.64
Окраины городов	0.67	0.70
Удельная арендная ставка	1.00	1.00
Исторический центр города	0.97	0.96
Центр деловой активности	0.74	0.71
Окраины городов	0.74	0.76

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1.00	1.00
Исторический центр города	0.94	0.83
Центр деловой активности	0.67	0.54
Окраины городов	0.67	0.80
Удельная арендная ставка	1.00	1.00
Исторический центр города	0.97	0.91
Центр деловой активности	0.74	0.61
Окраины городов	0.74	0.86

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание - поправки - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (и), общая (и) с другим зданием или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,96	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,92
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,83	0,92	0,88

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозаправочных станций (АЗС), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,86

Примечания:

- При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ обязательной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом изменений от 02.05.2023 г.):
 - А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки и прилегающие территории;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки и прилегающие территории;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки и прилегающие территории.

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношение цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транспортной или выходящей из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположение и в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Назад

Вперед

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникация, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или покупателя) согласно предложению.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с минимальным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несервисное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (имеющие локальные трещины), с износом износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Не износом износом несущих конструкций	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительный износ несущих конструкций и элементов здания. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,06	0,36	0,17

Назад

Вперед

на Конструктивную систему (конструктивные отличия) зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- коэффициенты, выражающие отношение удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположение, назначение, класс качества здания, общий площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках, стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,97	1,06	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки из основных материалов, стены - панельные, приспособленные утепленные или блочные облицованные	1,01	1,14	1,07
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - железобетонный, каркас - стальной профиль, стены и крыши - сэндвич-панели	0,77	1,08	0,91
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,09	0,41	0,23

Назад

Вперед

на Этаж расположения помещения - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, уровень износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,99	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	0,95
1.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,09	1,04
2.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,91
3.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,96
3.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,03	0,96
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	0,77
1.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,96
1.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,08	1,03
2.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,92
3.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,04	0,98
3.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,03	0,96

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположения, назначения, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (прибор отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итог расчета **Стабиль** на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, ламинированные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГСП, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, высококачественные обои и покраска, подвесные, натяжные или ламинированные потолки, ламинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, паркетной доски, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественный облицовочный кирпич или панели, декоративные детали фасада, вертикальные жалюзи по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с вентилируемыми фасадами или без дополнительной отделки наружных стен, с рупорной или листовой кровлей)	1,06	1,15	1,09

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Назад

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учета «аналогичности» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявляет коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,27	0,662

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.

n – коэффициент торможения.

01.01.2026

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень – со знаком ^.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$$

Справочник: оценка недвижимости-2023. Оффисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.87	0.86 0.88
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.90	0.89 0.91

Таблица 166. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
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	0.90	0.83 0.97

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.01.2026, поступившего на рассмотрение 28.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161				
Кадастровый номер:		25:28:010003:428		
Номер кадастрового квартала:		25:28:010003		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер лет; Условный номер 25-25-01/173/2009-397		
Местоположение:		Приморский край, г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 30, пом. II		
Площадь, м2:		116		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Нежилое		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подвал № Подвал, Цокольный этаж № Цокольный этаж		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:		8960700.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		25:28:010003:100		
Виды разрешенного использования:		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		
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		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161				
Кадастровый номер:		25:28:010003:428		
Получатель выписки:		Стульнова Наталья Александровна, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение администрации г. Владивостока" Управление муниципальной собственности г. Владивостока		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161			
Кадастровый номер:		25:28:010003:428	
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 25-25-01/173/2009-397 03.03.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.12.2023 02:26:09
	номер государственной регистрации:		25:28:010003:428-25/064/2023-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.12.2023 на срок 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Аркироль", ИНН: 2543178784, ОГРН: 1232500025185
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, № 02-19230-001-11-AP-10952-00, выдан 18.12.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

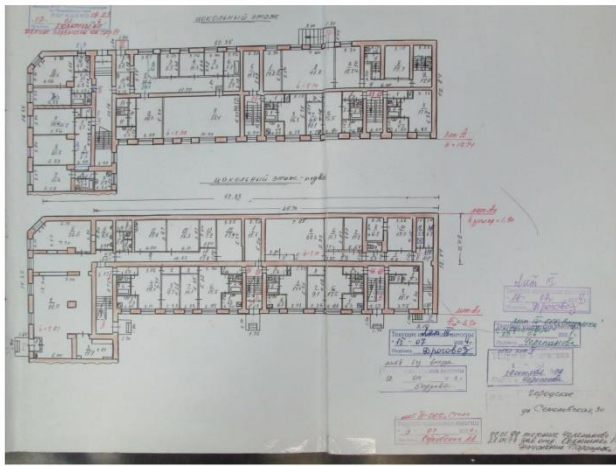
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161			
Кадастровый номер:		25:28:010003:428	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		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

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

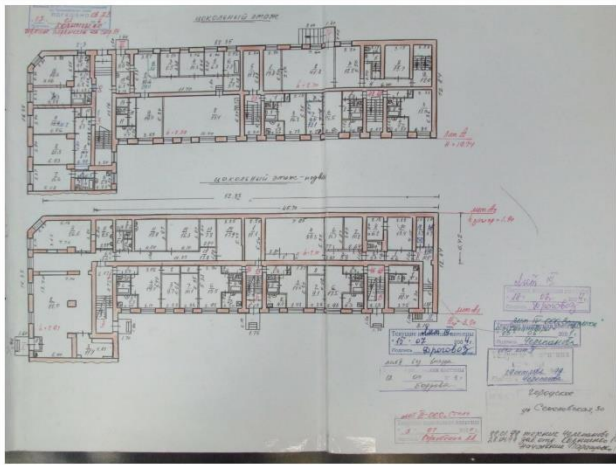
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161			
Кадастровый номер: 25:28:010003:428		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-9773161			
Кадастровый номер: 25:28:010003:428		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Фотоматериалы









