НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ЧПО БЕЛОВА ЕЛЕНА ВАДИМОВНА

Россия, Приморский край, г. Владивосток,
ул. Капитана Шефнера, д. 2, офис 804
ИНН 253696133518
Тел. раб.: 8 (423) 2929-929
моб.: 8 902-526-81-46
E-mail: ocenka-vl@mail.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
№ 045/2025-1

Объект оценки:	**Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1**
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости (дата оценки):	18 февраля 2025 года
Дата составления отчёта:	20 февраля 2025 года
Заказчик объекта оценки:	Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»)

г. Владивосток,
2025 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Исх. №13/02-25 от 20 февраля 2025 года

Директору
МКУ «АПМЗН»
Н.В. Курковой

Уважаемая Наталья Викторовна!

На основании Муниципального контракта № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года, оценщиком Беловой Еленой Вадимовной, осуществляющим оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, оказаны услуги по определению рыночной стоимости объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32, в составе: *нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: № 1.*

Цель оценки: приватизация государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Полученные результаты и имеющаяся информация позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объекта капитального строительства, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная с использованием общепринятых подходов и методов оценки, по состоянию на 18 февраля 2025 года, составляет, округлённо:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учёта НДС
Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	**188 065 000 (*Сто восемьдесят восемь миллионов шестьдесят пять тысяч*) рублей.**	**156 720 833,33 (*Сто пятьдесят шесть миллионов семьсот двадцать тысяч восемьсот тридцать три* рубля 33 коп.)**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД РОО 01-01-2022) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки, представляет собой точку зрения оценщика лично и является независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. Итоговая величина отражается в национальной валюте Российской Федерации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы или неясности по поводу отчёта об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне в любое удобное для Вас время.

Белова Елена Вадимовна

Оценщик
Стаж работы в области оценки – 22 года
Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер в реестре 001787

Частнопрактикующий оценщик Белова Елена Вадимовна ИНН 253696133518 г. Владивосток

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 14
1.4.1. Последовательность определения стоимости объекта 14
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14
1.5.1. Сведения о заказчике оценки 14
1.5.2. Сведения об оценщике 15
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 16
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 19
ГЛАВА 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ 21
2.1. ПРИМОРСКИЙ КРАЙ 21
2.2. г. Владивосток 22
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25
2.3.1. Оцениваемые права 25
2.3.2. Описание локального местоположения 27
2.3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 29
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 38
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 38
3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) 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 61
3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 71
ГЛАВА 4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 76
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 76
I. Подходы к оценке 76
II. Сравнительный подход 76
III. Доходный подход 78
IV. Затратный подход 80
4.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 82
ГЛАВА 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 113
ГЛАВА 6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ 115
ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 116
ГЛАВА 8. ПРИЛОЖЕНИЕ 118

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

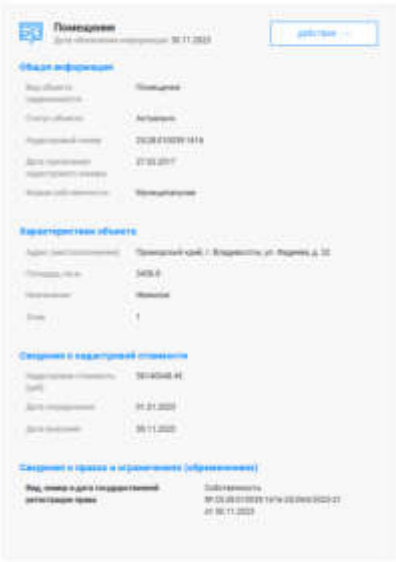
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.Основные факты и выводы

<table>
<tr><th colspan="3">Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</th></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Объект оценки:</td><td colspan="2">Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1</td></tr>
<tr><td>Местоположение:</td><td colspan="2">Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32</td></tr>
<tr><td>Собственник (правообладатель) объекта оценки:</td><td colspan="2">Владивостокский городской округ</td></tr>
<tr><td>Дата оценки (дата определения стоимости):</td><td colspan="2">18 февраля 2025 года</td></tr>
<tr><td>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</td><td colspan="2">Муниципальный контракт № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года</td></tr>
<tr><td colspan="3">Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32</td><td>Затратный подход</td><td>Не применялся</td></tr>
<tr><td>Сравнительный подход</td><td>188 065 133 рубля</td></tr>
<tr><td>Доходный подход</td><td>Не применялся</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округлённо (руб.):</td><td colspan="2">188 065 000
(Сто восемьдесят восемь миллионов шестьдесят пять тысяч) рублей.</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</td><td colspan="2">Полученная итоговая стоимость может быть использована в пределах предполагаемого использования результатов оценки, отраженного в настоящем отчете.</td></tr>
</table>

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Муниципальный контракт № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года
Объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений:	Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1 Права на объект оценки: право собственности (без учета обременений)
Адрес (местоположение) объекта:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32
Собственник (правообладатель) объекта оценки:	**Владивостокский городской округ** Собственность № 25:28:010039:1616-25/064/2023-21 от 30.11.2023
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на объект капитального строительства, без учёта ограничений (обременений) прав
Существующие ограничения (обременения) права:	Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online [1] Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ограничения (обременения) прав – не зарегистрированы. Сведения об объекте 

[1] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Цель оценки:	Приватизация государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Предпосылки стоимости:	1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Основания для установления предпосылок стоимости:	Рыночные
Задачи оценки:	Установление в отношении объекта его рыночной стоимости
Оценка выполнена в предположении, что наиболее эффективное использование объекта оценки:	Оценка выполнена в предположении, что наиболее эффективное использование объекта оценки является использование в качестве нежилого помещения производственно - складского назначения
Материалы, используемые для идентификации объекта оценки и характеризующие его количественные и качественные характеристики:	• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519
Дата осмотра объекта оценки (дата обследования объекта оценки):	12 февраля 2025 года
Срок проведения оценки:	С 07 февраля 2025 года по 20 февраля 2025 года
Дата оценки:	18 февраля 2025 года
Дата составления отчёта:	20 февраля 2025 года
Форма составления отчета об оценке:	В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и разделом 3 Приложения №1 к Контракту №966/290-13/25 от 07 февраля 2025 года, отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалификационной электронной подписью
Порядковый номер отчёта:	№ 045/2025-1
Балансовая стоимость объекта:	Данные не предоставлены
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки:	Складская недвижимость и схожие объекты недвижимости

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В рамках настоящего отчета оценивается право собственности, без учета обременений и ограничений.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта был проведён 12 февраля 2025 года в светлое время суток.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	После заключения Муниципального контракта № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года, заказчику необходимо предоставить информацию согласно перечню документов и оговоренных (и согласованных) действий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке предназначен для использования правообладателем (собственником) объекта недвижимости с целью Приватизации государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Отчет не может применяться для иных целей.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость – не приводится
Дополнительные расчетные величины	-
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	-
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	-
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки (с учётом НДС) выражается в рублях и представлен в виде числа с округлением до «тысяч». Результат оценки (без учёта НДС) выражается в рублях и представлен в виде числа без округления.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200	-
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	-
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 если они известны на момент составления задания на оценку	-

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке предназначен для использования заказчиком настоящей оценки, не может применяться для иных целей.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость – не приводится
Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку:	-

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Допущения, на которых должна основываться оценка

Допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

- итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- настоящий отчёт достоверен в полном объёме, принимая во внимание все приведённые допущения и лишь в указанных в отчёте целях, поскольку все разделы составляют единое целое, то есть единый документ, согласно ст. 19 Федерального закона от 29.07.1998г. № 205-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), имеющий доказательственное значение. Ни одна из сторон не может использовать отчёт (или любую его часть), иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки;
- владение этим отчётом или его копией не влечёт за собой права публикации всего отчёта или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме заказчика. Выдержки из отчёта или сам отчёт не могут копироваться без письменного согласия оценщика, и, в любом случае только с соответствующим указанием авторства;
- отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нём;
- заключение о стоимости объекта оценки, приведённое в отчёте, относится к объекту оценки целиком и любое разделение отчёта на отдельные части и установление его стоимости путём пропорционального деления неверно, также как неверно определение стоимости всех рассматриваемых частей путём простого суммирования независимо определённых величин стоимости каждой из составляющих их частей, если такое проводилось;

- стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчёт в любой форме и в любом объёме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчёта для целей контроля качества. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговорённую в настоящем отчёте и договоре, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных, физических или законодательных изменений, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после действительной даты оценки и отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- оценщик определяет рыночную стоимость объекта только по результатам своей оценки и только на дату оценки;
- отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан исключительно по цене, равной величине стоимости, указанной в отчёте об оценке;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официального вызова суда;
- заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчёта, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящих работ по оценке рыночной стоимости объекта;
- от оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме оговорённых в договоре и отчёте, а также дача показаний и присутствие в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения;
- при заключении договора заказчик получил информацию о требованиях действующего законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе о порядке осуществления оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартах оценки;
- оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надёжных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
- результаты расчётов по определению рыночной стоимости объекта полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона;
- размер денежного вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о рыночной стоимости объекта.

- в соответствии с договором на оценку оценщик при определении рыночной стоимости объекта исходил из достоверности предоставленных документов, не проводил экспертизу оцениваемых прав на объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением заказчика и представленными им правоустанавливающими документами;
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание зарегистрированного права на оцениваемый объект, достоверность которого подтверждается пакетом документов, предоставленных Заказчиком;
- рассматриваемые в отчёте имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- имущественные права оценщик рассматривает свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- оценщик не производил инвентаризационные измерительные обмеры объекта оценки и его составных частей и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Чертежи, схемы и другие документы, приведённые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации или периодических изданий;
- все фрагментарные фотографии, использованные в настоящем отчёте, применяются исключительно для целей облегчения визуального восприятия;
- при определении качественных и количественных характеристик объекта оценки был проведён визуальный осмотр и взяты данные из копий документов на оцениваемый объект, предоставленных заказчиком;
- инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились;
- предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»;
- при расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления в электронных таблицах Microsoft Excel. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными и согласно своим профессиональным знаниям:

- факты, содержащиеся в данном отчёте, верны и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения, являющиеся частью настоящего отчёта, принадлежат оценщику лично и являются независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчёта;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемой рыночной стоимости объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- оплата услуг оценщика не связана с определённой итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговорённого результата; оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД РОО 01-01-2022) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07.11.2022 г., протокол № 28-С;
- для обеспечения защиты имущественных интересов клиентов и для обеспечения покрытия по возможным рискам, заключён Полис – оферта № 3913R/776/00004/24, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2024г. по 11.06.2025г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт;
- приведённые в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- использование данных настоящего отчёта регулируется действующим законодательством Российской Федерации и требованиями СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»;
- образовательные и профессиональные сертификаты, документы о страховании ответственности, а также документы о членстве в саморегулируемой организации оценщика приведены в виде копий в приложениях к настоящему отчёту;
- оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и полученные данные, ставшие ему известными в результате выполнения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, не раскрывать и не разглашать, в общем и частном порядке информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком;
- копия настоящего отчёта и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве Оценщика Беловой Елены Вадимовны до февраля 2028 года;
- настоящим удостоверяю, что на дату выполнения этого отчета я имею все необходимые дипломы и удостоверения, подтверждающие мою профессиональную квалификацию в рамках требований к профессиональному образованию.

Оценщик Белова Елена Вадимовна

Частнопрактикующий оценщик Белова Елена Вадимовна ОГРН 253696133518 г. Владивосток

Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков».
Включен в реестр членов РОО 11.12.2007г. рег. № 001787
Свидетельство о включении в реестр саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020г. № 0000662

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.4.1. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.
- фотофиксация или анализ фотоматериалов, предоставленных Заказчиком (фотографии по объекту оценки представлены в соответствующем приложении к отчёту);
- анализ рынка и сегментов, к которому относится объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчёта об оценке.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.5.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	-
Полное наименование:	Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»)
Юридический адрес:	690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3
ОГРН, дата присвоения ОГРН: 26.11.2002	1022501294551, дата присвоения ОГРН: 29.11.2002

1.5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4. Сведения об оценщике

Фамилия, имя и (при наличии) отчество:	**Белова Елена Вадимовна**
Место нахождения:	690 001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Капитана Шефнера, дом 2, офис 804
Почтовый адрес:	690 001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Капитана Шефнера, дом 2, офис 804
Номер контактного телефона:	8 (4232) 929-929, 8 (902) 5268146
Адрес электронной почты оценщика:	ocenka-vl@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков[2]:	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», включен в реестр членов РОО 11 декабря 2007 года рег. № 001787; Свидетельство о включении в реестр саморегулируемой организации оценщиков от 22 июля 2020 года
Адрес саморегулируемой организации оценщиков:	Адрес (для курьеров): 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	• Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 891770, город Владивосток, 2005 год; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года № 038109-1. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» на основании решения от 07 июня 2024 года № 352 на три года и действует до 07 июня 2027 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис – оферта № 3913R/776/00004/24, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2024г. по 11.06.2025г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Общий: 22, оценочный: 18
Квалификация:	• Оценка недвижимости; • Оценка движимого имущества; • Оценка бизнеса.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	100%

[2] Документы приведены в виде копий в приложении к настоящему отчёту.

Сведения об осуществлении оценочной деятельности	Оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 года	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика (статья 16 ФЗ от 29.07.1998 года № 135-ФЗ). Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
ИНН	253696133518
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- настоящий отчёт достоверен в полном объёме, принимая во внимание все приведённые допущения и лишь в указанных в отчёте целях, поскольку все разделы составляют единое целое, то есть единый документ, согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), имеющий доказательственное значение. Ни одна из сторон не может использовать отчёт (или любую его часть), иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки;
- владение этим отчётом или его копией не влечёт за собой права публикации всего отчёта или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме заказчика. Выдержки из отчёта или сам отчёт не могут копироваться без письменного согласия оценщика, и, в любом случае только с соответствующим указанием авторства;
- отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нём;

- заключение о стоимости объекта оценки, приведённое в отчёте, относится к объекту оценки целиком и любое разделение отчёта на отдельные части и установление его стоимости путём пропорционального деления неверно, также как неверно определение стоимости всех рассматриваемых частей путём простого суммирования независимо определённых величин стоимости каждой из составляющих их частей, если такое проводилось;
- стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчёт в любой форме и в любом объёме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчёта для целей контроля качества. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговорённую в настоящем отчёте и договоре, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных, физических или законодательных изменений, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после действительной даты оценки и отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- оценщик определяет рыночную стоимость объекта только по результатам своей оценки и только на дату оценки;
- отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан исключительно по цене, равной величине стоимости, указанной в отчёте об оценке;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официального вызова суда;
- заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчёта, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящих работ по оценке рыночной стоимости объекта;
- от оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме оговорённых в договоре и отчёте, а также дача показаний и присутствие в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения;
- при заключении договора заказчик получил информацию о требованиях действующего законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе о порядке осуществления оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартах оценки;
- оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надёжных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- результаты расчётов по определению рыночной стоимости объекта полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными

параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона;

- размер денежного вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о рыночной стоимости объекта.

Допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

- в соответствии с договором на оценку оценщик при определении рыночной стоимости объекта исходил из достоверности предоставленных документов, не проводил экспертизу оцениваемых прав на объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением заказчика и представленными им правоустанавливающими документами;
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемый объект, достоверность которого подтверждается пакетом документов, предоставленных Заказчиком;
- рассматриваемые в отчёте имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- имущественные права оценщик рассматривает свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- оценщик не производил инвентаризационные измерительные обмеры объекта оценки и его составных частей и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Чертежи, схемы и другие документы, приведённые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- оценщик предполагает, что собственник ответственно относится к объекту оценки и должно управляет им как в период проведения оценки, так и в будущем;
- оценщик не проводил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций района, так как такие исследования не предусмотрены заданием на оценку;
- оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации или периодических изданий;
- при оценке рыночной стоимости объекта не учитывалась возможность присутствия вредных для здоровья и жизни человека материалов и веществ на объекте оценки, а также стоимости их удаления за пределы объекта;
- все фрагментарные фотографии, использованные в настоящем отчёте, применяются исключительно для целей облегчения визуального восприятия;
- при определении качественных и количественных характеристик объекта оценки был проведён визуальный осмотр и взяты данные из копий документов на оцениваемый объект, предоставленных заказчиком;
- для проведения работ (оказанию услуг) по определению рыночной стоимости объекта заказчиком предоставлен комплект правовых и технических документов по объекту оценки, в соответствии с этим, расчёты по определению рыночной стоимости объекта оценки производятся на основании этих данных;
- инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились;
- предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка

объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»;

- стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования;
- при расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки;
- заказчик гарантировал, что с даты оценки до даты составления настоящего отчета, характеристики объекта оценки не подлежали изменению.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Идентификационные данные объекта оценки – сообщение заказчика, Муниципальный контракт № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года.
- Цель и задачи оценки – пояснения заказчика, Муниципальный контракт № 966/290-13/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 07 февраля 2025 года.
- Сведения о характеристиках объекта оценки (перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки):
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519.
- Сведения о состоянии оцениваемого объекта на дату определения стоимости – осмотр объекта оценки.
- Сведения о ценах предложения объектов-аналогов и их характеристиках – информационная база оценщика, интернет-сайты: http://primorskii-krai.farpost.ru.
- Данные об объектах (приближающихся по своим характеристикам к объекту оценки), на основании которых получено искомое значение стоимости объекта оценки[3]: гиперссылки на исходную информацию приведены в соответствующих разделах.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении оценки применялись федеральные стандарты, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, а также Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 01-01-2022) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Обоснованием применения первой из названных групп стандартов является тот факт, что на дату оценки эти стандарты являются единственными действующими государственными документами на тему стандартизации оценочной деятельности.

[3] Документы приведены в виде копий в приложении к настоящему отчёту.

Перечень применяемых федеральных стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Обоснованием применения стандартов второй группы является тот факт, что оценщик является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» и по её уставу обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности данной организации в своей профессиональной деятельности.

Перечень применяемых стандартов и правил СРОО оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (СПОД РОО 01-01-2022). Издание официальное.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

По состоянию на дату оценки, методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России не утверждены. Исключение составляют Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.)

ГЛАВА 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. ПРИМОРСКИЙ КРАЙ

Приморский край – субъект Российской Федерации, входящий в состав Дальневосточного федерального округа.

Приморский край образован 25 октября 1938 года и является отдельным субъектом Российской Федерации. Край расположен на востоке страны или в южной части Дальневосточного Федерального округа. На юге и востоке он омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе - с Китаем и Северной Кореей.

Краевой центр края – г. Владивосток.

Приморский край занимает юго-восточную окраину России.

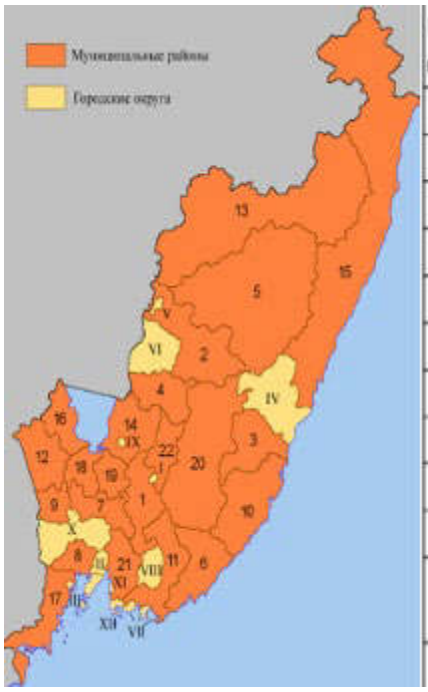
Территория края - 164,7 тыс. км^2. Приморский край относится к числу средних по величине субъектов Российской Федерации (0,97% площади всей Российской Федерации), тем не менее по площади он значительно больше таких государств, как Греция (131,9 тыс. кв. км), Болгария (111 тыс. км 2), Исландия (103 тыс. кв. км).

Расстояние от Владивостока до Москвы – 9 302 км.

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления с учетом исторических и культурных традиций, хозяйственных связей, сложившейся инфраструктуры Приморский край в соответствии с законом Приморского края от 14.11.2001 года № 167-КЗ «Об административно-территориальном устройстве Приморского края» подразделяется на 67 административно-территориальных единиц.

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



№ на карте	Название
I	Арсеньевский
II	Артёмовский
III	Владивостокский
IV	Дальнегорский
V	Дальнереченский
VI	Лесозаводский
VII	Находкинский
VIII	Партизанский
IX	Спасск-Дальний
X	Уссурийский
XI	ЗАТО Большой Камень[1]
XII	ЗАТО Фокино

№ на карте	Название
1	Анучинский
2	Дальнереченский
3	Кавалеровский
4	Кировский
5	Красноармейский
6	Лазовский
7	Михайловский
8	Надеждинский
9	Октябрьский
10	Ольгинский
11	Партизанский
12	Пограничный
13	Пожарский
14	Спасский
15	Тернейский
16	Ханкайский
17	Хасанский
18	Хорольский
19	Черниговский
20	Чугуевский
21	Шкотовский
22	Яковлевский

Рисунок 1. Карта административного деления Приморского края

Наиболее крупными городами Приморского края по числу жителей являются: Владивосток, Уссурийск, Находка и Артём.

Природно-климатические условия

Приморский край находится в зоне с умеренно муссонным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе на побережье составляет от – 8 °С до – 14 °С, в августе от +17 °С до +22 °С. Среднегодовой объем выпадения осадков 550-920 мм. Средняя продолжительность безморозного периода 150 – 200 дней.

Большая часть Приморского края покрыты лесной растительностью (79%) и лишь крайний юг находится в лесостепной зоне.

Общая площадь земель лесного фонда составляет 11,95 млн. га. Защитные леса занимают 4,61 млн. га (34,5%), эксплуатационные леса – 8,76 млн. га (65,5%). В лесной фонд входят 99% эксплуатационных лесов и 71,2% защитных лесов, при этом общая площадь, покрытая лесом, составляет 11,48 млн. га.

Территория Приморского края относится к бассейну Японского моря Тихого океана, и Татарского пролива, соединяющего Японское и Охотское моря. Водные объекты региона принадлежат бассейнам средних и малых рек, впадающих в Японское море и бассейну реки Амур, впадающей в Амурский лиман Татарского пролива.

Речная сеть Приморского края представлена 56 821 рекой общей протяжённостью 140 965 км (густота речной сети 0,86 км/км2), большая часть которых относится к малым рекам и ручьям. Характерной особенностью большинства приморских рек является сравнительно небольшая их протяжённость, обусловленная тем, что линия водораздела проходит вблизи тихоокеанского побережья. В верхнем течении большинство рек имеют ярко выраженный горный характер, в среднем и нижнем течении долины как правило расширяются, уклоны уменьшаются, реки текут спокойно, образуя протоки и излучины. Питание рек смешанное, с преимуществом дождевого. Для водного режима рек Приморского края характерно невысокое растянутое половодье с высокими дождевыми паводками в период тайфунов (июль–август), вызывающими иногда катастрофические наводнения, низкая зимняя межень. Замерзают реки в ноябре – начале декабря, вскрываются в начале марта – апреле. Крупнейшими реками Приморского края в бассейне р. Амур являются Уссури с притоками Большой Уссуркой и Бикином. Среди рек, впадающих в Японское море наиболее крупными, являются Туманная (по территории России протекает лишь небольшая её часть в нижнем течении), Раздольная, Самарга, Партизанская, Аввакумовка, Киевка и другие. Среди регионов федерального округа Приморский край занимает третье место по густоте речной сети после Сахалинской области и Чукотского автономного округа, среди регионов России – пятое место.

В Приморском крае большую площадь занимают охраняемые природные территории, имеющие федеральное значение: 6 заповедников (площадью 684 520,1 га), 13 заказников (площадью 375 070 га), 4 национальных парка (площадью 402 400 га) и один природный парк – Хасанский (площадью 9 540 га).

2.2. г. Владивосток

Владивосто́к — крупный город и порт на юге Дальнего Востока России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края, Владивостокского городского округа[4] ➤, а также с 13 декабря 2018 года центр Дальневосточного федерального округа[5]. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского, городу подчинены 5 сельских населённых пунктов и острова в заливе Петра Великого Японского моря.

Конечный пункт Транссибирской магистрали. Один из крупнейших морских портов Дальневосточного бассейна. ➤ Главная база Тихоокеанского флота. ➤ Крупнейший научно-образовательный центр дальневосточного региона, включающий Дальневосточный федеральный университет и Дальневосточное отделение РАН.➤

Основан как военный пост «Владивосток» в 1860 году,➤ в 1880 году получил статус города.

С 1888 года — административный центр Приморской области, с 1938 года — Приморского края.
С 12 октября 2015 года — свободный порт (портовая зона, пользующаяся особыми режимами таможенного, налогового, инвестиционного и смежного регулирования).
Население — 591 628 чел. (2024 год), двадцать шестой по численности населения город России, и второй в Дальневосточном федеральном округе.

Рисунок 2. Карта расположения г. Владивосток относительно г. Москва

Таблица 5. Численность населения

Численность населения										
1860[94]	1868[95]	1878[96]	1879[94]	1884[95]	1885[94]	1890[94]	1897[97]	1902[98]	1907[98]	1915[99]
41	↗2453	↗8393	↗8837	↘7617	↗13 050	↗14 446	↗28 933	↗31 200	↗118 000	↘65 728
1923[100]	1925[101]	1926[102]	1928[103]	1929[104]	1930[103]	1931[105]	1933[106]	1937[107]	1939[108]	1940[109]
↗106 689	↗107 385	↗107 980	↗110 800	↗114 408	↗120 000	↗140 000	↗190 000	↗206 974	↘206 432	↗215 000
1943[110]	1944[111]	1956[112]	1959[113]	1962[114]	1963[115]	1964[116]	1965[117]	1966[118]	1967[114]	1968[119]
↘197 600	↗202 300	↗265 000	↗290 608	↗325 000	↗338 000	↗353 000	↗367 000	↗379 000	↗397 000	↗410 000
1970[120]	1971[121]	1972[121]	1973[114]	1974[122]	1975[123]	1976[124]	1979[125]	1982[114]	1983[126]	1984[127]
↗440 889	↗456 000	↗472 000	↗481 000	↗495 000	↗521 000	→521 000	↗549 789	↗576 000	↗584 000	↗590 000
1985[128]	1986[129]	1987[130]	1989[131]	1990[132]	1991[124]	1992[124]	1993[124]	1994[124]	1995[133]	1996[133]
↗600 000	↗608 000	↗615 000	↗633 838	↗640 000	↗648 000	→648 000	↘643 000	↘637 000	↘629 000	↘624 000
1997[134]	1998[133]	1999[135]	2000[136]	2001[133]	2002[137]	2003[114]	2004[138]	2005[139]	2006[140]	2007[141]
↘623 000	↘616 000	↘613 100	↘606 200	↘598 600	↘594 701	↘594 700	↘590 300	↘586 800	↘583 700	↘580 800
2008[142]	2009[143]	2010[144]	2011[145]	2012[146]	2013[147]	2014[148]	2015[149]	2016[150]	2017[151]	2018[152]
↘578 800	↘578 619	↗592 034	↗592 100	↗597 476	↗600 378	↗603 244	↗604 602	↗606 653	↘606 589	↘604 901
2019[153]	2020[154]	2021[155]	2023[156]	2024[3]						
↗605 049	↗606 561	↘603 519	↘597 237	↘591 628						

Экономика

Владивосток — крупный экономический центр Дальнего Востока и лидер среди городов Приморского края, отличающийся концентрацией трудовых, финансовых и производственных ресурсов. Город обладает диверсифицированной экономикой, представленной развитыми отраслями обрабатывающей промышленности (машиностроение, судостроение, судоремонт, пищевое производство и др.), оптовой и розничной торговлей, сервисом услуг, транспортом и связью. В неблагоприятном положении находятся: строительство, сельское хозяйство, энергетика, газо- и водоснабжение. Во Владивостоке зарегистрировано более 46 тыс. предприятий и организаций; 92,9 % из них — частные.

Согласно исследованию фонда «Институт экономики города» Владивосток в 2015 году занял 18 место в экономическом рейтинге городов — столиц регионов России. Валовой городской продукт (ВГП) города составил 393 млрд рублей. В пересчёте на душу населения ВГП составил 623,5 тыс. рублей (17 место). Агломерация Владивостока в 2015 году заняла 15 место по размеру экономики в стране. ВГП агломерации составил 22,8 млрд международных долларов; в пересчёте на душу населения — 24,4 тыс. международных долларов.

В 2013 году редакция «Forbes» поставила Владивосток на 30-е место в рейтинге лучших российских городов для бизнеса. К плюсам экономики города относили масштабные инвестиции в основной капитал и низкую сравнительную стоимость подключения к сетям. В 2014 году журнал «Секрет фирмы» поместил Владивосток на 32-е место в рейтинге «Лучшие города России», составленному по индексам человеческого капитала и предпринимательства. Во Владивостоке расположена штаб-квартира компании DNS, входящей в рейтинг двухсот крупнейших частных компаний России по версии журнала «Форбс»

2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1. Оцениваемые права

Субъектами права собственности в соответствии со ст. 212 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Равенство форм собственности обеспечивается, во-первых, установлением по общему правилу единого для всех субъектов гражданского оборота порядка приобретения, осуществления и прекращения права собственности, а во-вторых, равной защитой прав всех собственников.

Права всех собственников защищаются равным образом. Принцип равенства форм собственности в РФ закреплён ч. 2 ст. 8 Конституции РФ.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ определена оборотоспособность объектов гражданских прав, где определено, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота) и виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определённым участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом и должны быть прямо указаны в законе.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ производится разделение вещей на движимые и недвижимые. **К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся** земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. **Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Право собственности на объект недвижимости на основании Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» должны подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права. Так как государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. **Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.** Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Причём **датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа**, если иное не установлено Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ст. 209 ГК РФ право собственности включает «… **права владения, пользования и распоряжения имуществом**. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом…».

Право собственности – это мера возможного поведения субъекта гражданского оборота по осуществлению своей властью и в своём интересе правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. **Право собственности – это абсолютное и исключительное право**.

Право владения состоит в юридически обеспеченной возможности обладания имуществом и контроля над ним, осуществляемых законно и добросовестно собственником. **Различают законное и незаконное владение, основные позиции по этому вопросу освещены в ГК РФ.**

Право пользования – это юридически обеспеченная возможность извлечения полезных свойств из вещи в процессе её эксплуатации.

Право распоряжения состоит в юридически обеспеченной возможности определения фактической и юридической судьбы вещи.

Закреплённая за собственником возможность временно делегировать другим лицам одно из правомочий триады и даже все правомочия объясняется эластичностью права собственности.

Вывод: объектом оценки является Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1. Адрес объекта: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32.

Имущественные права на объект оценки на дату оценки – право собственности. Собственник объекта оценки: Владивостокский городской округ.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2.3.2. Описание локального местоположения

Объект оценки представляет собой встроенные помещения в здании по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32. Местоположение представлено на приведённом ниже рисунке.

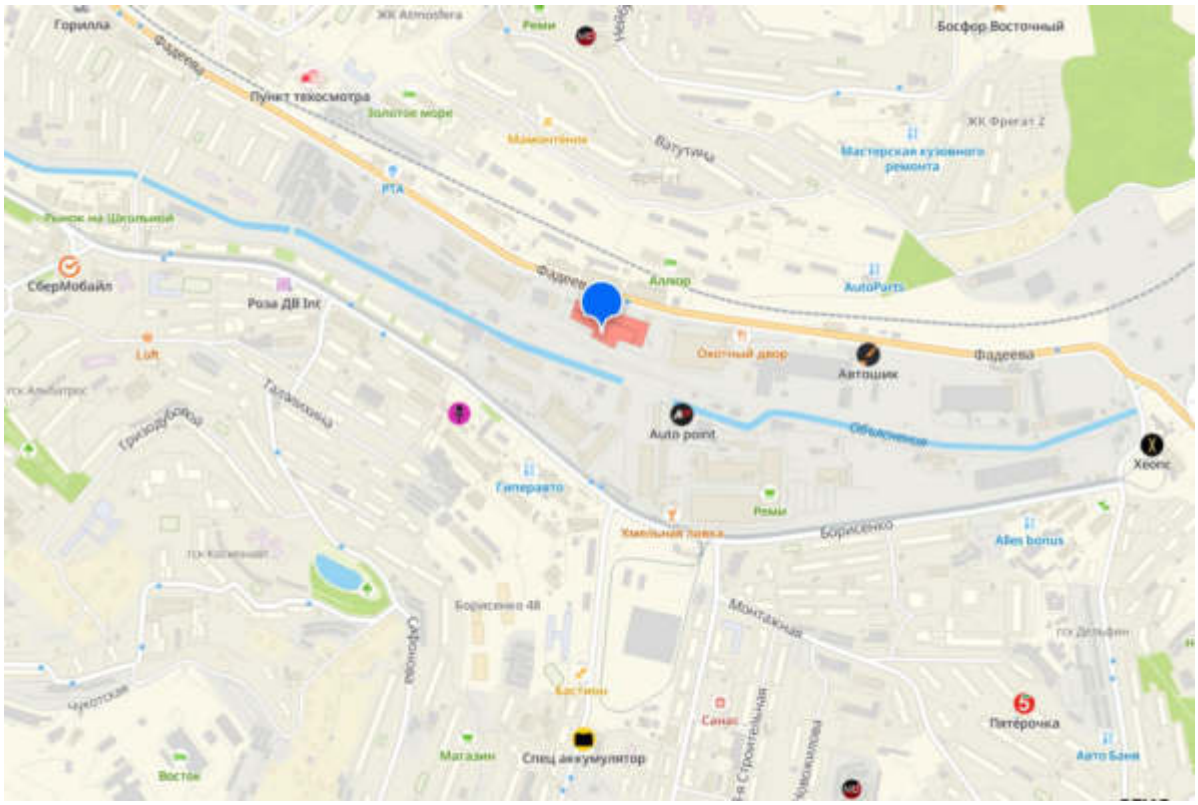


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Владивостока. Среднемасштабная карта

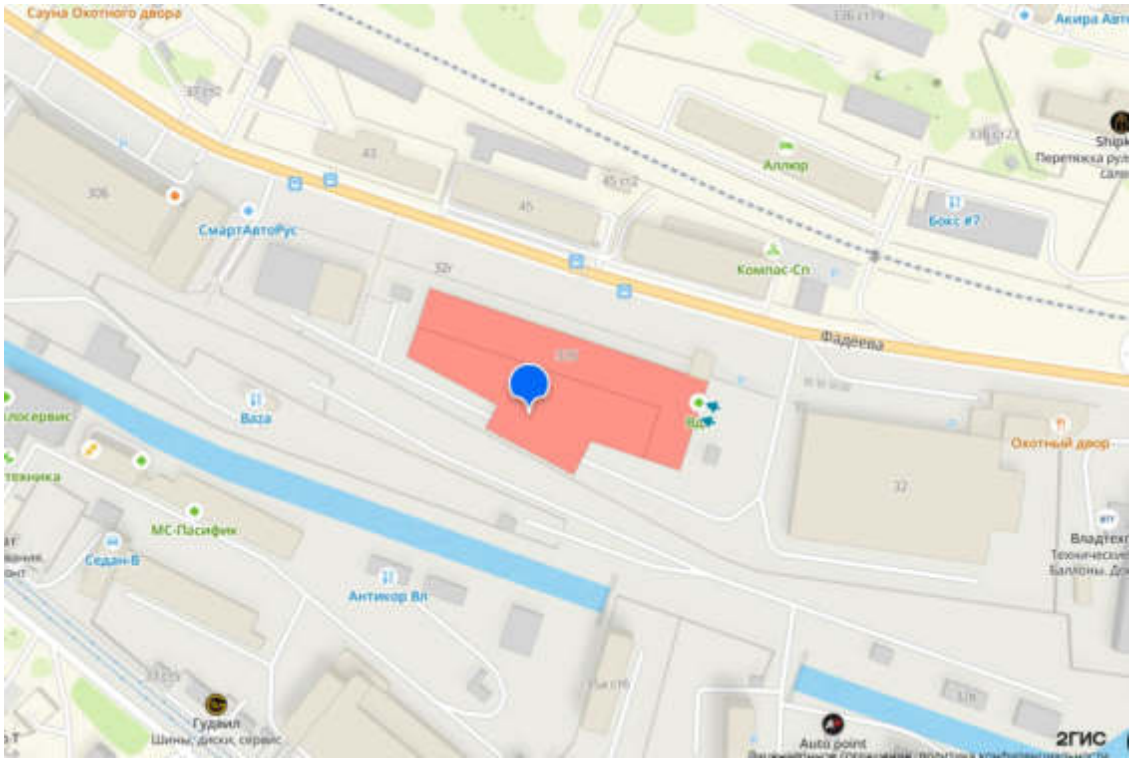


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на карте г. Владивостока. Крупномасштабная карта

Ближайшее окружение

Объект оценки является складским помещением, расположенным на первом этаже 2-этажного нежилого здания из кирпича с кадастровым номером: 25:28:010039:120. Ближайшее окружение составляют объекты складского назначения

Транспортная доступность

Объект оценки расположен внутриквартально относительно проезжей части. Транспортная доступность – свободная, состояние дорожного покрытия - удовлетворительное, представлено асфальтовым полотном. Здание с кадастровым номером: 25:28:010039:120, в котором размещены помещения, расположено на огороженной территории.

Инженерная инфраструктура

Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией), которые находятся в удовлетворительном состоянии, при этом в помещениях какие-либо коммуникации не зафиксированы.

Подъезды, парковка

Подъезд к объекту оценки осуществляется с улицы Фадеева. Автомобильная дорога находится в удовлетворительном состоянии. Покрытие дорожного полотна – асфальт.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

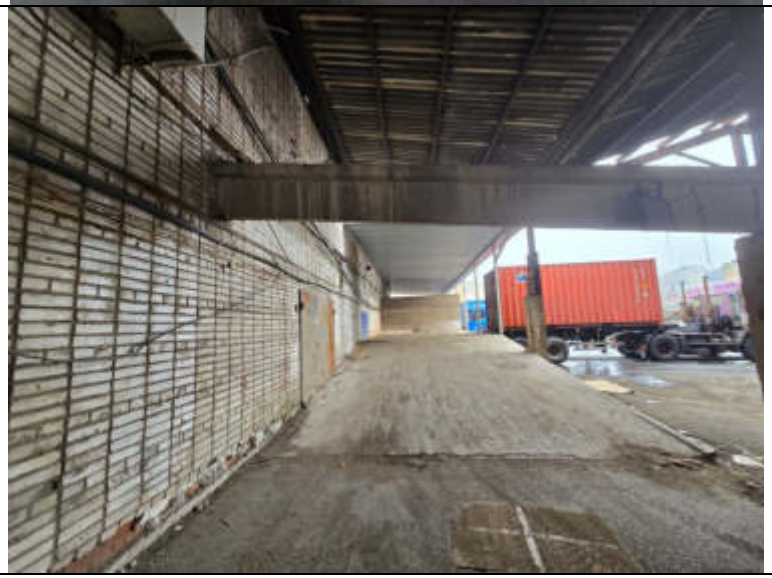
Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки	
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 3436,8 кв. м, этаж: №1; кадастровый номер: 25:28:010039:1616
Кадастровый номер:	25:28:010039:1616
Кадастровый квартал:	25:28:010039:
Статус объекта:	Актуально
Условный номер:	-
Дата постановки на кадастровый учет:	27 февраля 2017 года
Местоположение (адрес):	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32
Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект оценки не используется, какие – либо инженерные коммуникации в границах объекта недвижимости не выявлены
Кадастровая стоимость, руб.:	36 140 048,45 – согласно сведениям Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м:	10 515,61 - согласно сведениям Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Общая площадь, м^2:	3 436,8
Этажность расположения:	1-й этаж
Назначение:	Нежилое
Стены:	Кирпич
Инженерное обеспечение здания:	По состоянию на дату оценки, инженерные коммуникации в границах нежилых помещений не выявлены
Субъективная оценка технического состояния помещений:	Удовлетворительное – 3 281,7 кв. м или 95,49%, неудовлетворительное (требующее проведения ремонта) – 155,1 кв. м или 4,51%

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online[4]:	Сведения об объекте **Помещение** Дата обновления информации: 30.11.2023 действия **Общая информация** Вид объекта недвижимости: Помещение Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 25:28:010039:1616 Дата присвоения кадастрового номера: 27.02.2017 Форма собственности: Муниципальная **Характеристики объекта** Адрес (местоположение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32 Площадь, кв.м: 3436.8 Назначение: Нежилое Этаж: 1 **Сведения о кадастровой стоимости** Кадастровая стоимость (руб): 36140048.45 Дата определения: 01.01.2023 Дата внесения: 30.11.2023 **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** **Вид, номер и дата государственной регистрации права**: Собственность № 25:28:010039:1616-25/064/2023-21 от 30.11.2023
Сведения о физических свойствах объекта оценки	
План (чертёж, схема) объекта оценки[5]:	
Этажность:	Первый
Общая площадь, м^2:	3436,8
Тип объекта оценки:	Встроенные нежилые помещения

[4] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
[5] Данные Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38736519

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:	Техническое состояние объекта оценки: – требуется ремонт помещений №№47,48,49,50,51 согласно схеме поэтажного плана или 155,1 кв.м (4,51%) от общей площади объекта недвижимости; - удовлетворительное состояние – оставшаяся площадь помещений: 3436,8 кв. м – 155,1 кв. м = 3281,7 кв. м (или 95,49%).
Фотоматериалы:	Представлены ниже



Сведения об имущественных правах объекта оценки	
Имущественные права:	Право собственности
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник объекта оценки:	Владивостокский городской округ
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online[6]:	Сведения об объекте **Помещение** Дата обновления информации: 30.11.2023 действия ··· **Общая информация** Вид объекта недвижимости: Помещение Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 25:28:010039:1616 Дата присвоения кадастрового номера: 27.02.2017 Форма собственности: Муниципальная **Характеристики объекта** Адрес (местоположение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32 Площадь, кв.м: 3436.8 Назначение: Нежилое Этаж: 1 **Сведения о кадастровой стоимости** Кадастровая стоимость (руб): 36140048.45 Дата определения: 01.01.2023 Дата внесения: 30.11.2023 **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)** Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 25:28:010039:1616-25/064/2023-21 от 30.11.2023
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на объект капитального строительства. Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется без учета обременений
Дополнительная информация	

[6] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Балансовая стоимость (при наличии), руб.:	Данные не предоставлены
Сведения об износе, устареваниях:	Физический износ, определенный по данным таблицы 1.8. «Показатели физического износа» учебно-практического пособия Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.: ил., составляет 30%, что соответствует средней границе диапазона технического состояния объекта недвижимости как «удовлетворительное». Иные виды устареваний выявлены не были
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Отсутствуют

Объект оценки представляет собой встроенное помещение в здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32. Помещение размещено на первом этаже здания. Помещение - свободного назначения, по состоянию на дату оценки не эксплуатируется.

В помещении предусмотрены отдельные входы. Здание, в котором размещён объект оценки, расположено внутриквартально, на огороженной территории. Объект оценки не оснащен какими – либо инженерными коммуникациями. В непосредственной близости от оцениваемого объекта недвижимости расположена железнодорожная ветка.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (9 месяцев 2024 года)[7]

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик (эксперт) исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п. 11.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе 2024 г. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA в сентябре 2024 г. после -0,4% м/м SA в августе 2024 г.

В целом за 9 мес. 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Таблица 7. Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	9 мес. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*	104,0*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	108,3
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	97,7
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	110,9**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4*	108,6*
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,8
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	278,0***
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	178,0***

Источник: Социально-экономическое положение России № 9 (2024 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2024.pdf, https://limited.customs.gov.ru/statistic
* Оценка.
** 1 пол. 2024 г. к 1 пол. 2023 г.
*** янв.-авг. 2024 г. к янв.-авг. 2023 г.

Рост промышленного производства в сентябре 2024 г. увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе 2024 г. С исключением сезонности в сентябре 2024 г. промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе 2024 г. По итогам 9 мес. 2024 г. рост промышленного производства в целом составил +4,4% г/г.

[7] https://disk.yandex.ru/i/InY7YbWZaJZCLA

Обрабатывающая промышленность в сентябре 2024 г. показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе 2024 г. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре 2024 г. увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе 2024 г. В целом за 9 мес. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.

Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил более 57% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в сентябре 2024 г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,8 п.п.). В сентябре 2024 г. темпы роста комплекса удвоились: +23,8% г/г после +11,6% г/г в августе 2024 г.

Темпы роста металлургического комплекса в сентябре 2024 г. составили +0,2% г/г после +1,5% г/г в августе 2024 г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). В целом за 9 мес. 2024 г. рост металлургического комплекса составил +7,4% г/г.

Выпуск в добывающем секторе в сентябре 2024 г. составил -1,8% г/г после +0,1% г/г в августе 2024 г. По итогам 9 мес. 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,6% г/г.

Индекс потребительских цен

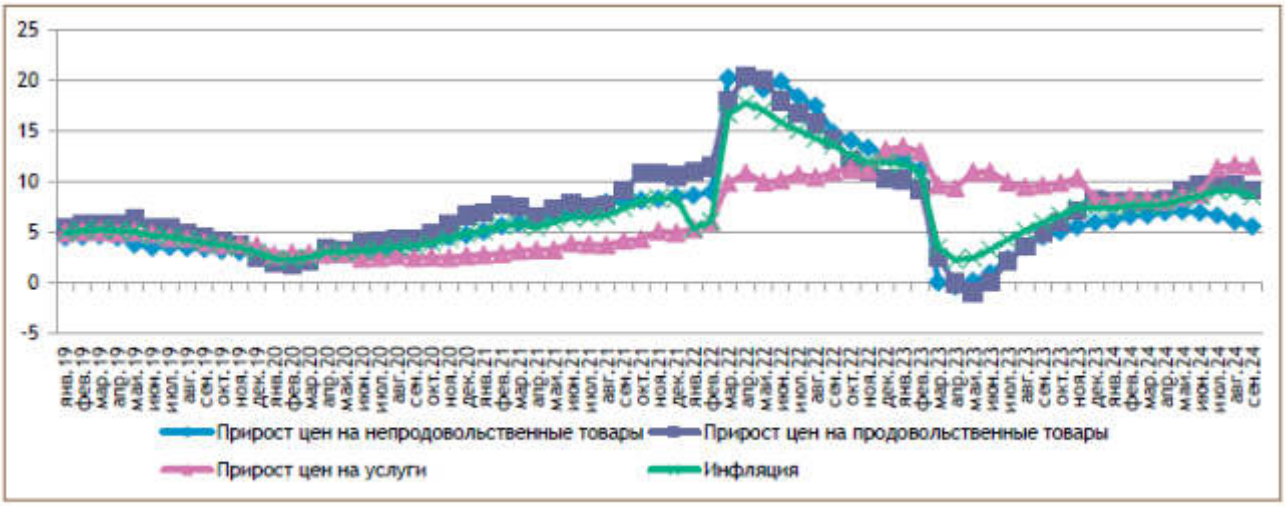
В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе 2024 г. – на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) прирост цен в сентябре 2024 г. составил 9,8% (в августе 2024 г. – 7,5%, в 2 кв. 2024 г. – 8,7%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно – до 8,26%.

По многим сводным показателям устойчивой инфляции, равно как и по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, темп роста цен в сентябре 2024 г. увеличился. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает превышать возможности наращивания физических объемов.

При этом в сентябре 2024 г. вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой увеличился по сравнению с августом 2024 Г., на них пришлась значительная часть ускорения роста ИПЦ. Повысился рост цен на авиа- и железнодорожные билеты, услуги зарубежного туризма. В то же время подешевели экскурсионные услуги и плодоовощная продукция.

Требуется более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий, чтобы возобновить процесс дезинфляции, снизить инфляционные ожидания.

Таблица 8. Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г.- сентябрь 2024 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 9 (105), сентябрь 2024 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/50729/CPD_2024-9.pdf

Внешняя торговля

Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС), Россия больше всего за янв.-авг. 2024 г. экспортировала в страны Азии: общий объем экспортных поставок достиг 209,2 млрд долл. США, что на 7,6% больше аналогичного периода 2023 г.

Кроме того, рост экспорта был зафиксирован в страны Африки (+22,5% до 16,4 млрд долл. США) и в Америку (+0,1% до 8,5 млрд долл. США).

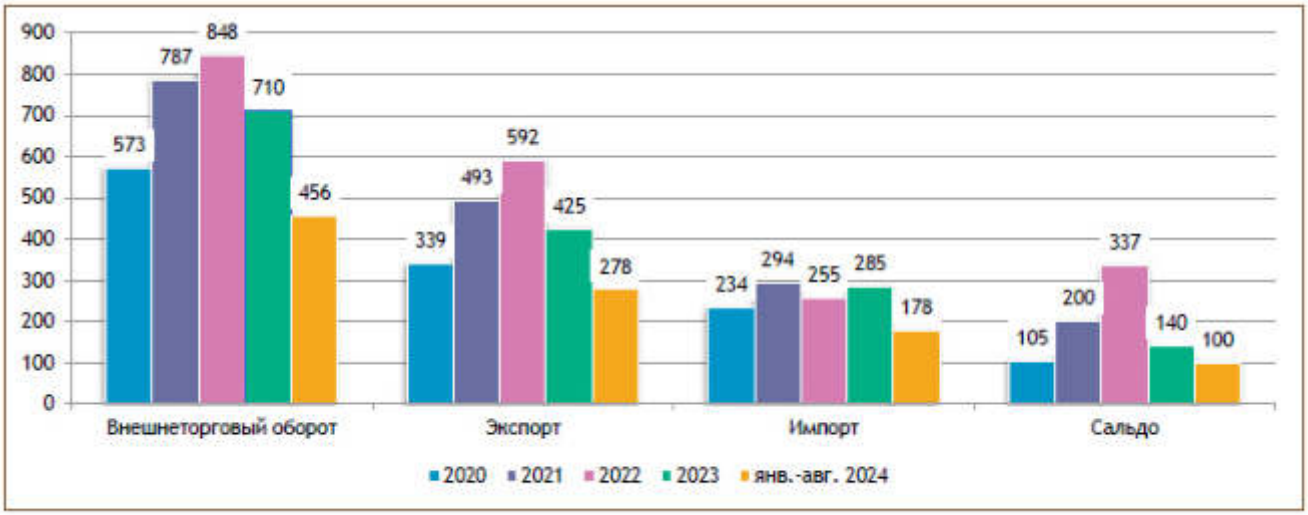
Экспорт товаров из РФ в Европу за янв.-авг. 2024 г. составил 43,8 млрд долл. США, сократившись на 27,2%. Импорт в Россию из Европы составил 47,9 млрд долл. США, что на 10,3% меньше показателя 2023 г.

Импорт из стран Азии, Африки и Америки также сократился. Снижение составило 4,6% до 118,1 млрд долл. США, 3,4% до 2,2 млрд долл. США, 9,9% до 9,3 млрд долл. США соответственно.

В товарном разрезе Россия нарастила экспорт минеральной продукции (на 3,1% до 172,6 млрд долл. США) и сократила внешние поставки металлов и изделий из них, продовольственных товаров и сельхозсырья, продукции химической промышленности.

Напротив, был увеличен импорт продовольственных товаров и сельхозсырья (на 1,8% до 24,2 млрд долл. США) и уменьшен ввоз машин, оборудования, транспортных средств, продукции химической промышленности, текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

Таблица 9. Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-9 мес. 2024 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries, https://www.kommersant.ru/doc/6821421

Валютный рынок

В сентябре 2024 г. рубль продолжил ослабляться относительно основных иностранных валют (на 1,7% к доллару США и на 9,9% к юаню). Укрепление юаня относительно доллара США и рубля на российском рынке привело к сужению спреда между кросс-курсом USD/CNY на российском рынке и USD/CNH на международном рынке (с 10% в августе 2024 г. до 1% в сентябре 2024 г.).

Общее снижение продаж иностранной валюты экспортерами на российском рынке было компенсировано наращиванием продаж со стороны российских кредитных организаций. Население по итогам сентября 2024 г. впервые с августа 2023 г. перешло к нетто-продажам иностранной валюты за рубли. Спред между продажей и покупкой наличной иностранной валюты в сентябре 2024 г. сузился и по итогам сентября 2024 г. составил 2,45 руб. за долл. США и 2,72 руб. за евро.

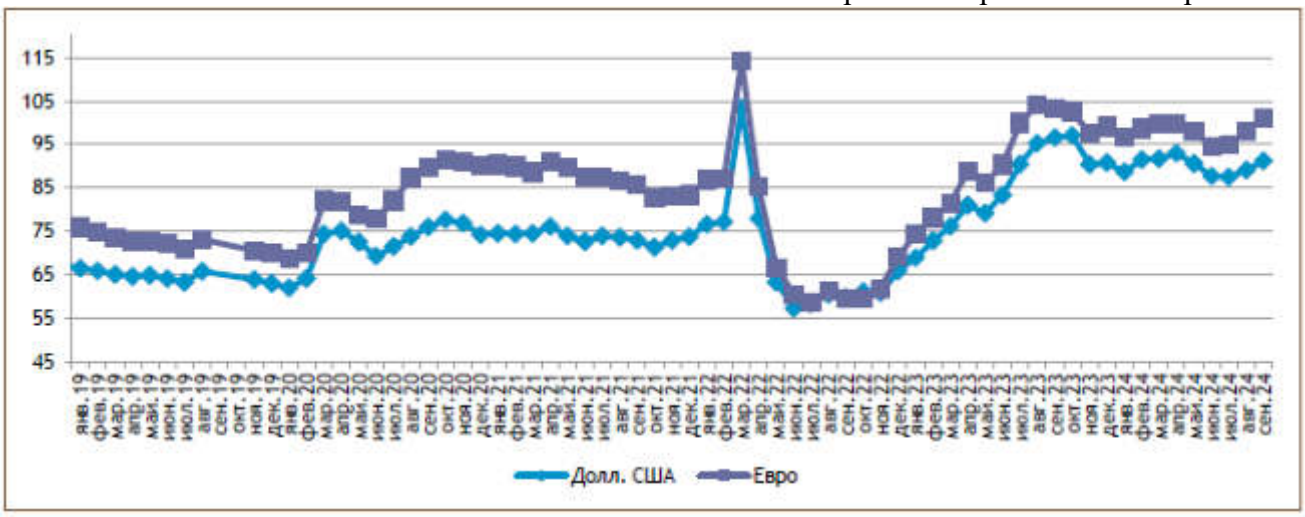
На валютном денежном рынке стоимость юаней оставалась на высоком уровне, и участники рынка на постоянной основе использовали валютный своп Банка России. С учетом

ценовых тенденций в сегменте "валютный своп" и для минимизации влияния операций Банка России на рыночное ценообразование было принято решение повысить процентные ставки Банка России на рынке своп по продаже иностранной валюты с последующим выкупом. Ставка предоставления юаневой ликвидности выросла с 7% на начало сентября 2024 г. до 13,5% в конце сентября 2024 г. Для стабилизации ситуации на валютном рынке в условиях действующих санкций банковскому сектору целесообразно сокращать валютизацию активов, в том числе ограничивать рост валютного кредитования.5

Средний курс доллара за янв.-сен. 2024 г. составил 90,14 руб./долл. США, за янв.-сен. 2023 г. - 83,38 руб./долл. США (рост на 8,1% за янв.-сен. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.).

Средний курс евро за янв. - сен. 2024 г. составил 97,99 руб./евро, за янв.-сен. 2023 г. - 90,47 руб./евро (рост на 8,3% за янв.-сен. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.).

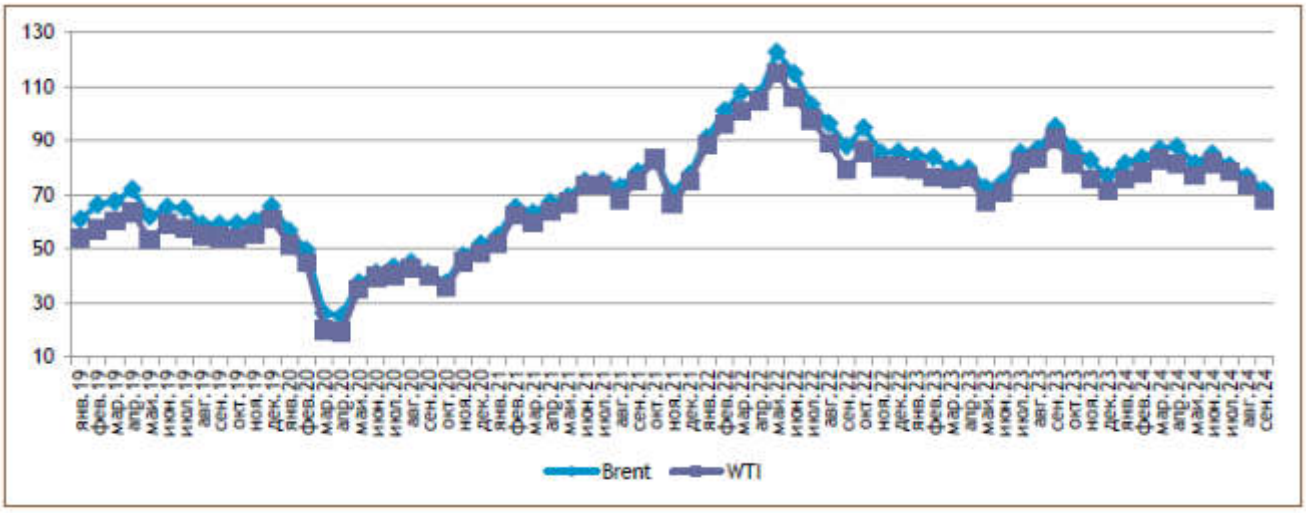
Таблица 10. Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-сентябрь 2024 гг.



Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за янв.-сен. 2024 г. на 1% (по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.), составив 81,8 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 1%, составив 77,5 долл. США/баррель.

Таблица 11. Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за янв. 2019 г.-сент. 2024 г.



В 3 кв. 2024 г. в условиях замедления темпов роста мирового спроса на нефть на рынке нефти сохранялся дефицит, который может продлиться до конца 1 кв. 2025 г.

Динамика спроса будет во многом зависеть от роста или замедления спроса на нефть со стороны Китая. При этом, помимо Китая, страны Азии, в т.ч. Индия, постепенно занимают доминирующие позиции в общемировом наращивании спроса на нефть.

С другой стороны, на предложение окажет давление исполнение запланированной стратегии по снижению и наращиванию добычи нефти участниками альянса ОПЕК+, а также сохранение тенденции по наращиванию добычи странами за пределами альянса.

По данным EIA, в Китае наблюдалось снижение потребления нефти, а в США потребление осталось практические неизменным. Традиционный сезонный спрос не переломил замедление промышленной активности.

При этом, по оценкам МЭА, в результате изъятия мировых запасов нефти начиная с мая наблюдалось увеличение объемов нефтепереработки и наращивание запасов нефтепродуктов.

Аналитики ожидают, что спрос на нефть в 2025 г. будет поддержан преимущественно развивающимися странами Азии.

По итогам 3 кв. 2024 г. объем предложения остался на уровне 2 кв. 2024 г. – 102,5 млн барр./сут., при этом страны, не входящие в ОПЕК+, нарастили добычу на 0,2 млн барр./сут., а страны ОПЕК+, наоборот, сократили ее на 0,2 млн барр./сут.

В сентябре 2023 г. альянс ОПЕК+ отложил планы по наращиванию добычи с октября 2024 г. на декабрь 2024 г. По оценкам МЭА, свободные добывающие мощности стран ОПЕК+ находятся на исторических максимумах.

Наибольшее сокращение добычи по итогам 3 кв. 2024 г., по данным EIA, наблюдалось у Ливии, где в августе в ходе внутриполитической напряженности было объявлено о полной остановке добычи и экспорта нефти.

Аналитики ожидают, что по итогам года рост добычи будет наблюдаться в основном в странах за пределами ОПЕК+, однако уже в 2025 г. предложение могут нарастить и страны альянса.

Рынок ценных бумаг

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 3,0 трлн руб. в сентябре 2024 г. (2,7 трлн руб. в сентябре 2023 г.). Среднедневной объем торгов – 140,6 млрд руб. в сентябре 2024 г. (129,2 млрд руб. в сентябре 2023 г.).7

Индекс МосБиржи (IMOEX) перешел к росту в сентябре 2024 г. (+7,8% за сентябрь 2024 г.), несмотря на продолжающееся ужесточение денежно-кредитной политики. Акции росли, в том числе на фоне объявления дивидендов отдельными компаниями. Среди отраслевых индексов значительнее всего прибавили индексы транспортного, нефтегазового и металлургического секторов (10,4%; 8,2% и 7,4% соответственно). Основную поддержку рынку оказали НФО за счет доверительного управления и собственных средств, тогда как банки, не относящиеся к СЗКО, и физические лица продавали акции.

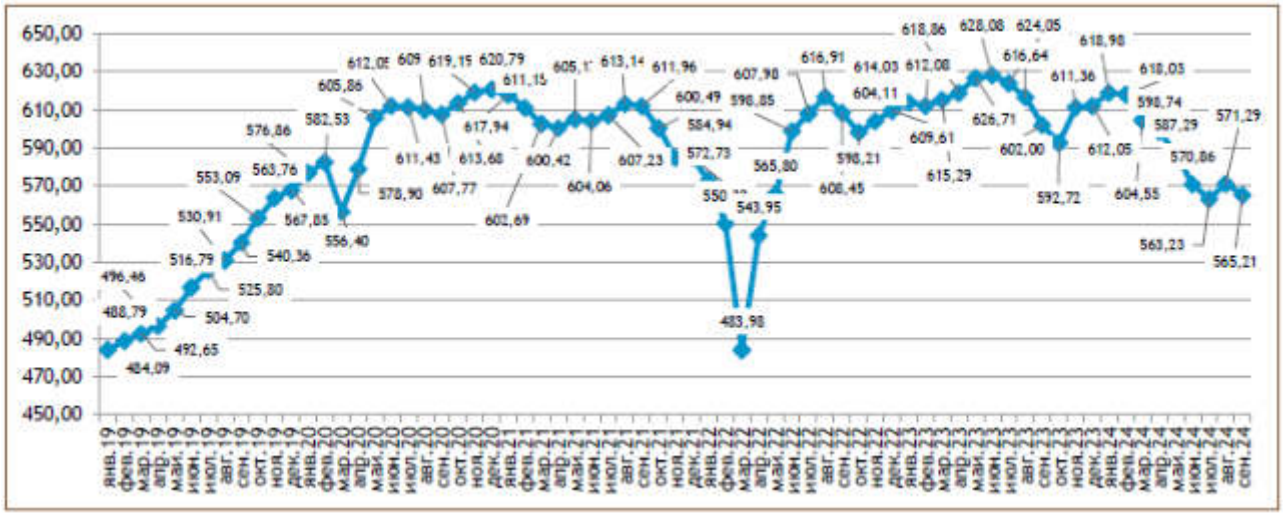
Рынок государственных ценных бумаг

В сентябре 2024 г. продолжали расти доходности ОФЗ – в среднем по кривой на 72 б.п. (основной рост происходил на коротком конце, 10-летние ОФЗ выросли только на 7 б.п.).

Объем признанной отрицательной переоценки портфелей ценных бумаг банковского сектора за период с 01.04.2024 г. по 01.08.2024 г. превысил 300 млрд руб. Тем не менее существенного влияния на общую устойчивость банковского сектора не наблюдается.

Поддержку ОФЗ оказали розничные инвесторы, которые приобрели на вторичных биржевых торгах ценных бумаг на 10,0 млрд руб. Минфин России по итогам 3 кв. 2024 г. выполнил план на 45,1%, при этом основной объем размещения пришелся на ценные бумаги с переменным купоном (ОФЗ-ПК). Основную часть эмиссии по-прежнему приобретают СЗКО (их доля составила 72% в сентябре 2024 г., в августе 2024 г. – 55,5%). С учетом аукционов и вторичных торгов нетто-покупки ОФЗ со стороны СЗКО значительно выросли и составили 146,3 млрд руб.

Таблица 12. Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-сентябрь 2024 гг., п. п.



Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Таблица 13. Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие 9 мес. 2024 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) *преддефолтное состояние*	CC (негативный) *очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен*
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) *(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)*	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	C *(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)*	C *(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)*

Примечание: до сентября 2024 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.
Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-янв.-сен. 2024 гг.:

• С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%10.

• С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%11.

• С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%12.

• С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%13.

• С 18.12.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%14.

• С 29.07.2024 г. - - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%15.

• С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%16.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-янв.-июн. 2024 гг.:

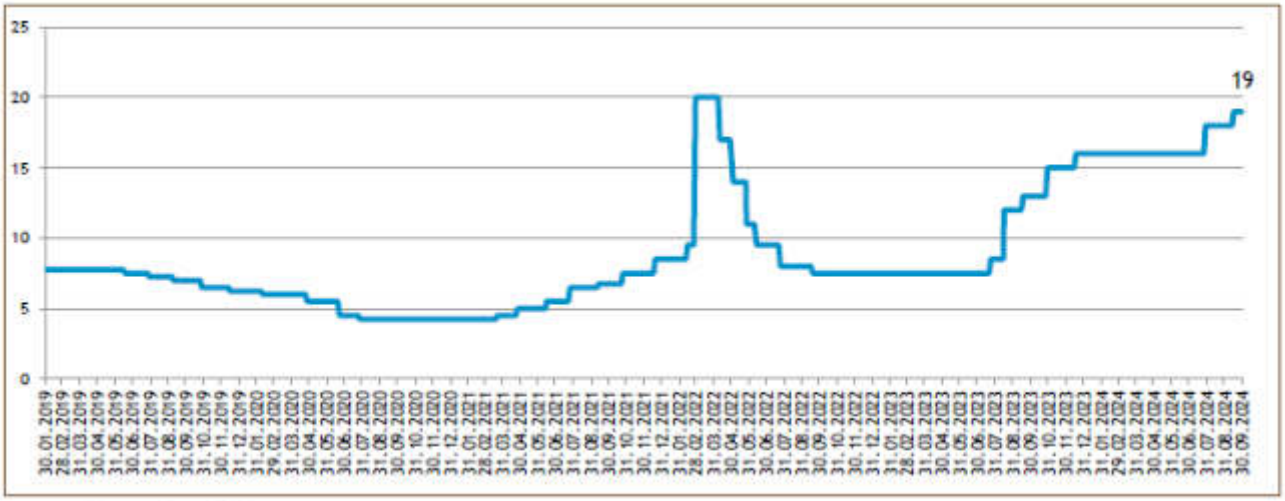
• темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;

• увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;

• увеличение инфляционных ожиданий;

• увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Таблица 14. Ключевая ставка Банка России в 2019-янв.-сент. 2024 гг., %



источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

<u>Экономический мониторинг города Владивостока, характеризующий состояние и динамику развития экономической, социальной и иных сфер жизнедеятельности, за 2024 год</u>[8]

Город Владивосток в Приморском крае:
– 34,7 % населения края (на 01.12.2024);
– 63,5 % оборота организаций;
– 65,6 % оборота розничной торговли организаций;
– 80,2 % объема платных услуг населению;
– 46,8 % оборота общественного питания организаций;
– 24,0 % объема работ по вид у деятельности «Строительство»;
– 44,9 % объема ввода в эксплуатацию жилых домов;
– 34,5 % объема отгруженных товаров промышленного производства организаций;
– 57,5 % инвестиций в основной капитал организаций (за 9 месяцев 2024 года).

[8] https://www.vlc.ru/upload/ekonomika/2025/02-fevral/Мониторинг.pdf

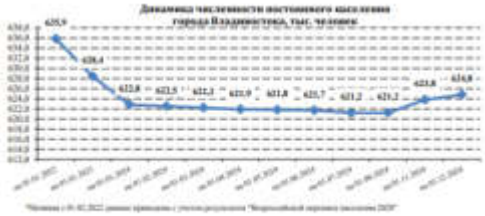
Таблица 15. Динамика основных показателей социально-экономического развития города Владивостока за 2024 год, в % 2023 году, в сопоставимых ценах

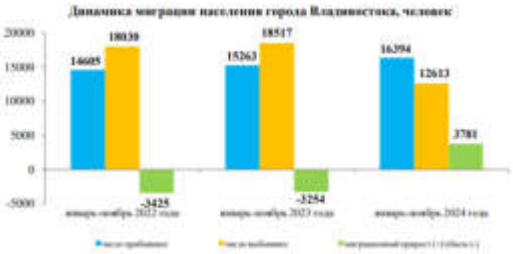
Показатели	Темп роста, %
Объем отгруженных товаров промышленного производства[2] (в действующих ценах)[6]	126,1
Объем работ по виду деятельности «Строительство»[2]	86,7
Оборот розничной торговли организаций[3]	97,5
Оборот оптовой торговли организаций[3]	89,7
Оборот общественного питания организаций[3]	82,8
Объем платных услуг организаций[3]	100,7
Уровень инфляции (2024 год к 2023 году – по Приморскому краю)	109,7
Смертность[7]	99,8
Рождаемость[7]	100,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	91,2

Демография

Численность постоянного населения города Владивостока на 01.12.2024 составила 624,8 тыс. человек и увеличилась на 2,0 тыс. человек к итогу 2023 года (естественная убыль населения – 1815 человек; миграционный прирост населения – 3781 человек).

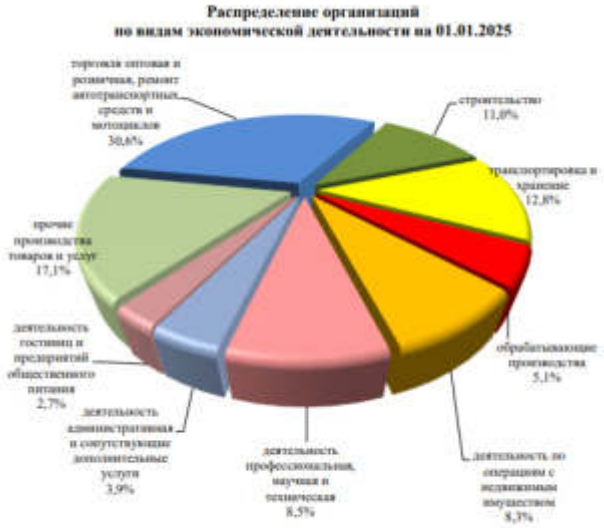
В январе – ноябре 2024 года число умерших (6409 человек, 99,8 % к январю – ноябрю 2023 года) превысило число родившихся (4594 человека 100,7 % к январю – ноябрю 2023 года) на 1815 человек (естественная убыль населения).





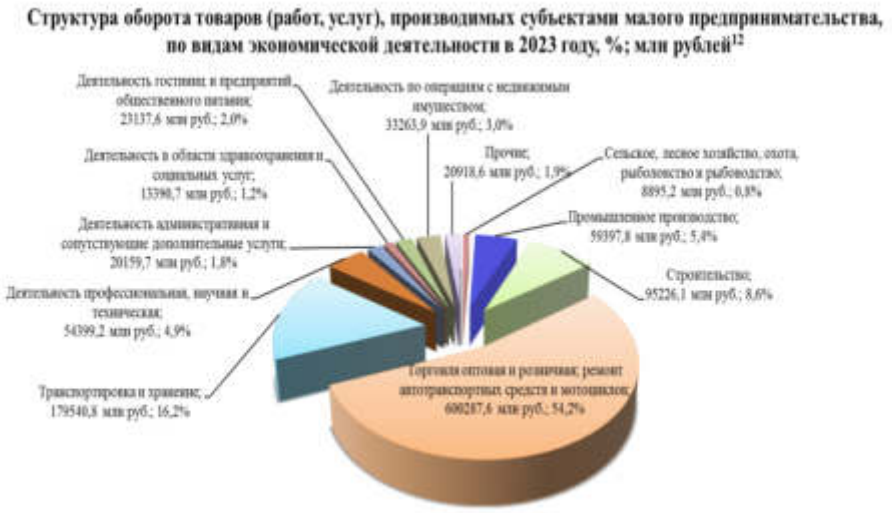
Предпринимательская активность

Количество организаций – 31892 единиц (99,7 % к 01.01.2024). Удельный вес частного бизнеса – 91,6 % (99,4 % к 01.01.2024). Удельный вес по основным видам экономической деятельности: промышленное производство – 6,0 % (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха); строительство – 11,0 % (101,2 %); транспортировка и хранение – 12,8 % (101,6 %); торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 30,6 % (98,0 %); деятельность профессиональная, научная и техническая – 8,5 % (98,0 %); деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,3 % (99,8 %).



Развитие малого и среднего предпринимательства на территории города Владивостока

Количество субъектов малого и среднего предпринимательства (включая, индивидуальных предпринимателей и самозанятых по состоянию на 10.01.2025) – 91 308 единиц (116,2 % к 10.01.2024). Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве составляет 43,5 % (168,5 тыс. человек) трудоспособного населения (387,6 тыс. человек).



Индивидуальные предприниматели

Количество индивидуальных предпринимателей – 23489 человек (107,4 % к 10.01.2024). Отраслевая структура индивидуальных предпринимателей: в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов занято 40,0 %.

Среднее предпринимательство

Статистические данные по средним организациям:

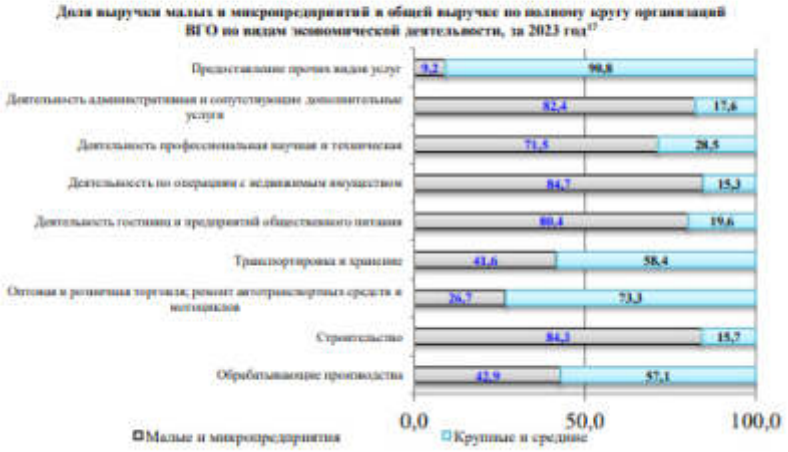
Показатель	9 месяцев 2024 года
Инвестиции в основной капитал организаций, млн рублей	121209,5[11]
Оборот средних организаций, млн рублей	83993,1[11]

Количество средних организаций по данным ФНС России на 10.01.2025 года составляет 176. Численность занятых (по состоянию на 10.01.2025) в средних организациях (юр. лицах) составляет 10960 человек. Наибольшая численность отмечена в следующих видах деятельности: оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 39,5 %; транспортировка и хранение – 21,0 %; обрабатывающие производства – 11,7 %; деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 7,4 %.

Малые и микропредприятия

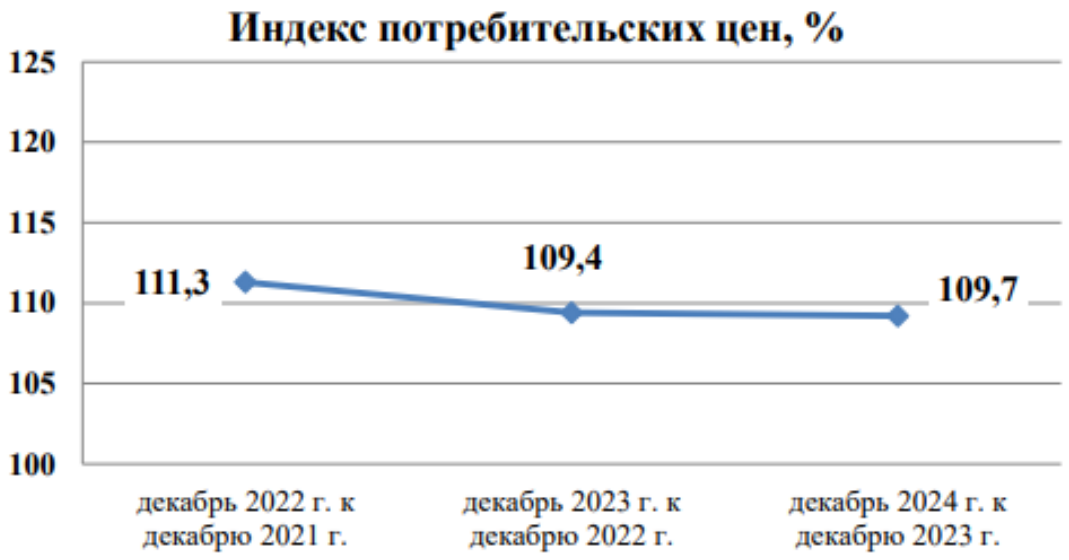
Количество малых и микропредприятий (юр. лиц) по данным ФНС России на 10.01.2025 года составляет 23767.

Численность занятых в малых и микропредприятиях (юр. лицах) по состоянию на 10.01.2025 – 90170 человек. Доля занятых в оптовой и розничной торговле; ремонте автотранспортных средств и мотоциклов – 30,4 %; транспортировке и хранении – 13,2 %; строительстве – 10,5 %; обрабатывающих производствах – 8,2 %; деятельности профессиональной, научной и технической – 7,5 %. В 2023 году по выручке основную долю занимают следующие виды деятельности14: оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 54,2 %; транспортировка и хранение – 16,2 %.



Потребительский рынок (без субъектов малого предпринимательства)

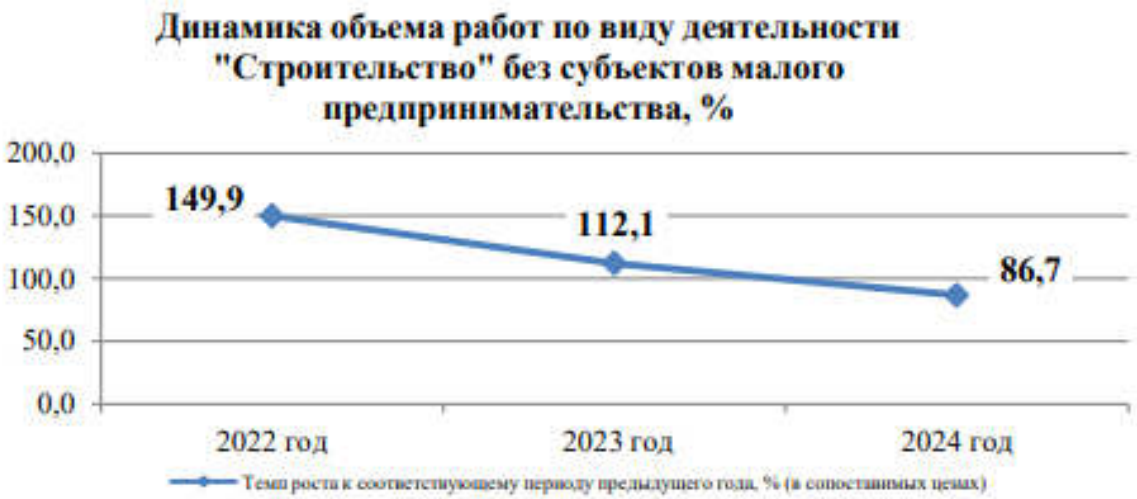
- Индекс потребительских цен: за 2024 год к 2023 году составил 109,7 %.
- Оборот розничной торговли организаций15: 169270,7 млн рублей (97,5 % к 2023 году).
- Оборот оптовой торговли организаций18: 852,4 млрд рублей (89,7 % к 2023 году).
- Оборот общественного питания организаций18: 4407,5 млн рублей (82,8 % к 2023 году).
- Объем платных услуг, оказанных населению организациями18: 78848,1 млн рублей (100,7 % к 2023 году), в том числе бытовые услуги населению – 979,4 млн рублей.

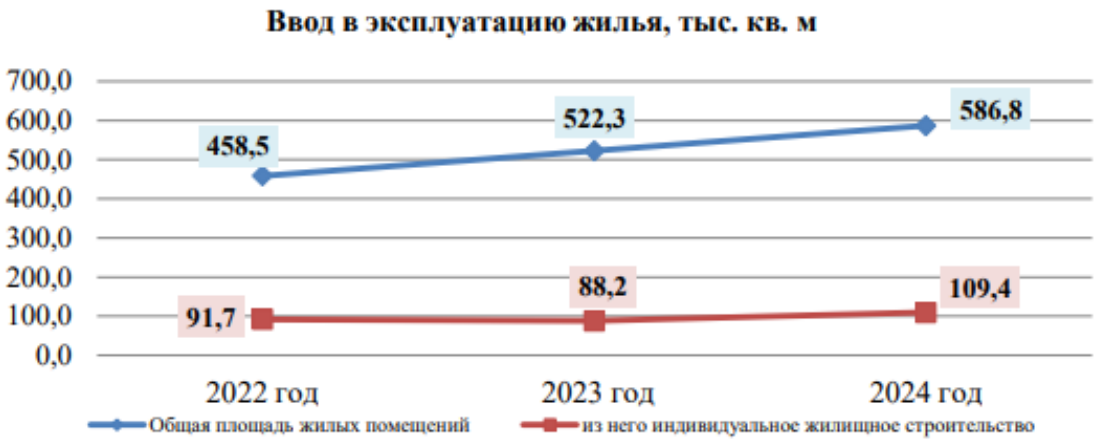


Строительство и ввод в эксплуатацию жилья, инвестиции в основной капитал

• В 2024 году отмечен спад на 13,3 % к 2023 году объема работ по виду деятельности «Строительство» по подрядным организациям (без субъектов малого предпринимательства).

• Ввод в эксплуатацию жилых домов 16 в 2024 году составил 586,8 тыс. кв. м (на 12,4 % больше чем в 2023 году); число построенных квартир составило 9945 единицы (на 9,4 % больше чем 2023 году).





• В январе-сентябре 2024 года 17 инвестиции в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства) в экономику города составили 121209,5 млн рублей (98,0 % к январю-сентябрю 2023 года). Из общего объема инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций: инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 41,3 %; инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 52,8 %; инвестиции в жилые здания и помещения – 4,9 %; инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – 0,4 %; прочие инвестиции – 0,5 %. Наибольшую долю в инвестициях в основной капитал заняли инвестиции по видам деятельности «Транспортировка и хранение» – 32,1 %, «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – 15,3 %, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»-26,3 %, «Торговля оптовая и розничная; ремонт

автотранспортных средств и мотоциклов» – 4,2 %, «Деятельность в области информации и связи» – 4,0 %.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты недвижимости разделены на 4 основные группы:
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Объект оценки относится к объектам производственно-складской недвижимости.

Классификация объектов производственно - складской недвижимости представлена ниже:

Таблица 16. Классификация объектов производственно - складской недвижимости

1.	**Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
2.	**Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

Вадимовна Частнопрактикующий оценщик Белова

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому (см. раздел 10.8).

14503/24 Елена Вадимовна частнопрактикующий оценщик Белова

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект при фактическом и альтернативном вариантах его использования – универсальные производственно - складские объекты.

В 4-м квартале 2024 года рынок продаж нежилых помещений в г. Владивосток продемонстрировал снижение объемов. В физическом выражении объем продаж составил 256,367 кв.м., что на 14,83% меньше по сравнению с предыдущим периодом. Это падение затронуло все сегменты рынка с изменениями от -3 до -90%, за исключением сегментов «Офисы», «Склады» и «Торговые помещения в ТЦ», где наблюдался незначительный рост от +4 до +27%. Объем рынка в денежном выражении также снизился на 10,26%, достигнув уровня в 27,259 млрд руб при количестве сделок — 656 единиц. На рынке аренды нежилых помещений ситуация сложилась аналогично: физический объем снижения составил -9,16%, достигнув отметки в 286,681 кв.м.

Разнонаправленная динамика наблюдается во всех сегментах аренды — изменения варьируются от -37% до +31%. В количественном выражении рынок аренды уменьшился на 7,98% с общим числом предложений —1419 единиц. Ставка аренды офисных помещений увеличилась до 1,630 руб./кв.м./мес, что соответствует росту на 4,55% по сравнению с предыдущими периодами. Объем предложения офисов вырос значительно — на 82,14%, составив 20,678 кв.м. В целом по городу ставка аренды офисов теперь составляет 1,519 руб./кв.м./мес, увеличившись на 18,65%. В секции торговой недвижимости ставки также показали положительную динамику: средняя ставка аренды в торговых центрах возросла на 30,95%, достигая уровня 2,932 руб./кв.м./мес; а для торговых помещений она практически осталась неизменной и составляет сейчас 1,875 руб./кв.м.,+0.47%.

Что касается ценового уровня предложений:

- Средняя цена для офисных помещений снизилась на 7.87%, составив 170 402 руб/кв м.
- Для торговых помещений средняя цена поднялась до 164 308 руб/кв м (+3.18%).

Рынок земельных участков также демонстрирует разнонаправленную динамику цен:

- Средняя цена участков под коммерческое строительство возросла на 49.90%, составив 4 млн.руб/сотка.
- Участки под ИЖС потеряли в цене (39%), установившись у отметки 1 млн. * руб/сотка.

Таблица 17. Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв. м

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2024	Объем предложения кв.м. 3 квартал 2024	% изм	Средняя	Мин	Макс
Офисы	33 138,00	25 890,80	27,99%	**170 402**	30 435	500 000
Склады	28 696,60	27 578,80	4,05%	**94 980**	15 008	190 476
Производство	4 419,20	10 513,90	-57,97%	**82 754**	17 724	198 901
Торговые	25 943,90	34 414,00	-24,61%	**164 308**	8 750	720 000
Помещения неопределенного назначения	37 233,60	38 527,40	-3,36%	**94 980**	15 008	190 476
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	51 426,00	54 871,10	-6,28%	**119 428**	26 000	310 345
БАЗА	62 077,60	92 600,00	-32,96%	**64 929**	19 460	182 609
Street retail (стрит-ритейл)	124,80	1 261,40	-90,11%	**278 389**	236 342	320 435
Торговое помещение в ТЦ	884,00	857,90	3,04%	**273 403**	120 000	930 233
Офисное помещение в БЦ	12 423,50	14 498,80	-14,31%	**190 494**	51 945	607 509
ИТОГО	**256 367,20**	**301 014,10**	-14,83%			

Таблица 18. Объем рынка продаж, по цене предложения, руб.

Тип объекта	4 квартал 2024 руб.	3 квартал 2024 руб.	% изм
Офисы	4 944 894 500,00	4 553 372 214,00	8,60%
Склады	2 239 965 499,00	1 856 996 999,00	20,62%
Производство	243 190 000,00	917 974 000,00	-73,51%
Торговые	4 343 981 900,00	4 635 844 700,00	-6,30%
Помещения неопределенного назначения	4 138 911 982,00	4 475 258 884,00	-7,52%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	6 111 579 999,00	6 566 766 000,00	-6,93%
БАЗА	2 981 400 000,00	4 702 900 000,00	-36,61%
Street retail (стрит-ритейл)	36 450 000,00	331 272 620,00	-89,00%
Торговое помещение в ТЦ	209 919 600,00	193 166 900,00	8,67%
Офисное помещение в БЦ	2 008 414 914,00	2 142 585 310,00	-6,26%
ИТОГО	**27 258 708 394,00**	**30 376 137 627,00**	-10,26%

Таблица 19. Объем рынка продаж, по количеству предложений, руб.

Тип объекта	4 квартал 2024 шт.	3 квартал 2024 шт.	% изм
БАЗА	15	29	-48,28%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	39	44	-11,36%
Офисы	138	161	-14,29%
Склады	45	36	25,00%
Производство	11	16	-31,25%
Торговые	135	119	13,45%
Помещения неопределенного назначения	200	164	21,95%
Street retail (стрит-ритейл)	2	8	-75,00%
Торговое помещение в ТЦ	17	16	6,25%
Офисное помещение в БЦ	54	55	-1,82%
ИТОГО	**656**	**648**	1,23%

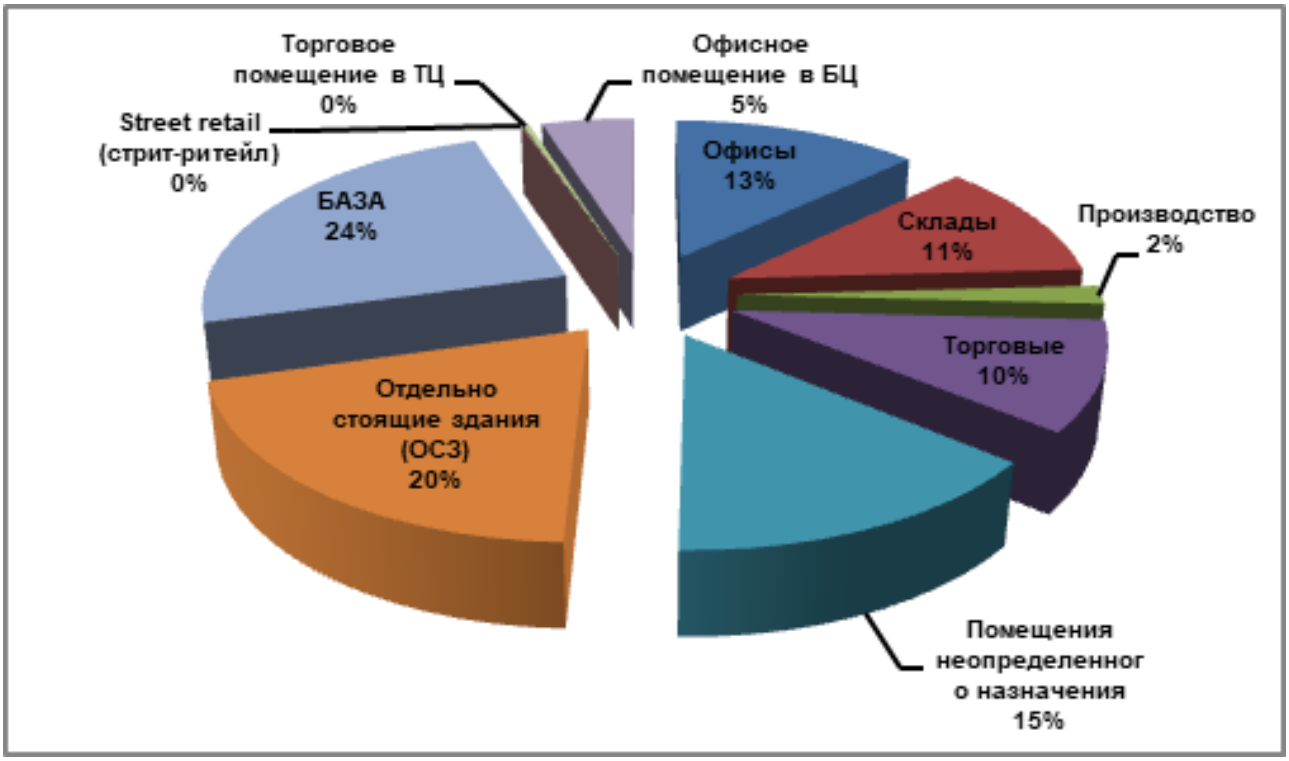


Рисунок 5. Распределение объема рынка продаж (по типу объектов, по площади), кв. м

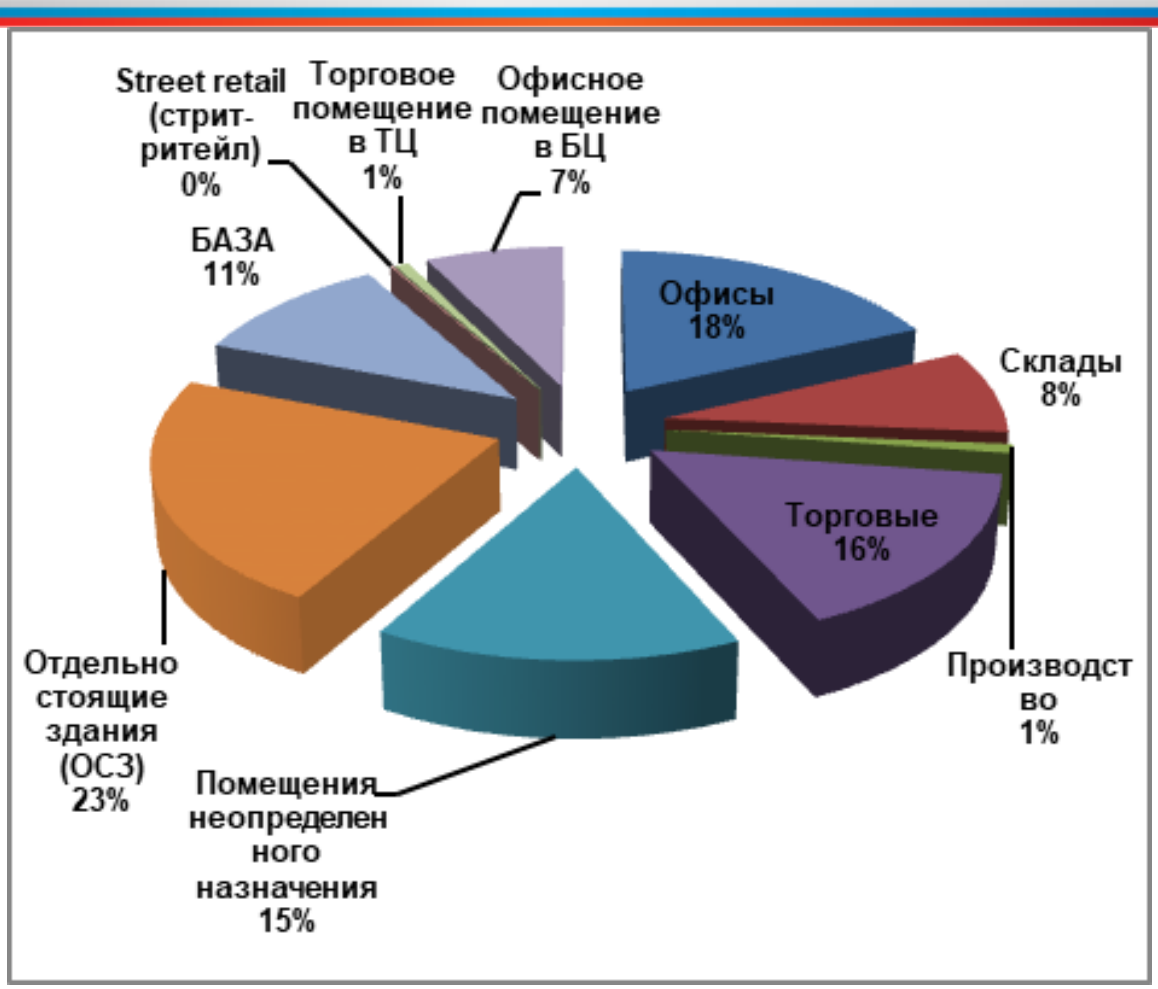


Рисунок 6. Распределение объема рынка продаж по цене предложения, руб.

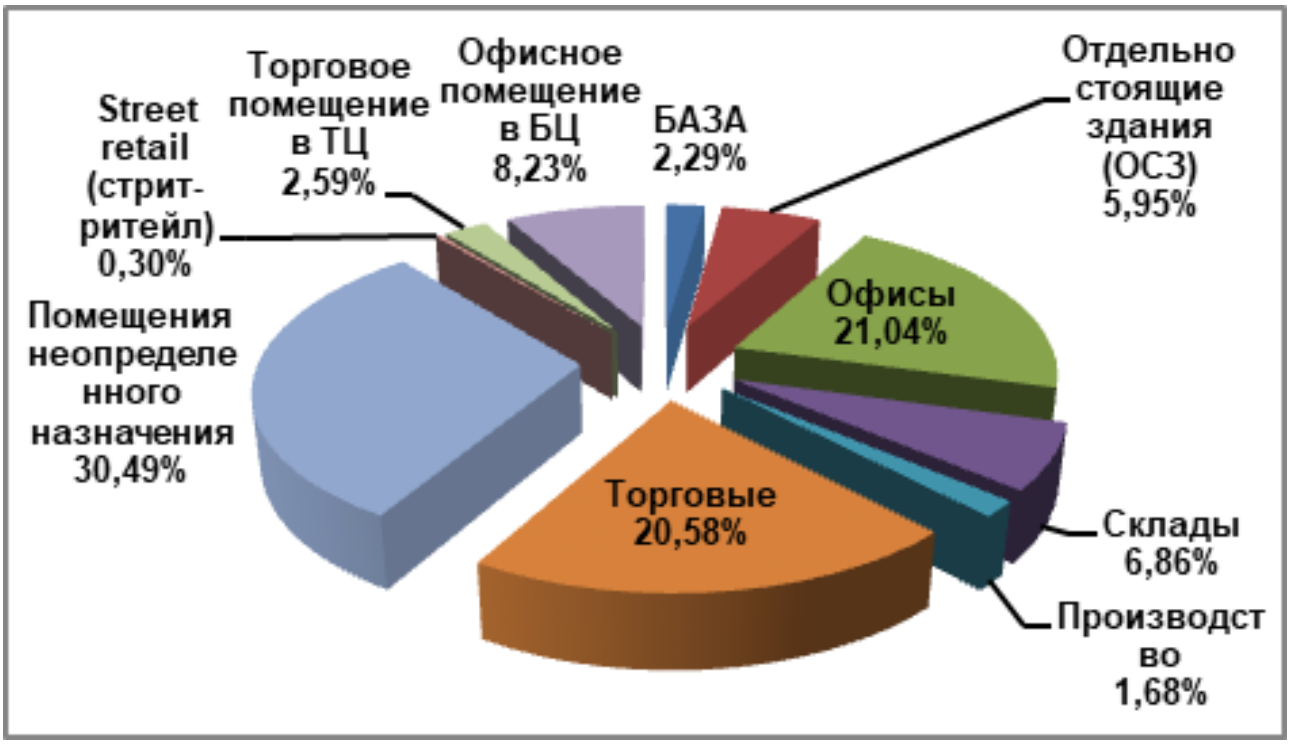


Рисунок 7. Распределение объема рынка продаж по количеству объектов, шт.

Таблица 20. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв. м/мес.

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2024	Объем предложения кв.м. 3 квартал 2024	% изменения Объема предложения, кв.м.	СР	Мин	Макс
Офисы	72 938	113 604	-36%	**1 519**	167	9 500
Торговые	82 240	80 706	2%	**1 875**	167	18 000
Складские	74 656	56 980	31%	**775**	150	2 000
Производственные	32 936	26 036	27%	**838**	83	2 813
Помещения неопределенного назначения	23 911	38 247	-37%	**1 071**	135	3 500
ИТОГО	**286 681**	**315 572**	**-9,16%**			

Таблица 21. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт.

Тип объекта	%	кол-во, 4 квартал 2024	кол-во, 3 квартал 2024	% изм
Офисные помещения	37,98%	539	484	11,36%
Торговые помещения	29,81%	423	454	-6,83%
Складские помещения	17,90%	254	196	29,59%
Производственные помещения	7,12%	101	87	16,09%
Помещения неопределенного назначения (ПНН)	7,19%	102	321	-68,22%
ИТОГО	100,00%	1419	1542	-7,98%

Таблица 22. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

	4 квартал 2024 год			3 квартал 2024	
Районы	**Мин**	**Средняя**	**Макс**	**Средняя**	**% изм**
64, 71 микр.	150	**885**	1 714	**578**	
Баляева	350	**593**	1 020	**400**	48,17%
БАМ	200	**796**	**1 750**	**864**	-7,85%
Борисенко	214	**455**	800	**350**	30,01%
Вторая речка	239	**747**	1 440	**716**	4,27%
Гайдамак				**929**	
Горностай					
Заря	1 000	**1 000**	1 000	**544**	
Луговая	476	**882**	1 288	**476**	
Некрасовская	438	**831**	1 000	**671**	23,75%
Патрокл	350	**1 122**	1 538	**1 466**	-23,43%
Первая речка	303	**686**	1 053	**504**	36,16%
Пригород	174	**806**	1 875	**618**	30,29%
Снеговая	231	**805**	1 510	**714**	12,75%
Снеговая падь	400	**600**	800		
Столетие	290	**652**	857	**609**	7,15%
Тихая	200	**548**	1 000	**564**	-2,85%
Толстого (Буссе)	900	**900**	900		
Третья рабочая	661	**1 115**	2 000	**1 204**	-7,38%
Трудовая	798	**798**	798		
Фадеева	250	**684**	1 429	**680**	0,59%
Центр	472	**856**	1 500	**909**	-5,82%
Чуркин	269	**607**	1 111	**625**	-2,93%
Эгершельд	323	**762**	1 780	**645**	18,28%
Общий итог	**150**	**775**	**2 000**	**685**	**13,18%**

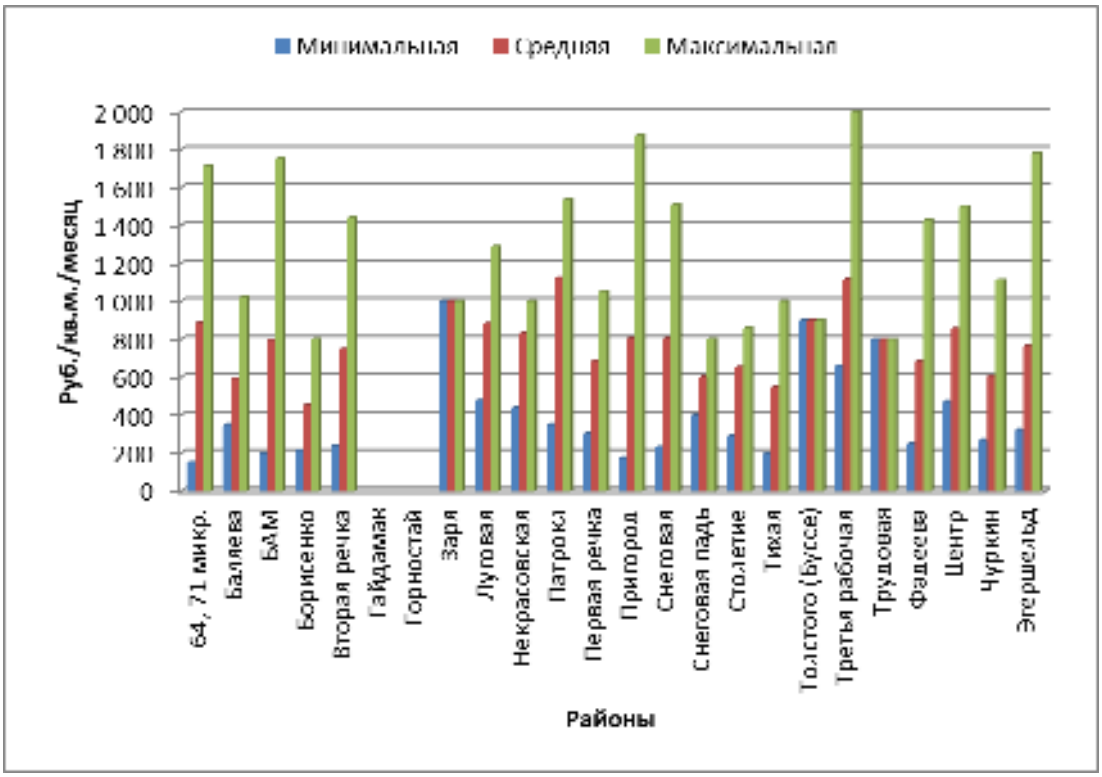


Рисунок 8. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв. м/мес.

Таблица 23. Ставки аренды на производственные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

	4 квартал 2024 год			3 квартал 2024	
Районы	**Мин**	**Средняя**	**Макс**	**Средняя**	**% изм**
64, 71 микр.	300	**1 232**	**2 444**	**1 988**	
Баляева	2 000	**2 000**	2 000	**1 190**	
БАМ	800	**890**	1 070	**648**	37,30%
Борисенко	500	**667**	1 000	**500**	33,33%
Вторая речка	250	**870**	1 667	**795**	9,42%
Гайдамак					
Заря	478	**478**	478	**389**	22,93%
Луговая	300	**400**	500	**817**	
Некрасовская	909	**909**	909	**800**	
Первая речка	650	**725**	800	**1 065**	-31,94%
Пригород	83	**716**	2 421	**742**	-3,52%
Снеговая	400	**861**	1 900	**797**	7,91%
Снеговая падь	2 100	**2 100**	2 100		
Столетие	500	**911**	1 800	**771**	18,20%
Тихая	200	**783**	1 300	**643**	21,76%
Толстого (Буссе)	750	**750**	750		
Третья рабочая					
Трудовая					
Фадеева	320	**473**	750	**389**	21,58%
Центр	835	**1 549**	2 813	**819**	
Чуркин	313	**564**	1 190	**436**	29,31%
Эгершельд	297	**310**	323	**481**	-35,44%
Общий итог	**83**	**838**	**2 813**	**770**	**8,81%**

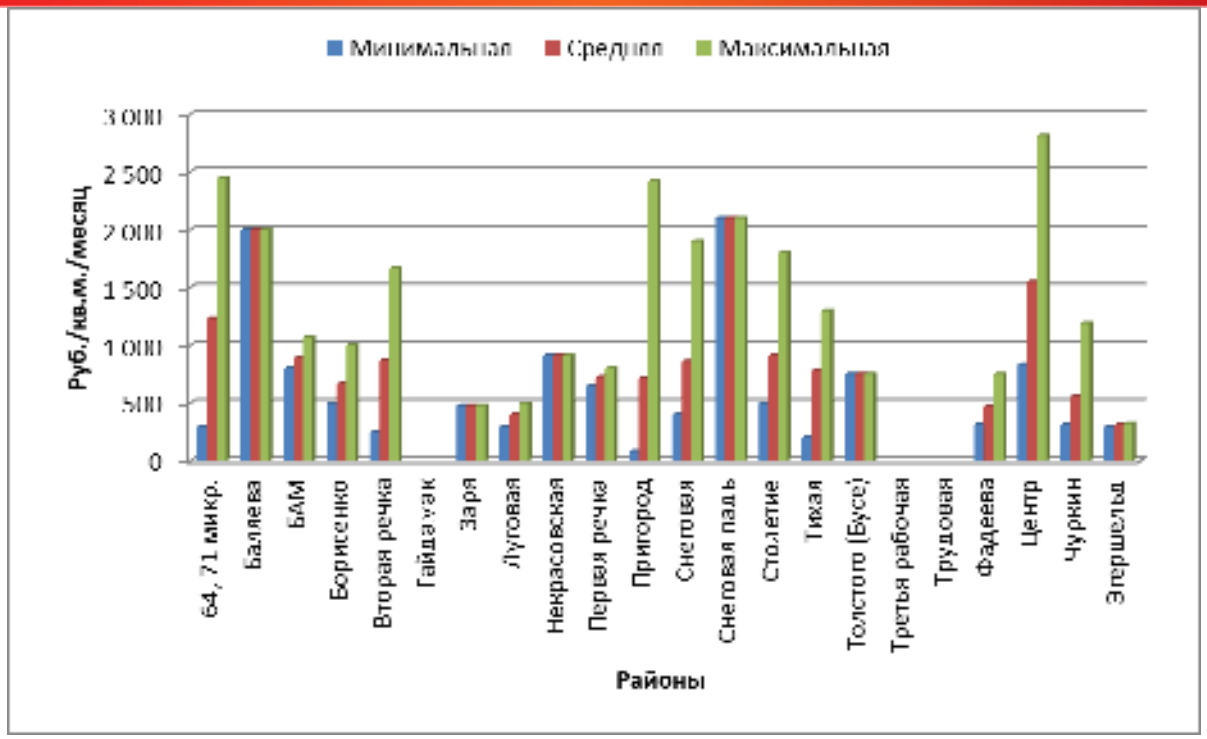


Рисунок 9. Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.

Таблица 24. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

	4 квартал 2024 год			3 квартал 2024	
Район	**Минимум**	**Среднее**	**Максимум**	**Среднее**	% изм
	склад	**склад**	**склад**	**склад**	
64, 71 микр	190 476	**190 476**	**190 476**[9]	**214 286**	**-11,11%**
Баляева	114 286	**114 286**	114 286		
БАМ	62 492	**81 246**	100 000	**54 091**	**50,20%**
Борисенко	29 412	**92 159**	153 846		
Вторая речка	18 000	**52 441**	71 276	**78 818**	**-33,47%**
Гайдамак					
Заря					
Луговая					
Некрасовская	77 083	**77 083**	77 083	**91 667**	**-15,91%**
Патрокл	100 000	**100 000**	100 000		
Первая речка				**13 800**	
Пригород	58 730	**81 500**	92 667	**91 198**	**-10,63%**
Снеговая	57 759	**107 412**	176 715	**80 944**	**32,70%**
Снеговая падь					
Столетие					
Тихая					
Толстого (Буссе)	71 053	**71 053**	71 053	**87 691**	**-18,97%**
Третья	189 304	**189 304**	189 304	**169 455**	**11,71%**

[9] Продам кладовку Владивосток, ул. Зеленый бульвар, 26 - https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-kladovku-na-etazhe-114302608.html

рабочая					
Трудовая					
Фадеева	90 035	**121 410**	159 802		
Центр	69 231	**102 115**	135 000	**201 835**	**-49,41%**
Чуркин	15 008	**72 932**	142 857	**149 103**	**-51,09%**
Эгершельд	59 848	**112 579**	165 310	**165 310**	**-31,90%**
Общий итог	**15 008**	**94 980**	**190 476**	**103 480**	**-8,21%**
Медиана		**100 000**		**91 432**	**9,37%**

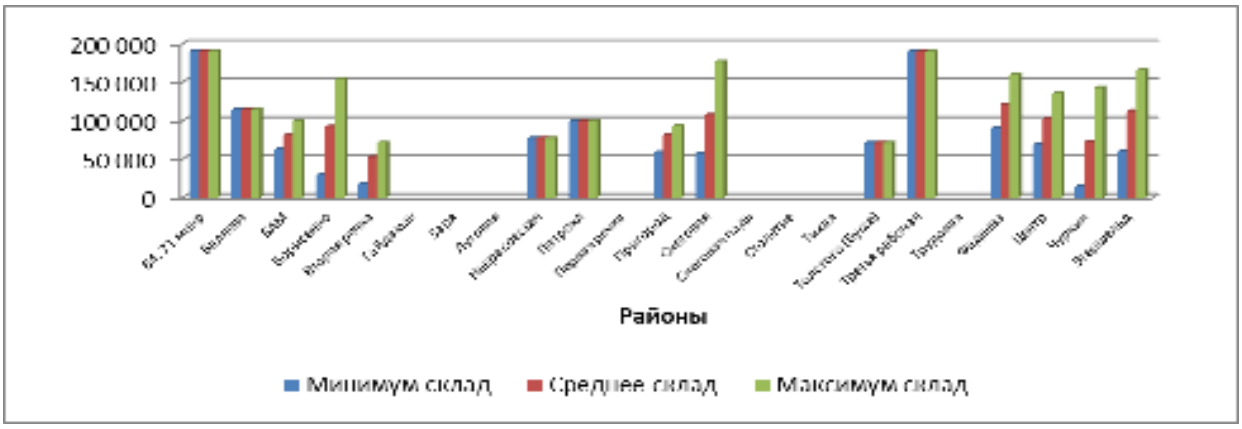


Рисунок 10. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

Таблица 25 .Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

	4 квартал 2024 год			**3 квартал 2024**	
	Минимум	**Средняя**	**Максимум**	**Средняя**	% изм
64, 71 микрорайон				**65 100**	
Баляева					
БАМ	40 288	**40 288**	40 288		
Борисенко	53 636	**53 636**	53 636		
Вторая речка				**92 466**	
Гайдамак					
Заря					
Луговая					
Некрасовская					
Патрокл					
Первая речка					
Пригород	17 724	**42 316**	66 908	**86 597**	**-51,13%**
Снеговая					
Снеговая падь					
Столетие	55 788	**55 788**	55 788	**49 394**	**12,94%**
Тихая	91 667	**94 784**	97 902	**100 212**	**-5,42%**
Толстого (Буссе)					
Третья рабочая	198 901	**198 901**	**198 901**[10]		
Трудовая					

[10] Помещение Владивосток, ул. Жигура, 48а - https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pomeshenie-91-kv-m-na-ul-zhigura-48a-zemlja-v-sobstv-pod-ljubye-celi-116769222.html

Фадеева				**78 947**	
Центр	96 000	**96 000**	96 000	**126 829**	**-24,31%**
Чуркин	43 333	**43 333**	43 333		
Эгершельд	148 148	**148 148**	148 148	**148 148**	**0,00%**
Общий итог	**17 724**	**82 754**	**198 901**	**86 719**	**-4,57%**
Медиана		**55 788**		**89 532**	**-37,69%**

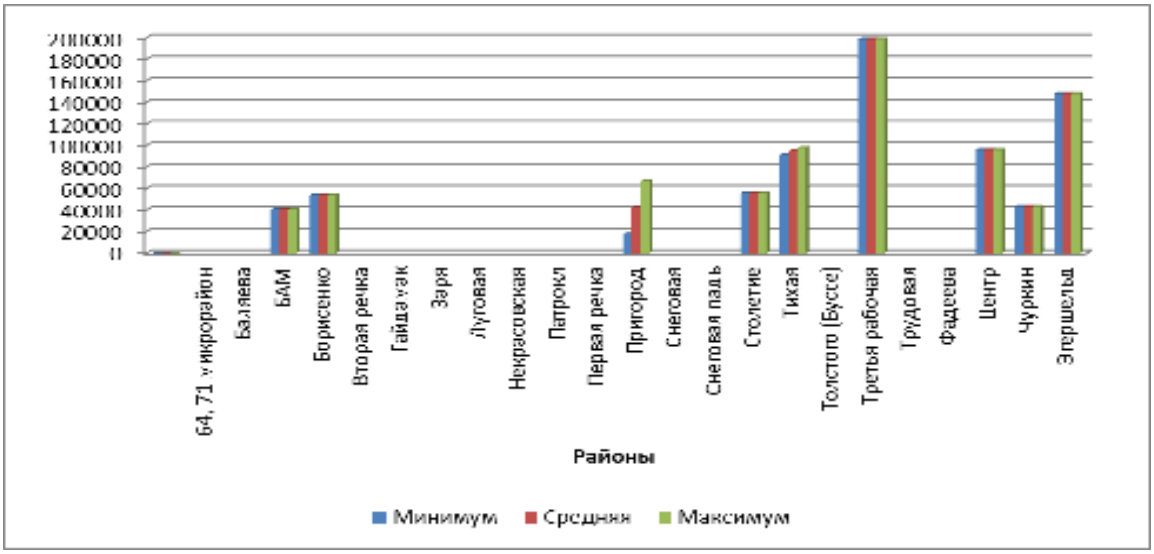


Рисунок 11. Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) 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

Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников

В нижеприведенной таблице Оценщиком проанализированы основные источники информации, позволяющие отобрать информацию о потенциальных аналогах и определена возможность использования источников для их поиска.

Таблица 26. Источники информации для поиска аналогов и выбор источников

Источник информации	Режим доступа	Возможность использования источника
Региональные интернет-издания о продаже недвижимости		
Доска объявлений Farpost	https://www.farpost.ru	**Используется** Возможна выборка объектов - аналогов, имеется достаточно полное описание потенциальных аналогов, является самым объёмным по количеству информации и повторяющим данные других сайтов и периодических изданий.
Доска объявлений от частных лиц и компании	https://www.avito.ru/	**Не используется** в связи с отсутствием полного описания

Авито		количественных и качественных характеристик.
Из рук в руки	http://irr.ru/	**Не используется** в связи с отсутствием полного описания количественных и качественных характеристик.
База данных Федеральных ресурсов		
Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Портал Росреестра) «Мониторинг рынка недвижимости»	https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/	**Не используется** Отсутствуют сведения о кадастровом номере ОКС, что не позволяет получить полного представления относительно качественных характеристик объектов-аналогов.
Единый федеральный реестр сведений о банкротстве	http://bankrot.fedresurs.ru	**Не используется** Не выявлено потенциальных аналогов.
Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов	https://torgi.gov.ru	**Не используется** Не выявлено потенциальных аналогов.

Таким образом, в ходе работы с информационными базами Оценщиком был выбран 1 основной источник информации, позволяющий отобрать информацию о потенциальных аналогах: доска объявлений Farpost – информация о ценах предложений.

Формирование базы потенциальных аналогов с учетом критериев отбора

Для дальнейшей работы с источниками информации и формирования массива данных, Оценщиком сформированы основные критерии выбора потенциальных аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – право собственности/право аренды, без зарегистрированных ограничений (обременений) права;
- целевое назначение – производственно-складская недвижимость и схожие объекты недвижимости;
- месторасположение – рассматривались объекты, расположенные в г. Владивостоке Приморского края;
- срок экспозиции – актуальные на дату оценки объявления о продаже объектов недвижимости.

Основные тенденции социально-экономической ситуации на Дальнем Востоке в целом и в Приморье в частности, обуславливают общее состояние соответствующего рынка недвижимости.

Если анализировать районы Приморья, удаленные от краевого центра, то рынок нежилой недвижимости характеризуется следующими факторами:

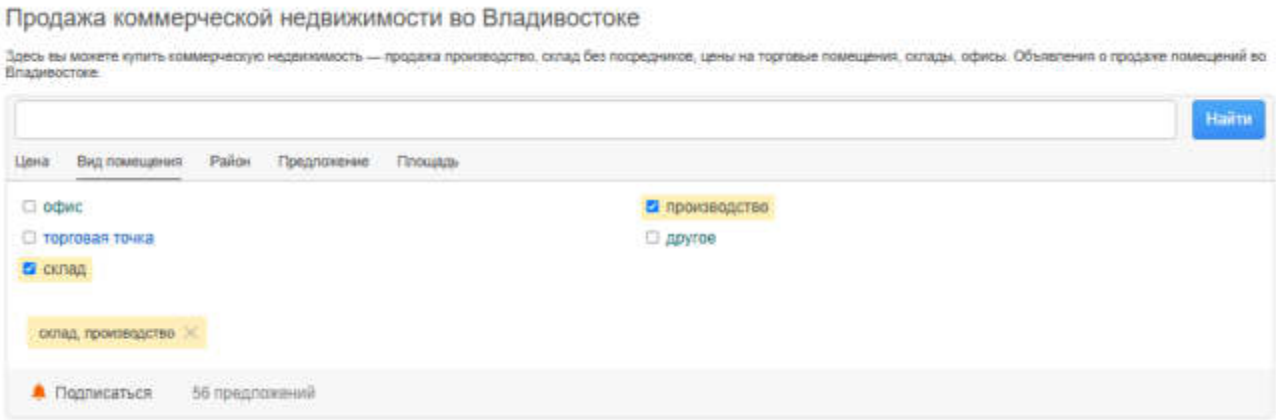
Сокращение производства привело к высвобождению значительного количества производственных площадей, которые на данный момент времени либо пустуют вовсе, либо используются неадекватно, а соответственно, здания разрушаются.

Отток гражданского населения и сокращение численности военнослужащих в данных районах, в совокупности с общим низким уровнем жизни, позволяют и в дальнейшем прогнозировать стагнацию на рынке недвижимости в данных районах.

Существенным фактором является то, что сделки купли-продажи и аренды, которые носили бы рыночный характер, в таких районах отсутствуют. В редких случаях происходит смена собственности при вынужденной продаже (банкротство, исполнительное производство и т.п.).

Рынок нежилой недвижимости крупных городов Приморского края и периферийных районов отличается значительно. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития нежилой недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития района.

Согласно самому распространенному источнику информации о продаже и аренде объектов недвижимости на территории Приморского края – интернет – ресурсу baza.farpost.ru, в границах
г. Владивостока представлено 56 актуальных предложения к продаже объектов производственно-складского назначения по состоянию на дату оценки.



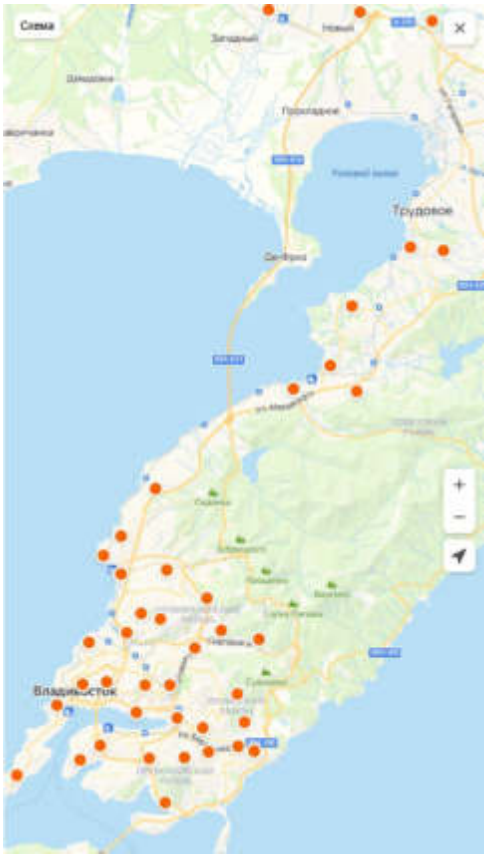


Рисунок 12. Карта предложенных к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в границах Владивостокского городского округа

Таблица 27. Выборка объектов – аналогов для проведения расчетов рыночной стоимости

Продам кладовку в ЖК чайка
Улица Мусоргского 74 кор. 1, р-н Чайка, 6,1 кв. м.
сегодня в 11:39 393
610 000 ₽
100 000 ₽/кв.м

Помещение, склад, мастерская, торговое помещение вдоль дороги.
Улица Героев Варяга 10 стр. 3, р-н БАМ, 35,0 кв. м.
вчера в 23:00 1795
3 500 000 ₽
100 000 ₽/кв.м

В продаже просторная кладовая.
Улица Шилкинская 6 кор. 2, р-н Третья рабочая, 5,6 кв. м.
вчера в 15:38 20
530 000 ₽
94 643 ₽/кв.м

Склад и админ. здание в районе Луговой
Улица Новоивановская 12, р-н Луговая, 1 158,0 кв. м.
вчера в 15:07 53
116 000 000 ₽
100 173 ₽/кв.м

Продаются тёплые складские помещения 65000 руб за м2 во Владивостоке
Улица Фадеева 47, р-н Тихая, 3 800,0 кв. м.
вчера в 10:10 398

Продается объект складского типа в районе Столетия
Улица Невская 39, р-н Столетие, 864,0 кв. м.
вчера в 09:37 1223
60 000 000 ₽
69 444 ₽/кв.м

Продам кладовку ! На Этаже !
Улица Зеленый бульвар 26, р-н 64, 71 микрорайоны, 2,1 кв. м.
17 февраля 1409
400 000 ₽
190 476 ₽/кв.м

Келлер (кладовка) в новом ЖК «Брусника» во Владивостоке
Улица Брусничная 7 кор. 7, р-н Океанская, 7,9 кв. м.
17 февраля 45
520 000 ₽
65 823 ₽/кв.м

Предлагаем к продаже складской комплекс, расположенный в г. Владивосток
Улица Снеговая 64, р-н Снеговая, 1 540,0 кв. м.
17 февраля 49
240 000 000 ₽
155 844 ₽/кв.м

Склад с офисным помещением на Третей рабочей с земельным участком
Улица Рабочая 13-я 16, р-н Третья рабочая, 422,6 кв. м.
17 февраля 4099
80 000 000 ₽
189 304 ₽/кв.м

Продам капитальное сооружение с огороженной территорией
Улица Карьерная 10а, р-н Снеговая, 481,0 кв. м.
17 февраля 671
85 000 000 ₽
176 715 ₽/кв.м

Внимание! Предлагается к продаже производственно/складское помещение
Улица Иртышская 23 стр. 5, р-н Вторая речка, 1 500,0 кв. м.
17 февраля 4591
80 000 000 ₽
53 333 ₽/кв.м

Продам Склад Холодильник (-25С)
Улица Татарская 1, р-н Вторая речка, 150,0 кв. м.
17 февраля 3766
2 700 000 ₽
18 000 ₽/кв.м

Продажа складского комплекса на Вострецова
Улица Вострецова 45, р-н Столетие, 5 529,2 кв. м.
17 февраля 140
557 638 100 ₽
100 853 ₽/кв.м

Продажа складского комплекса на Вострецова
Улица Вострецова 45, р-н Столетие, 1 669,0 кв. м.
17 февраля 114
206 842 000 ₽
123 932 ₽/кв.м

Кладовая, 21 куб. м с отоплением. Видео/охрана
Улица Леонова 66, р-н Эгершельд, 11,0 кв. м.
16 февраля 51
965 000 ₽
87 727 ₽/кв.м

Продажа земли и производственного помещения — 135 000 000 ₽

92 466 ₽/кв.м

Улица Татарская 11, р-н Вторая речка, 1 460,0 кв. м.

15 февраля · 1733

Кладовое помещение во Владивостоке — 520 000 ₽

118 182 ₽/кв.м

Улица Грязелечебница 23в, р-н Садгород, 4,4 кв. м.

15 февраля · 260

Индивидуальная кладовая в ЖК «Atmosfera» — 380 000 ₽

100 000 ₽/кв.м

Улица Стрелковая 18 стр. 1, р-н Фадеева, 3,8 кв. м.

14 февраля · 1758

Продам кладовку (кладовую) в центре — 780 000 ₽

85 714 ₽/кв.м

Улица Тигровая 16а, р-н Центр, 9,1 кв. м.

14 февраля · 107

Кладовая в центре Владивостока — 1 174 500 ₽

135 000 ₽/кв.м

Улица Прапорщика Комарова 34, р-н Центр, 8,7 кв. м.

14 февраля · 1031

Продам кладовку на второй речке — 620 000 ₽

140 909 ₽/кв.м

Улица Кирова 33, р-н Вторая речка, 4,4 кв. м.

14 февраля · 118

Продам базу. Здания = 2430кв. м. Земля = 7900кв. м. — 130 000 000 ₽

53 498 ₽/кв.м

Улица Фадеева 47а стр. 26, р-н Фадеева, 2 430,0 кв. м.

14 февраля · 153

ДВА ЖД Тупика в Первомайском Районе — Склады, земля и пр.

Улица Катерная 5 стр. 1, р-н Чуркин

14 февраля · 340

Продается производственно-складская база по адресу ул. Калинина, 243 — 150 000 000 ₽ (19 460 ₽/кв.м)

Улица Калинина 243, р-н Чуркин, 7 708,0 кв. м.

14 февраля · 1107

Продажа кладовки на 2 этаже в многоэтажном доме по ул. Державина д.23 — 1 200 000 ₽ (94 488 ₽/кв.м)

Улица Державина 23, р-н Центр, 12,7 кв. м.

14 февраля · 676

75% акция, продажа земли и помещения от собственника!

Улица Татарская 11, р-н Вторая речка, 1 460,0 кв. м.

13 февраля · 6854

Продается производственная база на Днепровской 21 а — 210 000 000 ₽ (182 609 ₽/кв.м)

Улица Днепровская 21а, р-н БАМ, 1 150,0 кв. м.

13 февраля · 12724

Первая линия нежилое помещение + земельный участок ул. Выселковая д.83 — 55 000 000 ₽ (91 667 ₽/кв.м)

Улица Выселковая 83, р-н Снеговая, 600,0 кв. м.

13 февраля · 2316

Продам базу на Фадеева - 7430кв. м (земля - 1,9ГА) — 312 000 000 ₽ (41 992 ₽/кв.м)

Улица Фадеева 47а стр. 27, р-н Фадеева, 7 430,0 кв. м.

13 февраля · 435

Продается помещение под склад, производство во Владивостоке. — 70 000 000 ₽ (78 563 ₽/кв.м)

Улица Героев-Тихоокеанцев 5а стр. 2, р-н Чуркин, 891,0 кв. м.

13 февраля · 325

Продаю помещение (кладовка-келлер) 8,14 кв. м., ЖК "Атмосфера" — 760 000 ₽ (93 827 ₽/кв.м)

Улица Стрелковая 18 стр. 1, р-н Фадеева, 8,1 кв. м.

12 февраля · 588

Склад на Кирова

Улица Кирова 77, р-н Вторая речка, 1 000,0 кв. м.

12 февраля 412

26 000 000 ₽

26 000 ₽/кв.м

Продам нежилое помещение на Кирова 25а.

Улица Кирова 25а, р-н Вторая речка, 140,3 кв. м.

12 февраля 2616

10 000 000 ₽

71 276 ₽/кв.м

Продам склад - 172 кв. м. с земельным участком (10 соток) на Фадеева

Улица Фадеева 47д стр. 4, р-н Фадеева, 172,0 кв. м.

12 февраля 1134

16 570 000 ₽

96 337 ₽/кв.м

Келлер (кладовка) в Сданном новом ЖК «Брусника»

Улица Брусничная 7 кор. 1, р-н Океанская, 7,5 кв. м.

12 февраля 449

750 000 ₽

100 000 ₽/кв.м

Отдельностоящее здание с территорией возле Рудневского моста

Улица Руднева 12б, р-н Балаева, 490,0 кв. м.

12 февраля 780

49 900 000 ₽

101 837 ₽/кв.м

Кондитерская Фабрика Цех пищевой продукции на Океанской

Улица Третья 13в, р-н Океанская, 373,5 кв. м.

12 февраля 931

23 000 000 ₽

61 580 ₽/кв.м

Производственно-складская база ул. Партизанская д.1 232кв. м+35 сот.

Улица Партизанская 1, р-н Первая речка, 1 288,0 кв. м.

11 февраля 6446

49 900 000 ₽

38 742 ₽/кв.м

Производственн-складское здание 1907.5 кв. м. Фанзавод д.1. стр. 6.

Улица Фанзавод 1 стр. 6, р-н Океанская, 1 907,0 кв. м.

33 800 000 ₽

17 724 ₽/кв.м

Продажа территории 0,72 га + Склад — 155 000 000 ₽

155 000 ₽/кв.м

Улица Рыбацкая 54, р-н Весенняя, 1 000,0 кв. м.

11 февраля · 62

Продам 2 Здания + Склад + Большой Участок по улице Добровольского 22 — 70 000 000 ₽

97 902 ₽/кв.м

Улица Добровольского 22, р-н Тихая, 715,0 кв. м.

10 февраля · 551

Предлагаем к покупке помещение на ул. Камский переулок 8 — 4 000 000 ₽

55 788 ₽/кв.м

Переулок Камский 8, р-н Столетие, 71,7 кв. м.

10 февраля · 3074

Кладовое помещение 4,3 м2 в ЖК "Морион" — 900 000 ₽

209 302 ₽/кв.м

Улица Брянская 18, р-н Чуркин, 4,3 кв. м.

10 февраля · 885

Кладовое помещение 2,6 м2 в ЖК "Морион" — 530 000 ₽

203 846 ₽/кв.м

Улица Брянская 18, р-н Чуркин, 2,6 кв. м.

10 февраля · 1149

Помещение под бизнес! — 16 800 000 ₽

40 288 ₽/кв.м

Улица СДПК "Дальзавод" 16, р-н БАМ, 417,0 кв. м.

10 февраля · 2346

Производственное помещение — 500 кв. м. — в центре города. — 48 000 000 ₽

96 000 ₽/кв.м

Улица Капитана Шефнера 2а, р-н Центр, 500,0 кв. м.

10 февраля · 674

Здания с землей - 2590 кв. м. (все сдано в аренду) — 253 800 000 ₽

97 992 ₽/кв.м

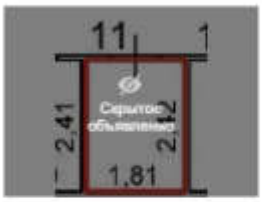
Улица Чукотская 6в, р-н Борисенко, 2 590,0 кв. м.

9 февраля · 608

Просторное помещение 190 кв. м. на Толстого во Владивостоке — 14 300 000 ₽ — 75 263 ₽/кв.м

Улица Толстого 52, р-н Толстого (Буссе), 190,0 кв. м.

6 февраля · 141



Продам помещение (кладовую) во Владивостоке — 550 000 ₽ — 122 222 ₽/кв.м

Улица Линейная 2-я 19д кор. 3, р-н Садгород, 4,5 кв. м.

6 февраля · 1

Страница № 2

Продажа здания — ОФИС+Склад — СВОЯ Парковка — р-он Автовокзала — 53 424 000 ₽ — 143 806 ₽/кв.м

Улица Волжская 1д, р-н Вторая речка, 371,5 кв. м.

4 февраля · 114

Продажа Склад-Холодильник — Офис — Разворот для большегрузов — 49 900 000 ₽ — 101 837 ₽/кв.м

Улица Руднева 12б, р-н Баляева, 490,0 кв. м.

4 февраля · 73

Продается складская база по адресу: ул. Борисенко 48г, стр. 3 — 127 000 000 ₽ — 79 474 ₽/кв.м

Улица Борисенко 48г, р-н Борисенко, 1 598,0 кв. м.

4 февраля · 63

Продается складское помещение по адресу: ул. Выселковая 83 — 60 000 000 ₽ — 100 000 ₽/кв.м

Улица Выселковая 83, р-н Снеговая, 600,0 кв. м.

4 февраля · 64

Продается кладовка на Мусоргского — 750 000 ₽ — 117 188 ₽/кв.м

Улица Мусоргского 74 кор. 2, р-н Чайка, 6,4 кв. м.

31 января · 68

Продается складской комплекс по адресу: п. Трудовое, ул. Заречная 47 — 270 000 000 ₽ — 89 740 ₽/кв.м

Улица Заречная 47, р-н Весенняя, 3 008,7 кв. м.

30 января · 60

Диапазон цен на нежилые объекты недвижимости производственно-складского назначения, предложенные к продаже в г. Владивостоке, по состоянию на дату, приближенную к дате оценки, находится в интервале от 17 724 руб до 209 302 руб. за 1 кв. м. Количество предложений к продаже – 56 единиц.

Среднерыночный диапазон арендных ставок для встроенных помещений, расположенных в подвальном и цокольном этажах в центральной части города Владивостока, и ценовых районах, приближенных к центру города, составляет от 83 руб./кв. м до 2 813 руб./кв. м.

3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Для объектов капитального строительства продажи/аренды имеются ценообразующие факторы, значения которых существенно изменяются по выборке и могут определять цену объекта оценки.

Объекты сравнения различаются:
- видом передаваемого имущественного права;
- площадью;
- наличием отдельного входа;
- этажом расположения;
- удаленностью от локального центра;
- расположением относительно красных линий.

По ряду второстепенных признаков (ближайшее окружение и др.) объекты сравнения можно считать не имеющими различий, способных существенно повлиять на величину арендной платы 1 кв. м объекта недвижимости.

Определить степень влияния каждого из вышеперечисленных факторов достаточно сложно, так как рынок аренды нежилых помещений не позволяет выявить абсолютно идентичные объекты, отличающие только по одному ценообразующему фактору.

По мнению Оценщика, при определении вклада каждого из данных факторов, целесообразно пользоваться обобщенными данными, собранными в результате коллективных экспертных оценок, отражающих мнение группы профессиональных специалистов.

Основными ценообразующими факторами для рынка купли/продажи недвижимости офисно-торгового назначения являются представленные ниже факторы.

Объекты капитального строительства

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

- Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.
- Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть

отнесены так же и крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а так же объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

-

Снижение стоимости в процессе торгов – данная корректировка учитывает разницу в цене продажи и цене предложения.

✓ Реальные сделки по купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения (оферты), как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг», источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda.

Таблица 28. Границы интервала значений скидки на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на земля «сельскохозяйственного назначения» - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

01.01.2025

В таблице, представленной ниже, перечислены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки.Нижний Новгород, ноябрь 2024 г.

Интервал стоимости влияния элементов сравнения представлен в разделе отчёта об оценке «4.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА».

Таблица 29. Ценообразующие факторы влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

14503/24 Елена Вадимовна частный оценщик

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

Согласно п. 11б ФСО № 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Диапазон цен на объекты недвижимости производственно-складского назначения, предложенные к продаже в черте Владивостокского городского округа, находится в интервале от 17 724 руб до 209 302 руб. за 1 кв. м.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость участка.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведённым ниже.

Потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определённые категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

Объект недвижимости представляет собой универсальный производственно-складской объект.

При анализе критерия «физическая возможность» объекта недвижимости установлено, что иным образом, кроме как использование объекта под производственно-складские цели, эксплуатировать объект недвижимости не представляется возможным из-за отсутствия каких-либо инженерных коммуникаций. Из двух подсегментов – складская или производственная недвижимость – максимально эффективным считается использование объекта недвижимости под складское назначение, что подтверждается уровнем арендных ставок и цен предложения на надвижимость складского и производственного сегмента, представленного в обзоре рынка нежилых помещений и земельных участков г. Владивосток ООО «Индустрия-Р», 4-й квартал 2024 года.

Таблица 30. Корректировка на площадь

№ п/п	Вариант использования объекта недвижимости	Средняя арендная ставка по ценовому району «Фадеева» г. Владивостока, руб./кв. м	Средняя стоимость по г. Владивостоку, руб./кв. м
1	Складское назначение	684	94 980
2	Производственное назначение	473	82 754

В связи с чем, Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование **нежилого помещения с функциональным назначением - склад.**

ГЛАВА 4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Обоснование выбора подхода

По приведённой в Федеральном стандарте оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённом Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 классификации и терминологии:

I. Подходы к оценке

1. 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.

2. 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.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

II. Сравнительный подход

4. 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.

5. 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).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

III. Доходный подход

11. 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.

12. 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).

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

IV. Затратный подход

24. 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.

25. 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.

Далее, Оценщиком проведен анализ возможного использования основных подходов, используемых при проведении оценки.

Таблица 31. Обоснование выбора подхода / отказ от использования подхода

№ п/п	Перечень факторов	Основные подходы, используемые при проведении оценки		
		Сравнительный (+/-) В случае «-», указывается причина	**Доходный (+/-) В случае «-», указывается причина**	**Затратный (+/-) В случае «-», указывается причина**
1.	Цель оценки	«+»	«+»	«+»
2.	Вид стоимости	«+»	«+»	«+»
3.	Достаточность и достоверность исходной информации	«+»	«+»	«+»
4.	Достаточность и достоверность исходной информации	«+» Применим	«-» Доходный подход не применялся, так как объект оценки, по состоянию на дату оценки, не является доходоприносящим объектом недвижимости по причине отсутствия инженерных коммуникаций. Для рынка аренды	**«-»** Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, затратный подход

			данный объект является не типичным, представляет собой «выброс» из генеральной совокупности объектов - аналогов	рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

По состоянию на дату оценки, во всех ценовых районах г. Владивостока, представлено 56 предложений к продаже объектов производственно-складского назначения. Оценщиком проанализирована возможность использования аналогов в качестве объектов сравнения для последующего расчёта рыночной стоимости объекта оценки, и районах, приближенных к данному ценовому району.

В рамках итоговой выборки Оценщик придерживался следующих критериев отбора:

- рассматривались объекты недвижимости с функциональным назначением - склад;
- в итоговую выборку включены объекты недвижимости без наличия грузоподъемных механизмов;
- отбор объявлений был осуществлен с учётом полного описания количественных и качественных характеристик объектов, предложенных к продаже.

4.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Изучив предложения о продаже помещений производственно-складского назначения, расположенных в г. Владивостоке, оценщик собрал достаточное количество информации для проведения достоверных расчётов методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

По результатам проведённого анализа (с учётом информации, имеющейся в распоряжении оценщика, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение для расчёта рыночной стоимости объекта оценки использовать метод сравнения продаж.

Обоснование выбора методов

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и(или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдётся ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами.

Применение сравнительного подхода нецелесообразно, когда:

- рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит;
- информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщика;
- объект несёт экономические выгоды или обременения, редкие для этого рынка;
- нарушаются условия типичности рыночной сделки (например, при ликвидации или при продаже объекта родственникам или партнёрам и т.п.).

Таким образом, сфера применения сравнительного подхода достаточно широка. Он может применяться для оценки всех видов недвижимости при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки. Более того, именно этот подход даёт наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию.

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

В настоящей работе в рамках сравнительного подхода применён метод сравнения продаж.

Расчёт помещения методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов-аналогов, недавно проданных в определённом сегменте рынка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов-аналогов;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- выбор единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых объектов недвижимости;
- расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Подбор объектов-аналогов

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов

При отборе объектов-аналогов использовались открытые и общедоступные источники: www.farpost.ru.

Основным правилом выбора объектов-аналогов был выбор объектов недвижимости наиболее сходных с оцениваемым по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (то есть имеющих минимальное количество отличий), а именно:

- расположение объектов на территории Владивостокского городского округа;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – право собственности на помещения;
- назначение – помещения складского назначения;
- наличие отдельного входа – рассматривались объекты с отдельным входом;
- отсутствие грузоподъемных механизмов;
- информация о сделках или предложениях рассматривалась за период с февраля 2024 года по февраль 2025 года.

Обоснование использования в расчётах лишь части доступных оценщикам объектов-аналогов

Законодательство не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости. При этом относительно аналогов в п. 22 б ФСО № 7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При детальном анализе представленных к продаже объектов недвижимости, оценщиками сделан вывод о том, что только три предложения к продаже могут быть

рассмотрены как близкие аналоги оцениваемого объекта и являются сопоставимыми с ним по ценообразующим факторам. Иные объекты-аналоги обладают различиями, существенно влияющими на цену. Данный факт и обосновывает использование в расчётах лишь части доступных оценщикам объектов-аналогов. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен в таблице 47.

Определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:[11]

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единиц сравнения

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщиков информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например, цена за 1 кв.м), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы, например цена за жилое помещение или в расчёте за посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определённого сегмента рынка.

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения[12].

Если рассматривать коммерческую недвижимость, то наиболее распространённой единицей сравнения для российских условий в настоящее время является 1 кв.м общей или полезной площади.

[11] Согласно п. 22 (е) раздела VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

[12] Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

Согласно анализу рынка продаж коммерческой недвижимости, проведённому с использованием информации интернет сайта http://farpost.ru, показателем цены является 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также аналитиками и другими специалистами рынка коммерческой недвижимости. Также данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов. Таким образом, для дальнейших расчётов единицей сравнения является цена 1 кв.м общей площади.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

- не существует жесткой процедуры внесения поправок;
- количество видов корректировок взято из доступных, приводимых в средствах массовой информации, материалов, а также методической литературы;
- количество аналогов определено их близостью к объекту оценки по совокупности параметров сравнения;
- объем указанной контактной информации по объектам-аналогам определяется политикой Интернет-ресурса, на котором представлена использованная оферта.

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**.** Корректировка не применялась, выбранные объекты аналоги оформлены в собственность.

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. При приобретении объектов недвижимости возможными вариантами расчета являются: собственные средства покупателя, кредитные средства или ипотечный кредит под залог покупаемой недвижимости. Объекты аналоги выставлены на продажу, условия финансирования по ним не зафиксированы, корректировка не применяется.

- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки и в настоящем отчете не применялась: предполагается типичная рыночная ситуация: отсутствие заинтересованности и т.п.

- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

✓ корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки. Под корректировкой на изменение цен за период между датами сделки и оценки понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Информация по аналогам актуальна на дату оценки или соответствует типичному маркетинговому периоду, характерному для данного типа недвижимости.

Объекты – аналоги №№1-4 предложены к продаже непосредственно по состоянию на дату оценки. Объект – аналог №5 предложен к продаже в июне 2024 года. Корректировка на время продажи определена по данным интернет - ресурса https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti.

Таблица 32. Индексы изменения цен

КОММЕРЧЕСКИЕ									
	ПРОДАЖА				АРЕНДА				
Дата	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, станций техобслуживания, услуг населению)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, лечебные, образовательные, культурно-развлекательные)	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Дата публикации
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	0,98	1,01	0,99	21.01.2022
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97	21.07.2020
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,00	0,99	1,02	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,02	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	22.01.2019
01.07.2018	1,01	1,00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	23.07.2018
01.01.2018	1,00	0,98	0,98	0,98	0,99	0,96	1,01	1,00	23.01.2018
01.07.2017	1,01	1,03	0,97	0,97	1,02	1,02	0,97	0,96	21.07.2017
01.01.2017	0,99	0,99	0,96	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	20.01.2017
01.07.2016	1,01	0,98	1,00	1,04	0,97	0,97	0,98	0,97	21.07.2016
01.01.2016	0,97	0,94	0,97	0,93	0,91	0,89	0,90	0,87	22.01.2016
01.07.2015	1,02	0,99	1,00	0,96	0,98	0,97	0,98	0,97	15.07.2015
01.01.2015	1,10	1,09	1,08	1,05	1,08	1,07	1,06	1,05	14.01.2015

Территориальный коэффициент по группам***:	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025
Ка	0, 99	1,02	0, 99	1,00	0,97	1,01
Кб	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
Кв	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
Кг ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

А – для А-группы (город 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. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

Кг – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K1 * i_2 * K2 * \ldots * i_n * Kn$$

где I– общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \ldots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

K1, K2, … Kn– полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объектана территориях: А, Б, В, Г.

Для объекта – аналога №5, корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки, составляет: 1,05 * 1 = 1,05 или 5%.

✓ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Скидка на торг связана с тем, что реальные сделки по объектам недвижимости, несколько отличаются от цен предложения, т. к. цена оферты, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Величина корректировки «на торг» была принята Оценщиком в размере 5% по данным интернет – ресурса: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda.

Таблица 33. Границы интервала значений скидки на торг

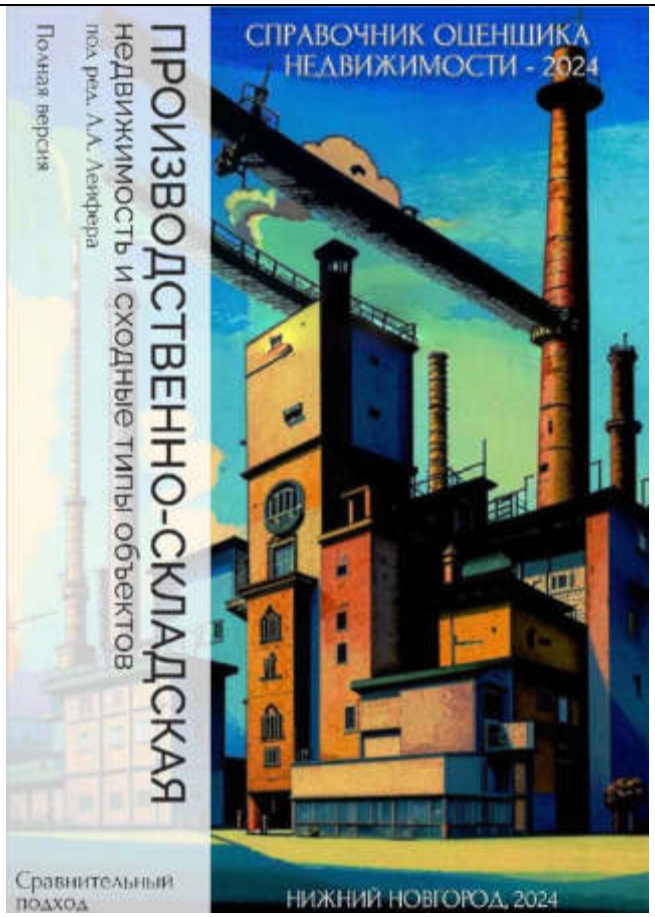
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1]	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

01.01.2025

- Вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Характеристики объектов-аналогов по данному фактору сопоставимы, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и объекты – аналоги – складская недвижимость и сходные типы объектов недвижимости, корректировка на вид использования не применялась.

- Местоположение объекта**.** Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей. Поскольку рассматриваемые объекты недвижимости расположены в пределах Владивостокского городского округа, но в разных районах, корректировка на месторасположение определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024, информация о котором представлена ниже.

Таблица 34. Классификация типовых территориальных зон внутри города



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 66. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

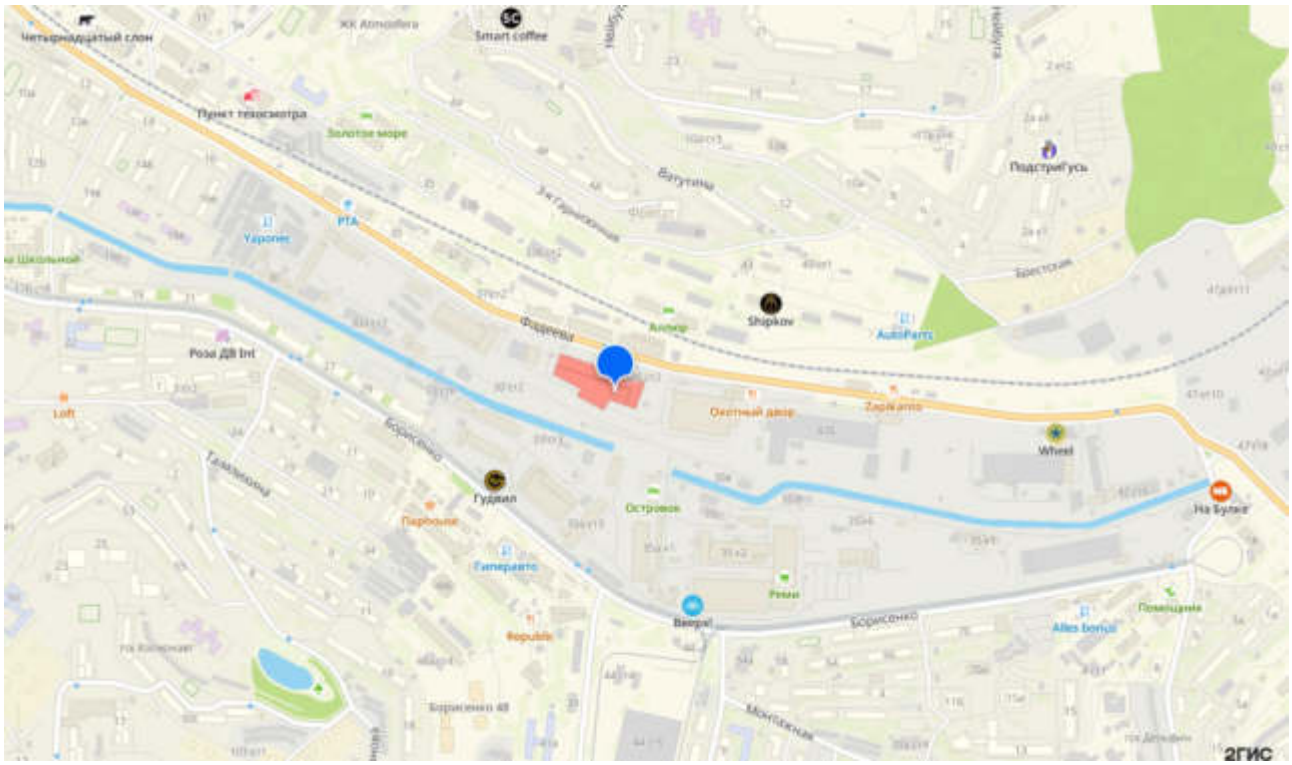
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,89	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Окраины города	0,72	0,69	0,75
Промзоны	0,78	0,75	0,81
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,76	0,81
Окраины города	0,72	0,68	0,75
Промзоны	0,78	0,75	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,85

14503/24 Елена Вадимовна, контрактный управляющий, оценщик Белова

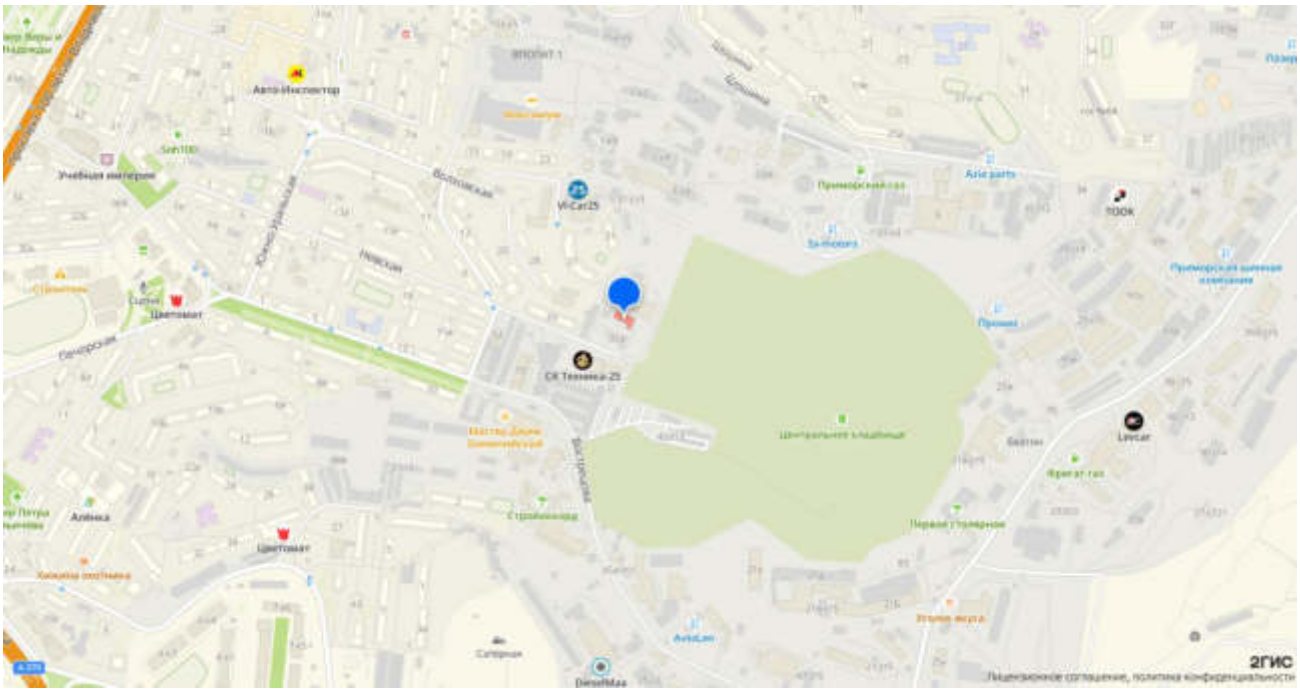
158

Таблица 35. Корректировка на территориальные зоны в пределах города

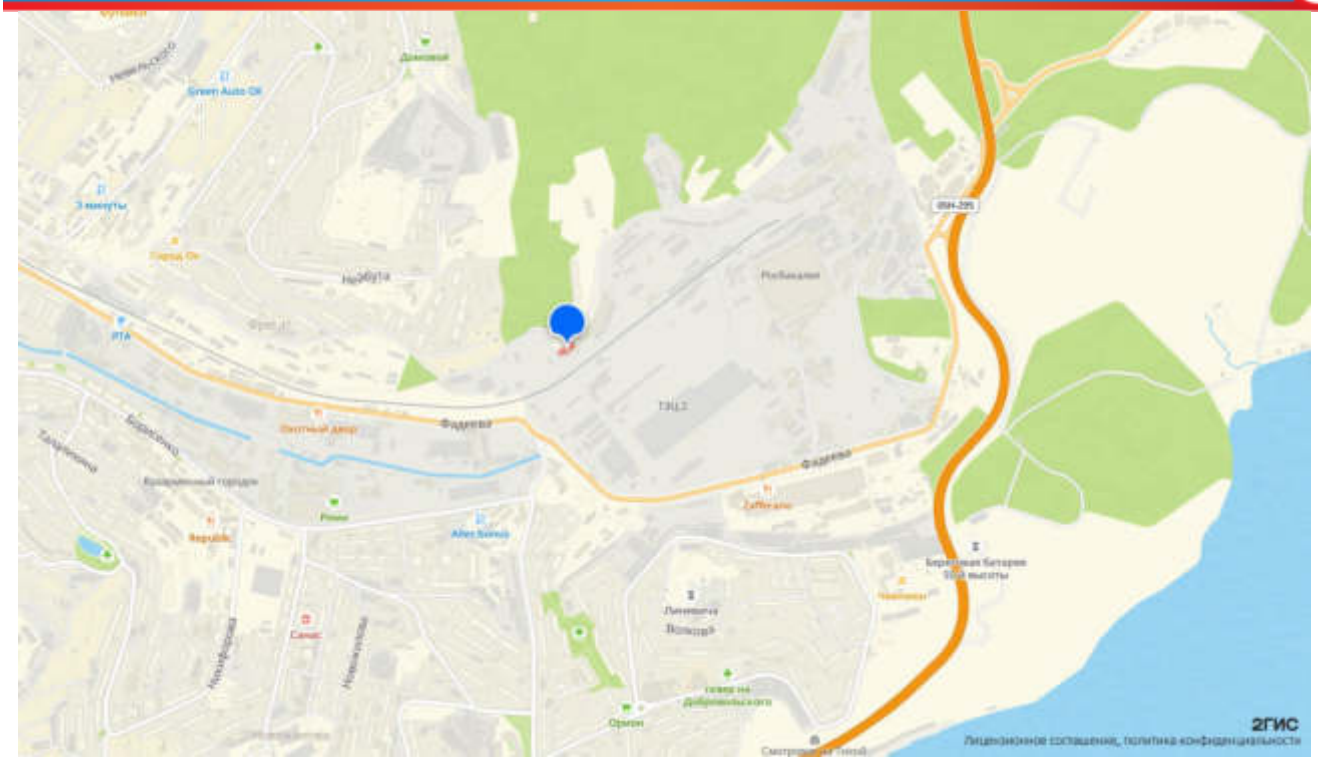
№ п/п	Зона	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4	Объект – аналог №5
1.	Месторасположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	Приморский край, г. Владивосток, ул. Невская, д. 39	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 47д, стр. 4	Приморский край, г. Владивосток, улица Толстого, 52	Приморский край, г. Владивосток, улица Шошина, 37/2	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 49
2.	Район города	Промзона	Промзона	Промзона	Высотная многоквартирная жилая застройка	Промзона	Промзона
3.	Значение показателя	0,78	0,78	0,78	0,79	0,78	0,78
4.	Корректировка на ценовую зону, %		0,78/0,78 = 1,00 или 0%	0,78/0,78 = 1,00 или 0%	0,78/0,79 = 0,99 или -1%	0,78/0,78 = 1,00 или 0%	0,78/0,78 = 1,00 или 0%



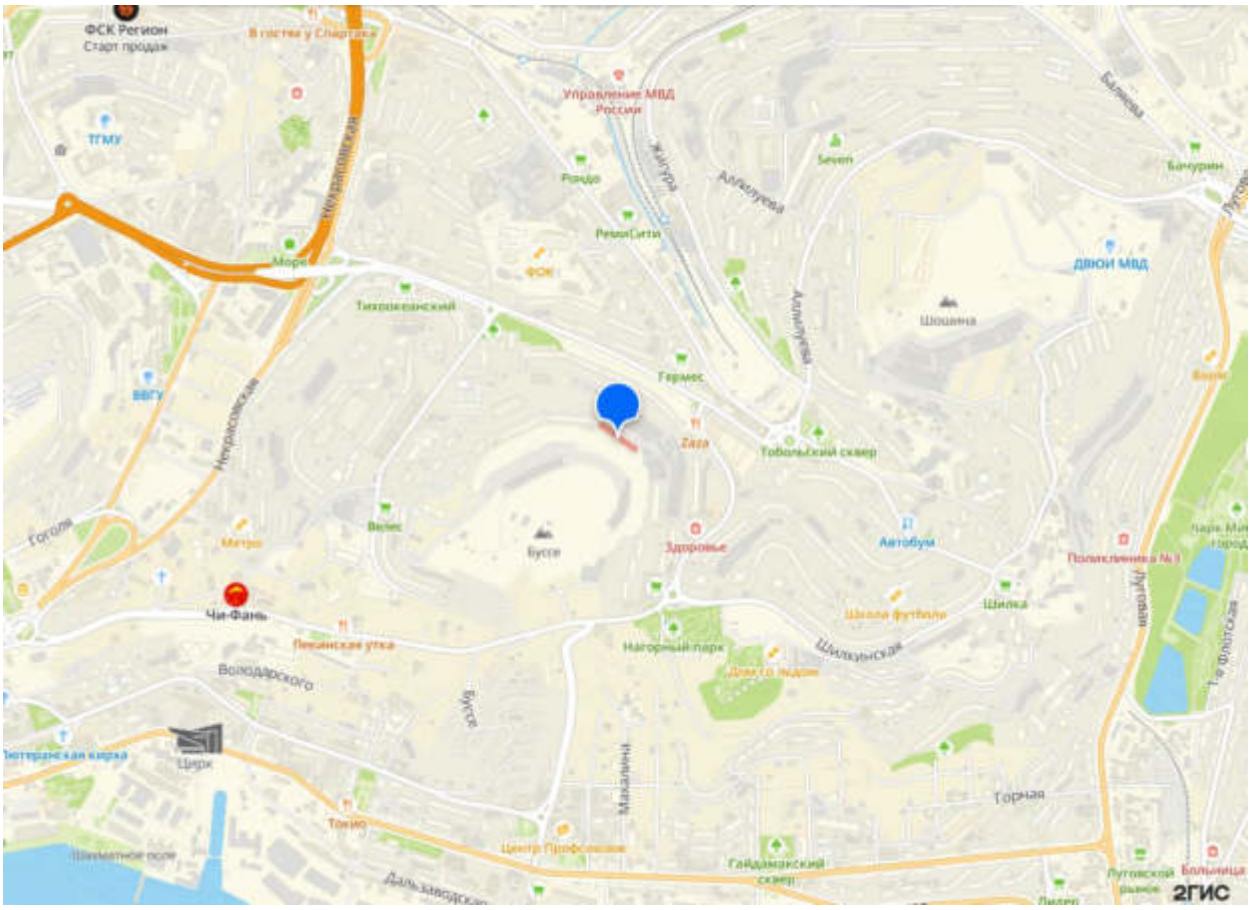
Карта расположения объекта оценки



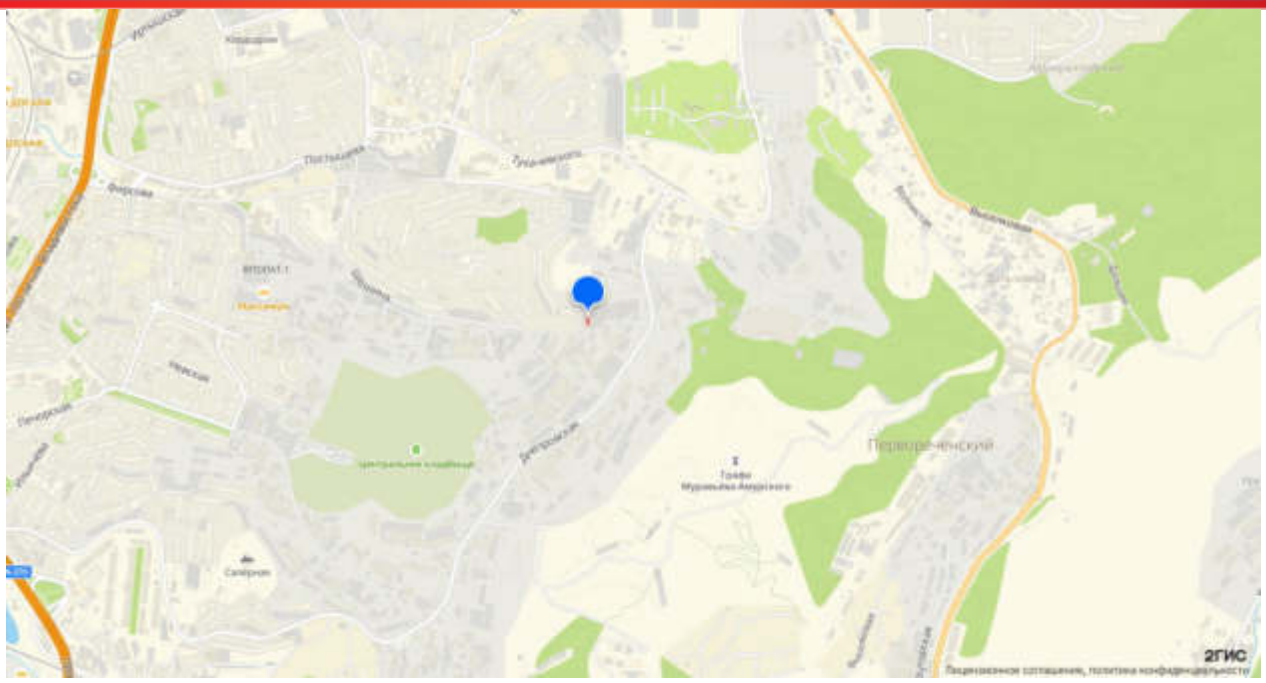
Карта расположения объекта – аналога №1



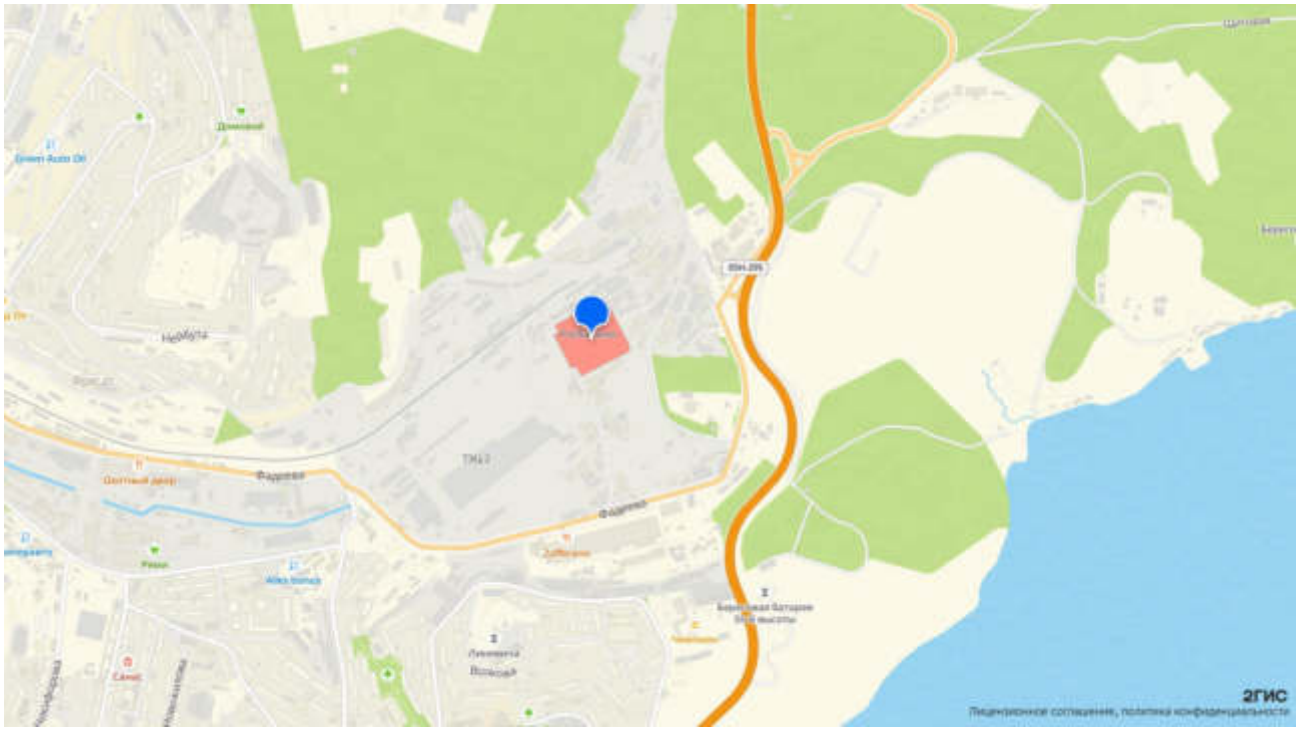
Карта расположения объекта – аналога №2



Карта расположения объекта – аналога №3



Карта расположения объекта – аналога №4

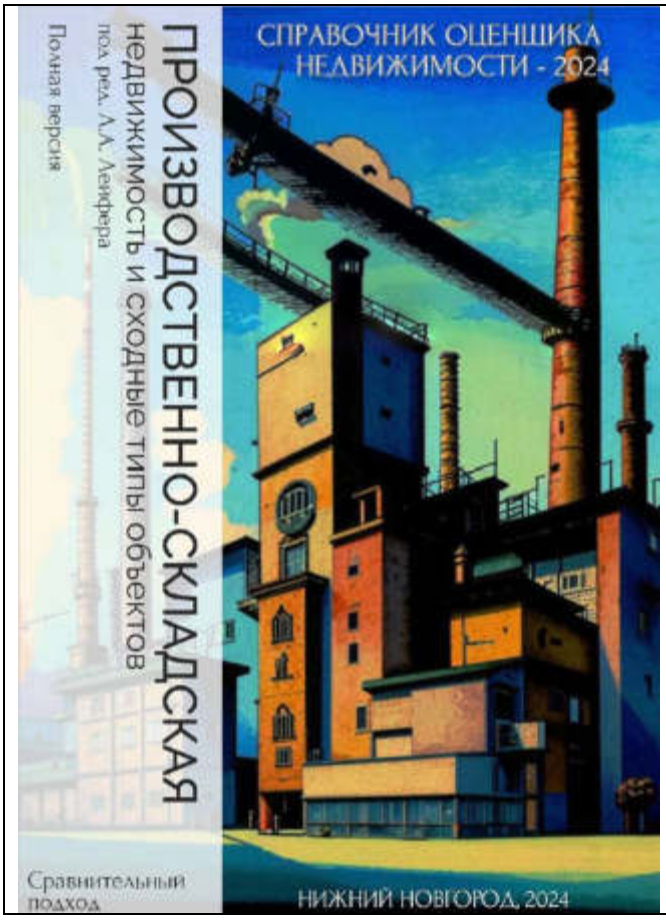


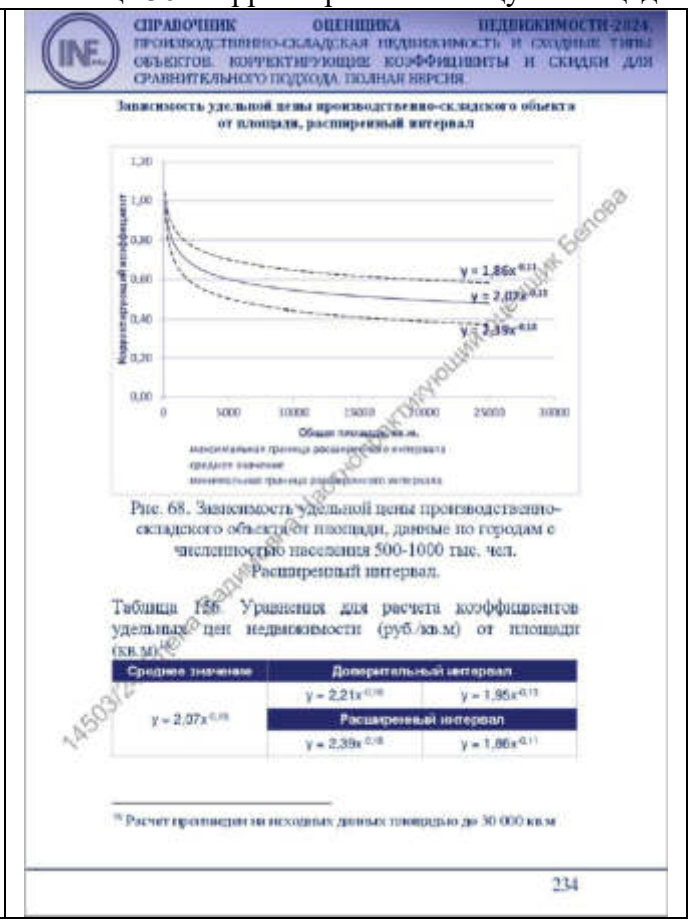
Карта расположения объекта – аналога №5

- Физические характеристики объекта включают размер, износ, расположение относительно красных линий и т.д.

Общая площадь (фактор масштаба). Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Размер корректировки рассчитан на основе ниже представленного источника информации:

Таблица 36. Корректировка на общую площадь





Расчет корректировки на площадь для объектов-аналогов по отношению к объекту оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 37. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв. м	3 436,8	864	172,4	190	128	227,5
Корректировка в относительных величинах на основании уравнения регрессии $y = 2{,}07x^{-0{,}15}$		0,812931	0,638348	0,647724	0,610462	0,665463
Корректировка,%		-19%	-36%	-35%	-39%	-33%

Корректировка на внутреннюю отделку.

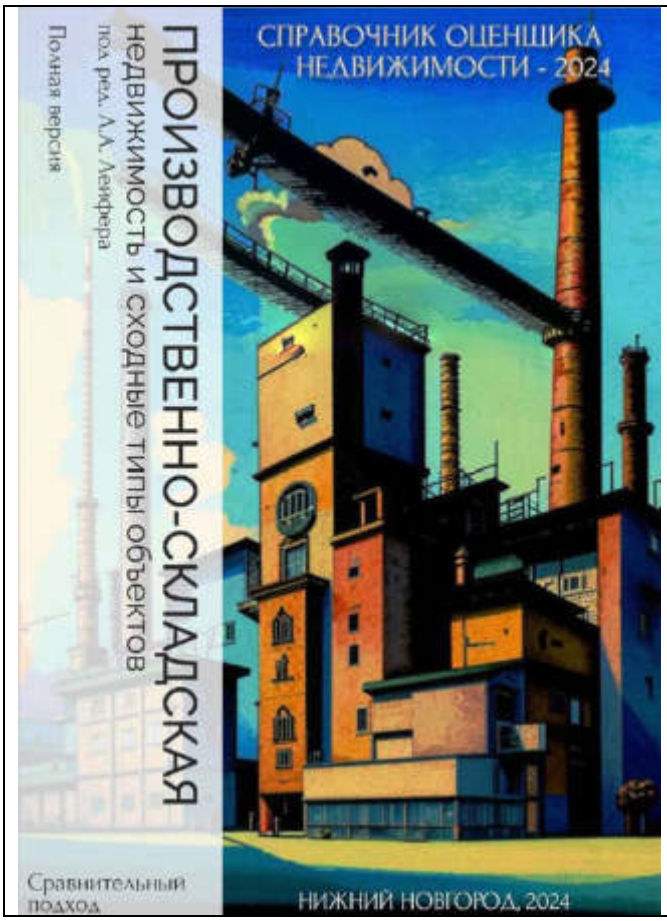
Выделяют следующие состояния отделки:

- хорошая отделка – был проведен большой перечень ремонтных работ: отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы использовались качественные отечественные или импортные;

- удовлетворительная отделка – подразумевается необходимость в незначительной перепланировке, замене отделки потолка, стен и пола, окон. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- без отделки – предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило подразумевается перепланировка, переоборудование и замена коммуникаций, штукатурки, отделка стен и потолка.

Таблица 38. Корректировка на внутреннюю отделку



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 360. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,72	0,67	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,75	0,70	0,80

14503/24 Елена Вадимовна Белова, независимый оценщик

372

Таблица 39. Расчет корректировки на внутреннюю отделку

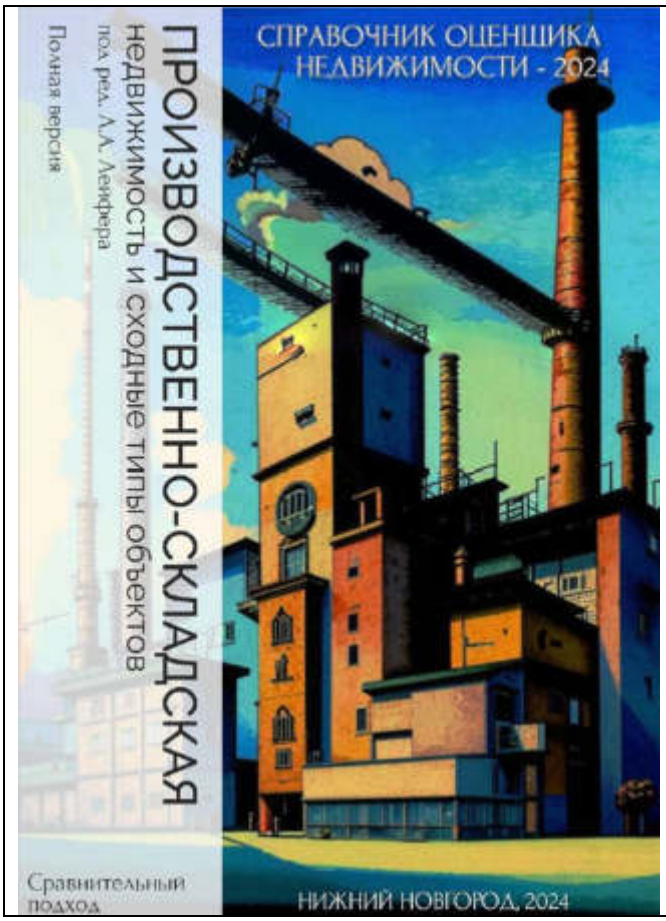
Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Внутренняя отделка	Удовлетворительная отделка – 95,49%, требуется ремонт – 4,51%	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка
Корректировка на внутреннюю отделку	95,49%*1 + 4,51%*0,72 = 0,9874	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-1	-1	-1	-1	-1

Наличие отдельного входа.

Корректировка не применялась. Характеристики объекта оценки и объектов – аналогов по данному критерию сопоставимы.

Этаж расположения. Корректировка на этаж расположения определена по данным таблицы 263 Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024, стр. 304.

Таблица 40. Корректировка на этаж расположения



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 262. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог: наземная часть	аналог: подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,28
	подземная часть	0,78	1,00

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог: наземная часть	аналог: подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,25
	подземная часть	0,80	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог: наземная часть	аналог: подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,23
	подземная часть	0,81	1,00

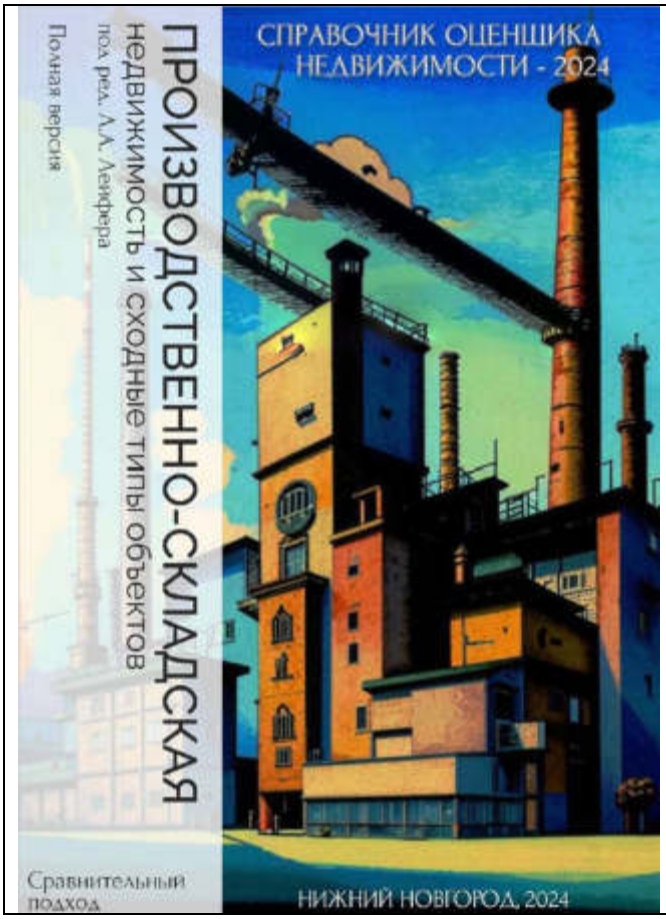
304

Таблица 41. Расчёт корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Этаж расположения	Первый	Первый – 415 кв.м, подвал – 449 кв. м	Первый	Первый	Первый, цокольный	Первый
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения, %	-	(415/864)*1 + (449/864)* 1,25 = 1,13 или 13%	1,00/1,00 = 1,00 или «0%»	1,00/1,00 = 1,00 или «0%»	1,00/1,00 = 1,00 или «0%»	1,00/1,00 = 1,00 или «0%»

Корректировка на тип объекта недвижимости. Корректировка на тип объекта недвижимости определена по данным таблицы 179 Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024, стр. 258.

Таблица 42. Корректировка на тип объекта недвижимости



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,94

Матрицы коэффициентов

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,12
	встроенное	0,89	1,00

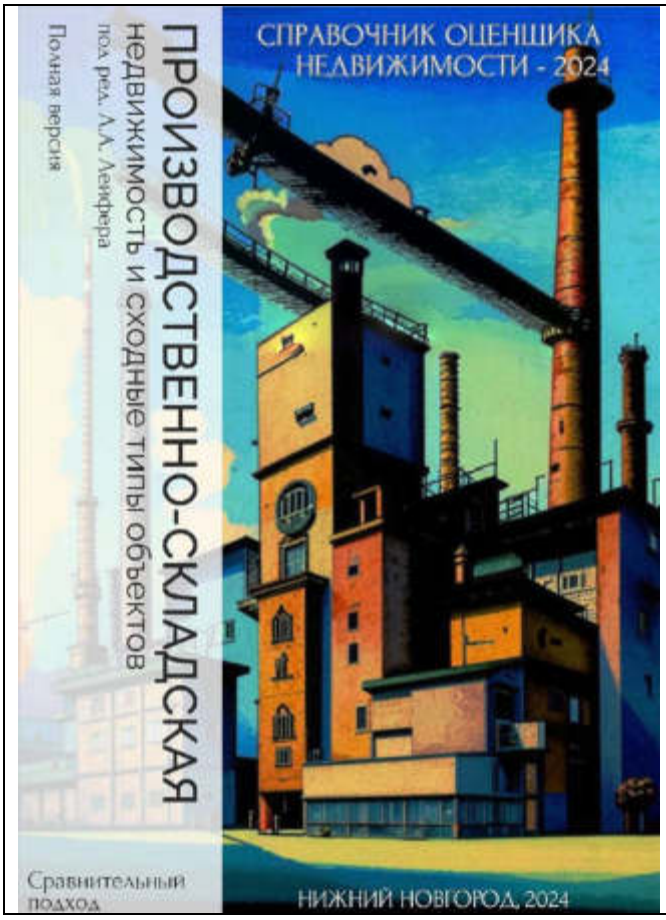
258

Корректировка на тип объекта недвижимости для объектов – аналогов №№2,5, представляющих собой здания с земельными участками, определена исходя из минимальной границы расширенного диапазона, учитывая площадь земельных участков, превышающую площадь застройки: 0,84 или -16%.

Наличие ограждения

Корректировка на наличие ограждения определена по данным таблицы 129 Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024, стр. 202.

Таблица 43. Корректировка на наличие ограждения



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 130. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,89	0,97

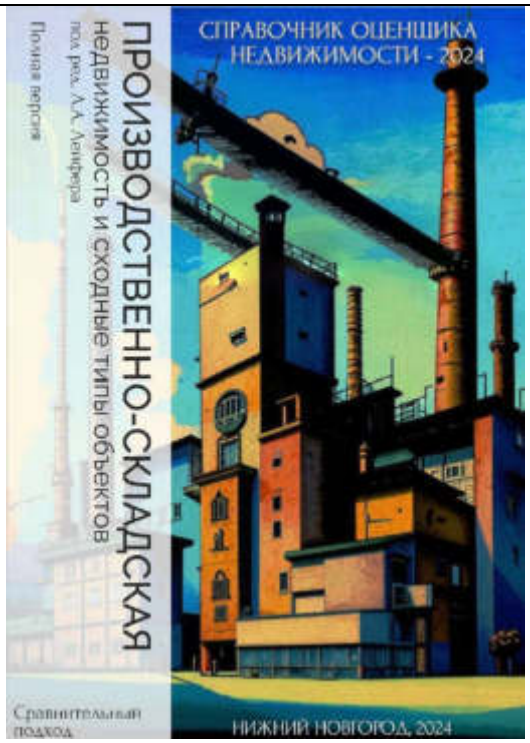
202

Корректировка на отсутствие ограждения для объектов – аналогов №№2,3,4 составляет: 1 / 0,93 = 1,08 или 8%.

Материал стен

Корректировка на материал стен определена по данным таблицы 228 Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024, стр. 281.

Таблица 44. Корректировка на материал стен



Корректировка на материал стен для объекта – аналога №3, материал стен которого – сэндвич – панели, составляет: 1 / 0,89 = 1,12 или 12%. Значение корректировки принято исходя из верхней границы расширенного диапазона, учитывая наличие капитальной одной из стен, построенной из кирпича.

Наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций определена по данным интернет - ресурса: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3680-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda.

Таблица 45. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	**среднее значение**
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	**0,60**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/ наличие)	0,84	0,95	**0,91**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	**0,96**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	**0,97**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	**0,98**

Для объектов – аналогов №№1,2, размер корректировки составляет: 0,91 (отсутствие водоснабжение и канализации) * 0,96 (отсутствие электроснабжения) = 0,87 или -13%. Размер корректировки для объектов – аналогов №№3-5 составляет: 0,96 (отсутствие электроснабжения) или -4%.

Наличие железнодорожной ветки

Корректировка на наличие железнодорожной ветки определена по данным таблицы 89 Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2024, стр. 181.

Таблица 46. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Так как железнодорожный путь проходит рядом с объектам оценки, но не является его собственностью, корректировка применяется исходя из верхней границы расширенного интервала корректировок в виде обратного значения: 1 / 0,95 = 1,05 или 5%.

- Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надёжность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды. Срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт. Характеристики объектов сравнения по данному фактору сопоставимы – арендная ставка не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также плату за пользование земельным участком и страховые платежи, корректировка не требуется.

- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. В связи с целью и предполагаемым использованием настоящей оценки, оцениваемый объект рассматривается как условно свободный (то есть свободен от оборудования, товарных запасов и т.д.), поэтому, рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается без учёта стоимости, размещенных на его территории элементов благоустройства. В качестве объектов-аналогов рассматривались свободные площади, не имеющие каких-либо дополнительных улучшений. Характеристики

объектов сравнения по данному фактору являются сопоставимыми, корректировка не требуется.

Иные элементы сравнения не подвергались детальному анализу по причине их схожести с объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщики анализируют полученные показатели и сводят их к диапазону значений или одной величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надёжности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемого нежилого помещения определена взвешиванием с помощью формулы, учитывающей сумму внесённых корректировок – наибольший вес приобретает скорректированная цена объекта-аналога, имеющая меньшую сумму корректировок[13]:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \frac{1}{n_i}}, \text{ где}$$

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – количество внесённых поправок в стоимость i-го сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

[13] Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн. 2: учеб.пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Маркет ДС, 2009. – 728 с. (Университетская серия).

Таблица 47. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения						
Наименование элементов сравнения	**Оцениваемый объект**	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**	**Аналог № 4**	**Аналог № 5**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	02/2025	02/2025	12/2024	02/2025	02/2025	06/2024
Вид использования и (или) зонирование	Объект складского назначения	Объект складского (многопрофильного) назначения	Объект складского назначения	Объект складского назначения	Объект складского назначения	Объект складского назначения

Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	Приморский край, г. Владивосток, ул. Невская, д. 39	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 47д, стр. 4	Приморский край, г. Владивосток, улица Толстого, 52	Приморский край, г. Владивосток, улица Шошина, 37/2	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 49
Ценовая зона	Фадеева	Столетие	Фадеева	Толстого	БАМ	Фадеева
Функциональная зона	Промзона	Промзона	Промзона	Высотная многоквартирная жилая застройка	Промзона	Промзона
Расположение относительно красной линии	Внутри-квартально	Внутри-квартально	Внутри-квартально	Внутри-квартально	Внутри-квартально	Внутри-квартально
Общая площадь, м^2	3 436,8	864	172,4	190	128	227,5
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Территория	Огороженная	Огороженная	Нет ограждения	Нет ограждения	Нет ограждения	Огороженная
Этаж расположения	Первый	Первый – 415 кв.м, подвал – 449 кв. м	Первый	Первый	Первый, второй	Первый
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание с земельным участком	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание с земельным участком
Фото здания, в котором расположен объект оценки						

Состояние и вид внутренней отделки						
Характеристика физического состояния здания	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное	Удовлетво-рительное
Состояние отделки	Удовлетво-рительная отделка – 95,49%, требуется ремонт – 4,51%	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб.		60 000 000	16 570 000	14 300 000	6 500 000	24 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		69 444	96 114	75 263	50 781	105 495

Источник информации	-	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-objekt-skladskogo-tipa-v-rajone-stoletija-64388727.html; https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-proizvodstvennoe-pomeshenie-po-adresu-ul-nevskaja-39-115727628.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-sklad-172-kv-m-s-zemelnym-uchastkom-10-sotok-na-fadeeva-124480147.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-125854094.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovyj-sklad-na-rosbakaleja-8-sotok-zemli-94738662.html

Таблица 48. Расчёт стоимости оцениваемых нежилых помещений

№ п.п.	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые объекты - аналоги					
		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1.	**Цена предложения, руб./кв. м**	**-**	69 444	96 114	75 263	50 781	105 495
2.	**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
3.	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %	-	0	0	0	0	0
4.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	69 444	96 114	75 263	50 781	105 495
5.	**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
6.	Корректировка на условия финансирования, %	-	0	0	0	0	0
7.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	69 444	96 114	75 263	50 781	105 495
8.	**Условия продажи (нетипичные для**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**

	рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)						
9.	Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), %		0	0	0	0	0
10.	Скорректированная цена, руб./кв. м		69 444	96 114	75 263	50 781	105 495
11.	**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**	**Условно продан**	**Выставлен на продажу, торг**	**Торг не предусмотрен**	**Выставлен на продажу, торг**	**Выставлен на продажу, торг**	**Выставлен на продажу, торг**
12.	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), %	-	-5	0	-5	-5	-5
13.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	65 972	96 114	71 500	48 242	100 220
14.	**Изменение цен за период между**	02/2025	02/2025	12/2024	02/2025	02/2025	06/2024

	датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия						
15.	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия, %		0	0	0	0	5
16.	Скорректированная цена, руб./кв. м		65 972	96 114	71 500	48 242	105 231
17.	**Вид использования и (или) зонирование**	**Объект складского назначения**	**Объект складского (многопрофильного) назначения**	**Объект складского назначения**	**Объект складского назначения**	**Объект складского назначения**	**Объект складского назначения**
18.	Корректировка на вид использования и (или) зонирование, %	-	0	0	0	0	0
19.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	65 972	96 114	71 500	48 242	105 231
20.	**Адрес**	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	Приморский край, г. Владивосток, ул. Невская, д. 39	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 47д, стр. 4	Приморский край, г. Владивосток, улица Толстого, 52	Приморский край, г. Владивосток, улица Шошина, 37/2	Приморский край, г. Владивосток, улица Фадеева, д. 49
21.	Территориальная зона	Промзона	Промзона	Промзона	Высотная многоквартирная жилая застройка	Промзона	Промзона
22.	Корректировка на территориальную зону, %		0	0	-1	0	0
23.	Скорректированная цена, руб./кв. м		65 972	96 114	70 785	48 242	105 231

24	**Расположение относительно красной линии**	**Внутри-квартально**	**Внутри-квартально**	**Внутри-квартально**	**Внутри-квартально**	**Внутри-квартально**	**Внутри-квартально**
25.	Корректировка на расположение относительно красной линии, %		0	0	0	0	0
26.	Скорректированная цена, руб./кв. м		65 972	96 114	70 785	48 242	105 231
27.	**Общая площадь, кв. м**	**3 436,8**	**864**	**172,4**	**190**	**128**	**227,5**
31.	Корректировка на общую площадь, %		-19%	-36%	-35%	-39%	-33%
32.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 437	61 513	46 010	29 428	70 505
33.	**Общая характеристика технического состояния здания (техническое состояние основных конструктивных элементов)**	**Удовлетвори-тельное**	**Удовлетвори-тельное**	**Удовлетвори-тельное**	**Удовлетвори-тельное**	**Удовлетвори-тельное**	**Удовлетвори-тельное**
34.	Корректировка на техническое состояние объекта, %		0	0	0	0	0
35.	Скорректированная цена, руб./кв. м		53 437	61 513	46 010	29 428	70 505
36.	**Вид отделки**	Удовлетво-рительная отделка – 95,49%, требуется ремонт – 4,51%	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка	Удовлетво-рительная отделка
37.	Корректировка на		-1	-1	-1	-1	-1

	состояние отделки, %						
38.	Скорректированная цена, руб./кв. м		52 903	60 898	45 550	29 134	69 800
39.	**Наличие отдельного входа**	**Да**	**Да**	**Да**	**Да**	**Да**	**Да**
40.	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0	0	0	0	0
41.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	52 903	60 898	45 550	29 134	69 800
42.	**Этаж расположения**	**Первый**	**Первый – 415 кв.м, подвал – 449 кв. м**	**Первый**	**Первый**	**Первый, второй**	**Первый**
43.	Корректировка на этаж расположения, %	-	13	0	0	0	0
44.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 780	60 898	45 550	29 134	69 800
45.	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание с земельным участком	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание с земельным участком
46.	Корректировка на тип объекта недвижимости, %		0	-16	0	0	-16
47.	Скорректированная цена, руб./кв. м		59 780	51 154	45 550	29 134	58 632
48.	Наличие ограждения	Огороженная	Огороженная	Нет ограждения	Нет ограждения	Нет ограждения	Огороженная
49.	Корректировка на наличие ограждения, %		0	8	8	8	0
50.	Скорректированная цена, руб./кв. м		59 780	55 246	49 194	31 465	58 632
51.	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Сэндвич-панели	Капитальные	Капитальные
52.	Корректировка на		0	0	12	0	0

	материал стен, %						
53.	Скорректированная цена, руб./кв. м		59 780	55 246	55 097	31 465	58 632
54.	Наличие коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество, водоснабжение, водоотведение	Электричество	Электричество	Электричество
55.	Корректировка на наличие коммуникаций, %		-13	-13	-4	-4	-4
56.	Скорректированная цена, руб./кв. м		52 009	48 064	52 893	30 206	56 287
57.	Наличие ж/д ветки	В непосредственной близости	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
58.	Корректировка на наличие ж/д ветки, %		5	5	5	5	5
59.	Скорректированная цена, руб./кв. м		54 609	50 467	55 538	31 716	59 101
60.	**Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**	**Среднерыночные**	**Среднерыночные**	**Среднерыночные**	**Среднерыночные**	**Среднерыночные**	**Среднерыночные**
61.	Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные		0	0	0	0	0

	характеристики), %						
62.	Скорректированная цена, руб./кв. м		54 609	50 467	55 538	31 716	59 101
63.	**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**	**Отсутствует**	**Отсутствует**	**Отсутствует**	**Отсутствует**	**Отсутствует**	**Отсутствует**
64.	Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, %		0	0	0	0	0
65.	Скорректированная цена, руб./кв. м		54 609	50 467	55 538	31 716	59 101
66.	**Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**	**Не выявлены**	**Не выявлены**	**Не выявлены**	**Не выявлены**	**Не выявлены**	**Не выявлены**
67.	Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, %		0	0	0	0	0
68.	Скорректированная цена, руб./кв. м		54 609	50 467	55 538	31 716[14]	59 101
69.	МЕДИАНА, руб./кв. м		54 609				

[14] Так как скорректированная стоимость объекта – аналога №4 имеет отклонение 42% от медианного значения скорректированных цен объектов – аналогов, принято решение исключить данный объект недвижимости из итогового взвешивания стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объекта оценки						
70.	Общая чистая корректировка, руб.	14 835	45 647	19 725	Объект – аналог не участвовал при определении итоговой взвешенной стоимости	46 394
71.	Общая чистая корректировка как % от первоначальной ставки аренды	121	47	26		44
72.	Количество корректировок	6	6	8		7
73.	Доля аналога	0,277230	0,277230	0,207920		0,237620
74.	Вклад аналога, руб./кв.м	15 139	13 991	11 547		14 044
75.	Средневзвешенная цена, руб./кв. м	54 721				
76.	Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 3436,8 кв.м., руб.	188 065 133				

ГЛАВА 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных общепринятых подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учёта конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Оценщик использовал все доступные для него источники информации, характеризующие состояние соответствующего сегмента локального рынка коммерческой недвижимости на дату оценки. Эта информация была использована для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости одним, принятым по стандартам оценки подходом, - сравнительным.

Обоснование выбора использованных весов

Так как применен один подход к оценке, обоснование выбора использованных весов не требуется. Удельный вес подходу присвоен в размере 100%.

Таблица 49. Согласование полученных результатов

Название объекта недвижимости	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, (округлённо) рублей.
	Удельный вес – 100%	Удельный вес – 0%	Удельный вес – 0%		
Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	188 065 133	Не применялся	Не применялся	188 065 133	188 065 000

Итоговая величина стоимости

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3436,8 кв. м, этаж: №1; кадастровый номер: 25:28:010039:1616. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная с использованием общепринятых подходов и методов оценки, по состоянию на 18 февраля 2025 года, составляет, округлённо:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
Нежилое помещение с кадастровым номером: 25:28:010039:1616 общей площадью 3436,8 кв. м; этаж: №1. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32	**188 065 000** **(*Сто восемьдесят восемь миллионов шестьдесят пять тысяч*) рублей.**	**156 720 833,33** **(*Сто пятьдесят шесть миллионов семьсот двадцать тысяч восемьсот тридцать три* рубля 33 коп.)**

ГЛАВА 6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия **"должен"**, **"следует"**, **"может"** в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

- понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

- понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность[15].

[15] В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

ГЛАВА 8. ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Копии документов, используемые оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, использованные при оценке, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 12 февраля 2025 года №КУВИ-001/2025-38736519.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Информация по объектам - аналогам

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы оценщика

- Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года № 038109-1. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» на основании решения от 07 июня 2024 года № 352 на три года и действует до 07 июня 2027 года;
- Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 22 июля 2022 года – на 1-ом листе в ед. экз.;
- Копия диплома о профессиональной переподготовке ПП № 891770 – на 1-ом листе в ед. экз.;
- Копия полиса – оферта № 3913R/776/00004/24, выданного организацией:
- АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2024г. по 11.06.2025г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.;
- Уведомление о постановке на учёт физического лица в налоговом органе от 05 октября 2020 года № 573907900.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2025, поступившего на рассмотрение 12.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38736519	
Кадастровый номер:	25:28:010039:1616
Номер кадастрового квартала:	25:28:010039
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Фадеева, д. 32
Площадь:	3436.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	36140048.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:010039:120
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Николаенко Ирина Николаевна, дата завершения кадастровых работ: 15.11.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0B0B0DC181A021B64597F02D7982F8B6 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 6.2.4.9.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38736519	
Кадастровый номер:	25:28:010039:1616

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Белова Елена Вадимовна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0098BDDC18A02D64597F022598D9B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38736519	
Кадастровый номер:	25:28:010039:1616

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владивостокский городской округ
	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 25:28:010039:1616-25/064/2023-21 30.11.2023 08:49:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009B8DC181A02206497F1E2579BEFB86 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

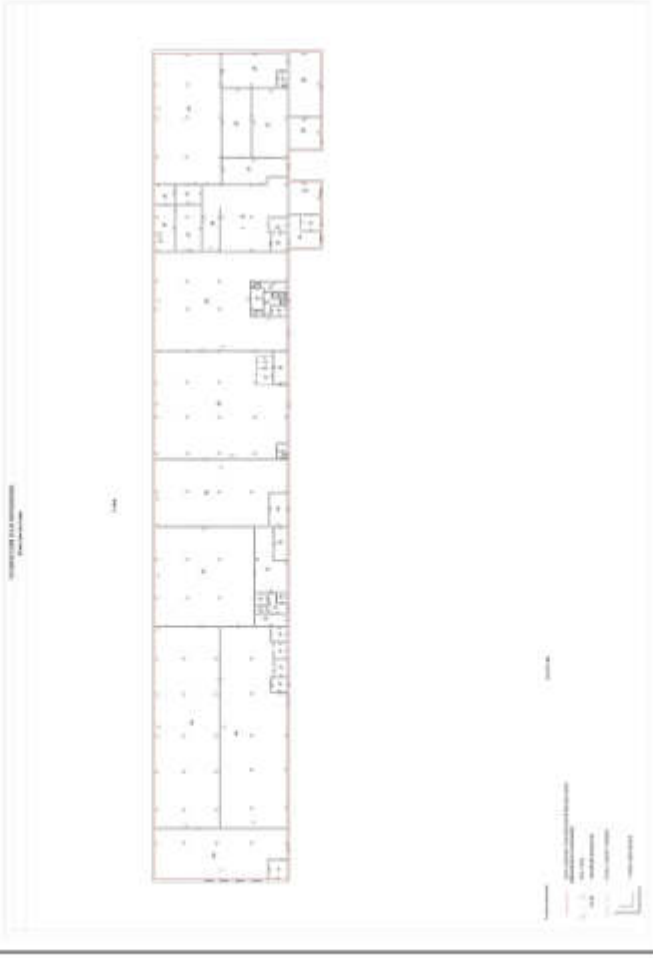
Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12.02.2025г. № КУВИ-001/2025-38736519

Кадастровый номер: 25:28:010039:1616 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00A0DC5F4A0A6A97112F9B1B9

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.03.2023 по 26.05.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект – аналог №1

19.02.2025, 15:32 Продается объект складского типа в районе Столетия, 864,0 кв. м. нежилой. Цена: 60 000 000₽ во Владивостоке

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост › Недвижимость › Продажа помещений › Невская 39 №64388727

вчера в 09:37

Продается объект складского типа в районе Столетия во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

60 000 000 ₽

69 444 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)

galdiz

Пользователь 14 лет на сайте

Владивосток

Показать телефон

Спросить

Район	Столетие
Адрес	улица Невская 39
Общая площадь	864,0 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	склад
	Дом сдан

Продается здание складского типа общей площадью 864,60м2. Подходит под склады, мастерские, производство и тд. Проведен капитальный ремонт крыши, гидроизоляции и системы водоотведения. Все вопросы по телефону.

Показать телефон

Спросить

galdiz

Пользователь 14 лет на сайте

Владивосток

4 предложения

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-objekt-skladskogo-tipa-v-rajone-stoletija-64388727.html 1/6

19.02.2025, 15:32 Продается объект складского типа в районе Столетия, 864,0 кв. м. нежилой. Цена: 60 000 000₽ во Владивостоке

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-objekt-skladskogo-tipa-v-rajone-stoletija-64388727.html 2/6

По тексту объявления объект недвижимости позиционируется как здание, при этом иное объявление (см. следующий лист отчёта об оценке) позиционирует объект как нежилое помещение. В результате телефонного звонка (+7 924 724-97-10 Виктория) выяснено, что объект недвижимости представляет собой встроенные нежилые помещения.

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост › Недвижимость › Продажа помещений › Невская 39 №115727628

Объявление устарело **1 год назад**

Все объявления →

9 января 2024

Продается производственное помещение по адресу: ул. Невская 39 во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

35 000 000 ₽

40 462 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство Агентство ООО "Этажи- Владивосток"
Пользователь 10 лет, 8 месяцев на сайте
Владивосток, Владивосток, г. Владивосток, Океанский пр-т, 69, Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф.304

Район	Столетие
Адрес	улица Невская 39
Общая площадь	865,0 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	производство
	Дом сдан

Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к продаже Производственное помещение.
в р-не Столетия.

Площадь помещений: 865 кв.м.;
Складские, офисные, производственные помещения.

- выгодное местоположение,
- оптимальная транспортная доступность с любой точки города;
- 1 эт 415 кв.м
- 2 эт 449 кв.м
- Все объекты сданы в аренду и приносят постоянный и стабильный доход.

Если вы заинтересованы в этом предложении, свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр помещения.

Компания Этажи Владивосток готова предложить вам одни из лучших вариантов коммерческой недвижимости города.

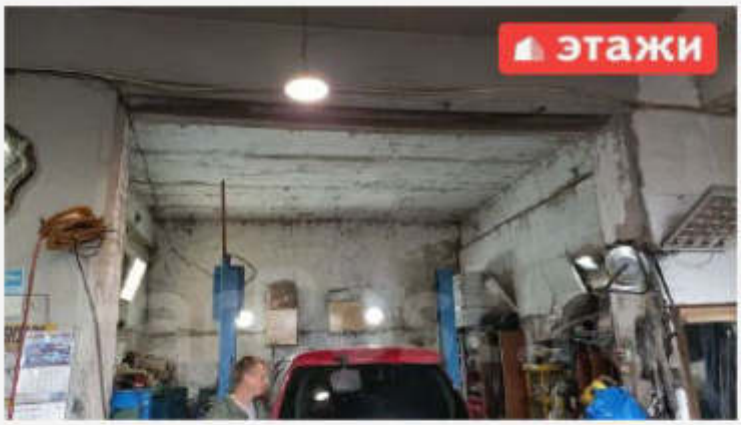
19.02.2025, 15:32 Продается производственное помещение по адресу: ул. Невская 39, 865,0 кв. м. нежилой. Цена: 35 000 000₽ во Влади...

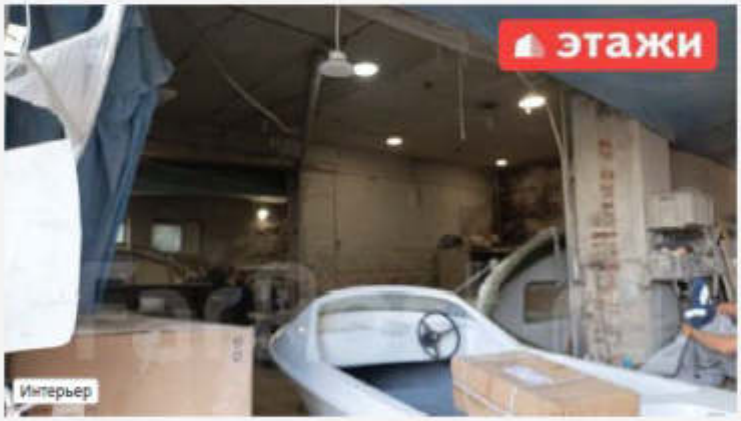
Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления

улица Невская 39 на карте





https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-proizvodstvennoe-pomeshenie-po-adresu-ul-nevskaja-39-115727628.html 2/5

Объект – аналог №2

Продам склад - 172 кв. м. с земельным участком (10 соток) на ...еева, 172,0 кв. м. нежилой. Цена: 16 570 000₽ во Владивостоке 30.12.2024, 22:32

FarPost.ru Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление Janeva

Фарпост › Недвижимость › Продажа помещений › Фадеева 47д стр. 4 №124480147

25 декабря

Продам склад - 172 кв. м. с земельным участком (10 соток) на Фадеева во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

16 570 000 ₽

96 337 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство Регион

Пользователь 10 лет, 4 месяца на сайте

Владивосток, Кипарисовая улица, 4

у пользователя сейчас ночь

Показать телефон Спросить

Район	Фадеева
Адрес	улица Фадеева 47д стр. 4
Общая площадь	172,0 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	склад
	Дом сдан

Компания "Регион" предлагает землю с расположенном на ней складом.

БЕЗ КОМИССИИ!

Месторасположение:
- г. Владивосток, ул. Фадеева д.47.
- Объект расположен в промышленной части города, район ТЭЦ -2.
- Координаты - 43.103969, 131.969949.
- Удобный выезд через развязку в районе ул. Фадеева, как за город, так и в центральную часть города (2 км от базы до развязки).
- Рядом расположены промышленные предприятия и оптовые склады: ТЭЦ 2, КСМ, трасса «Седанка-Патрокл», Росбакалея, ДВ Пласт (бывш. «Фарфоровый завод») и др.
- Въезд – со стороны проходной ТЭЦ-2 (проходная в районе Росбакалеи).
- Объект – часть бывшей производственной базы обслуживающей организации «Дальэнерго».
- В данный момент земля и склад сданы в кратко срочную в аренду.

Описание:

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/...2-kv-m-s-zemelnym-uchastkom-10-sotok-na-fadeeva-124480147.html Страница 1 из 11

Продам склад - 172 кв. м. с земельным участком (10 соток) на ...ева, 172,0 кв. м. нежилой. Цена: 16 570 000₽ во Владивостоке 30.12.2024, 22:32

- Предлагаемое капитальное одноэтажное здание - склад = 172,4 кв.м. (кад. номер - 25:28:010044:507)
- земля - 1000кв.м. (10 соток) - участок 25:28:010044:1091).
- Вид права на землю и склад – собственность.
- Электричество – 10кВт. можно увеличить. (своя ТП на 400 кВт, готовы выделить за доп.оплату)
- Вода – централизованная (готовы предоставить точку подключения).
- участок отсыпан.
- возможен подъезд на любой грузовой техники.

Коммерческие условия:
- цена – 16 570 000 рублей.
- торга нет.

БЕЗ КОМИССИИ!

Более подробная информация по телефону.
Готовы предоставить видео для удаленного просмотра.

у пользователя сейчас ночь

Показать телефон | Спросить

Агентство Регион

Пользователь 10 лет, 4 месяца на сайте
Владивосток, Кипарисовая улица, 4

40 предложений

улица Фадеева 47д стр. 4 на карте

REGION

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/...2-kv-m-s-zemelnym-uchastkom-10-sotok-na-fadeeva-124480147.html Страница 2 из 11

Объект – аналог №3

19.02.2025, 15:36 Просторное помещение 190 кв. м. на Толстого во Владивостоке, 190,0 кв. м. жилой, склад. Цена: 14 300 000₽

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост › Недвижимость › Продажа помещений › Толстого 52 №125854094

6 февраля

Просторное помещение 190 кв. м. на Толстого во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

14 300 000 ₽

75 263 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство АН "Новый адрес"

Агент 2 года, 5 месяцев на сайте

Владивосток, г. Владивосток, ул. Красного знамени 10

агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Вид из окна

Район	Толстого (Буссе)
Адрес	улица Толстого 52 Подробности о доме
Общая площадь	190,0 кв. м.
Фонд	жилой
Вид помещения	склад
	Дом сдан

Агентство "Новый адрес" предлагает на продажу
просторное светлое нежилое помещение общей площадью 190 кв.м с арендаторами. Отличный вариант для размещения автосервиса, склада или мастерской любого назначения!

+ Помещение располагается на верхнем ярусе большого гаражного кооператива.
+ Есть возможность подвести водоснабжение, канализацию
+ Есть множество вариантов для перепланировок: например, обустройство отдельного входа или второго этажа.
+ Обмен на авто, спецтехнику, водный мотоцикл, с вашей или с нашей доплатой приветствуется!!!
Если Вам необходимо сначала продать свою недвижимость, мы с удовольствием поможем. Проконсультируем по любым вопросам недвижимости.
Комиссия агентства 150000 рублей.
Звоните, ответим на вопросы, покажем в удобное для Вас время.

агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Агентство АН "Новый адрес"

Агент 2 года, 5 месяцев на сайте

Владивосток, г. Владивосток, ул. Красного знамени 10

27 предложений

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prostornoe-pomeshenie-190-kv-m-na-tolstogo-vo-vladivostoke-125854094.html 1/5

19.02.2025, 15:36 Просторное помещение 190 кв. м. на Толстого во Владивостоке, 190,0 кв. м. жилой, склад. Цена: 14 300 000₽

Объект – аналог №4

19.02.2025, 15:51 Продажа помещения, 128,0 кв. м. нежилой, склад, от частного лица (собственник), бам. Цена: 6 500 000₽ во Владивос...

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

Фарпост › Недвижимость › Продажа помещений › Шошина 37/2 №109662945

Объявление устарело 4 дня, 5 часов назад

Все объявления →

5 февраля

Продажа помещения во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

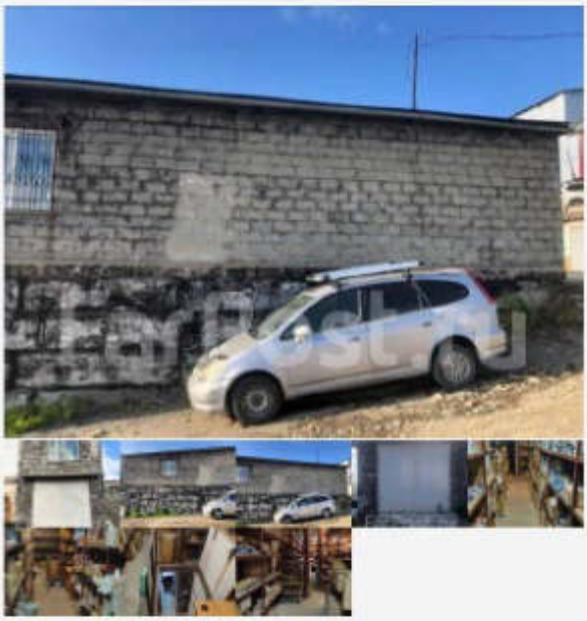
6 500 000 ₽

50 781 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)
10981805
Пользователь 7 лет, 1 месяц на сайте
Владивосток

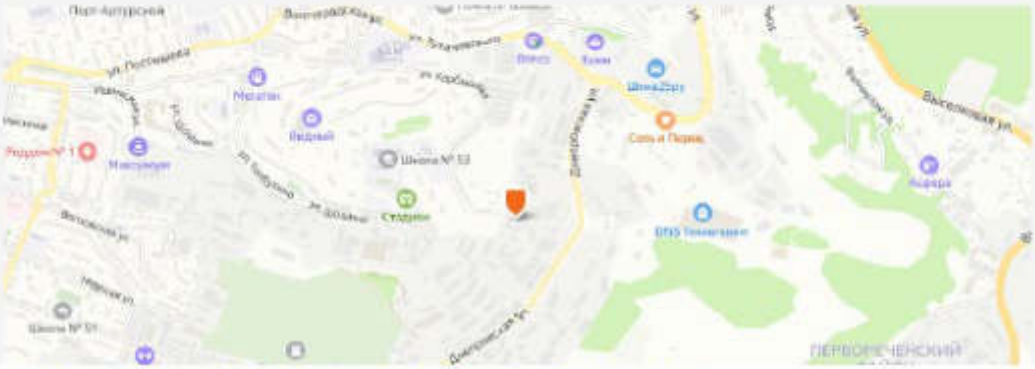
Район	БАМ
Адрес	улица Шошина 37/2
Общая площадь	128,0 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	склад
	Дом сдан

Продажа помещения, собственность ,торг !
Возможен обмен на спец технику.



Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-pomeshenija-109662945.html 1/7

19.02.2025, 15:51 Продажа помещения, 128,0 кв. м. нежилой, склад, от частного лица (собственник), бам. Цена: 6 500 000₽ во Владивос...

Объект – аналог №5

Продается торговый склад на Росбакалея + 8 соток земли, 227,5 кв. м. нежилой. Цена: 24 000 000₽ во Владивостоке 11.07.2024, 22:13

FarPost.ru Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление Janeva

Фарпост » Недвижимость » Продажа помещений » Фадеева 49 №94738662

Объявление устарело **8 дней, 11 часов назад**

Все объявления →

23 июня

Продается торговый склад на Росбакалея + 8 соток земли во Владивостоке

Избранное Заметка Поделиться

24 000 000 ₽

105 495 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)
985060
Пользователь 12 лет на сайте
Владивосток

Район	Фадеева
Адрес	улица Фадеева 49 Подробности о доме
Общая площадь	227,5 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	склад
	Дом сдан

Дом снаружи

Продается складское помещение на оптовой базе Росбакалея, подойдет для ведения торговли и хранения товара.
Помещение и земля в собственности. Состоит из 5 складов с отдельным входом. В каждом есть окно.
Вид права помещения: Собственность. Назначение: складское.
Вид права участка: Общая долевая собственность 48/100. Площадь участка 1808 кв.м., доля участия в праве без выдела на местности состовляет 887.84 кв.м. Земля населенных пунктов, разрешение использование: Для дальнейшей эксплуатации здания. Часть участка овраг. Есть места для размещения контейнеров.
Электричество.

Связь через whats app

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovyj-sklad-na-rosbakaleja-8-sotok-zemli-94738662.html Страница 1 из 10

farpost.ru
Дом снаружи

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038109-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беловой Елене Вадимовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » июня 20 27 г.

023539 - КА1

Актив
Чтобы

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Белова Елена Вадимовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 253696133518

(инн)

включен в реестр членов РОО:

11 декабря 2007 года, регистрационный № 001787

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000662 *

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

17588356

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 3913R/776/00004/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «28» мая 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Белова Елена Вадимовна Дата рождения 26.01.1981 ИНН: 253696133518 Паспорт серия 0502 номер 753535 Выдан Ленинским РУВД г. Владивостока 25.03.2002

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/block/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «12» июня 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «11» июня 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «11» июня 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна

Акционерное общество "АльфаСтрахование" Рег. № 1890 г. Москва

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 891770

Настоящий диплом выдан Беловой Елене Вадимовне

в том, что он(а) с "14" февраля 2005 г. по "14" мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Дальневосточном государственном техническом университете (ДВГТУ) имени В.В. Куйбышева

по программе профессиональной переподготовки оценщиков

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 1 декабря 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Беловой Елены Вадимовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор

Куйбышев В.

Лукьянов Г.Г.

Город Владивосток год 2005

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 386

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

КОПИЯ

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ПЕРВОМАЙСКОМУ РАЙОНУ Г. ВЛАДИВОСТОКА
(ИФНС России по Первомайскому району г. Владивостока)
0
Телефон:(423)2606332, (423)2606509, Телефакс:
E-mail: r2537@nalog.ru

05.10.2020 № 573907900
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **БЕЛОВА ЕЛЕНА ВАДИМОВНА**

проживающий(ая) по адресу **690080,РОССИЯ,,,Владивосток г,,Сахалинская ул,5В,,72**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, №** от **02.10.2020**

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в Инспекция Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока | 2 | 5 | 3 | 7 |

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: | 2 | 5 | 3 | 6 | 9 | 6 | 1 | 3 | 3 | 5 | 1 | 8 |

Временно исполняющий обязанности начальника инспекции Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока — Н. А. Кашина

М.П.

ВЛАДИ-

-ВОСТСК

Российская Федерация.
Город Владивосток, Приморский край, Российская Федерация.
Двадцатое октября две тысячи двадцатого года.

Я, Гонченко Екатерина Валерьевна, нотариус Владивостокского нотариального округа Приморского края, свидетельствую верность копии с представленного мне документа.

Зарегистрировано в реестре за № 25/101-н/25-2020-12-25.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 10 руб. 00 коп.
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 110 руб. 00 коп.

МП *Е.В. Гонченко*