Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В. _____

ОТЧЁТ № 220/01

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 50 кв.м., этаж: Этаж № подвальный, кадастровый номер 25:28:000000:61893, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а.
Дата оценки:	12.05.2026 г.
Дата составления отчёта:	12.05.2026 г.
Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»),
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»

2026 г.

Директору Муниципального казенного учреждения
«Агентство по продаже муниципальных земель и
недвижимости» (МКУ «АПМЗН»),
Курковой Н. В.

Уважаемая Наталья Викторовна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 966/290-22/26 от 30.03.26 г. оценщик ООО «ГК «АЗИРА» выполнил оценку объектов оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 50 кв.м., этаж: Этаж № подвальный, кадастровый номер 25:28:000000:61893, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учета НДС (22%) составляет:

1 500 000,00

Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%) составляет:

1 830 000,00

Один миллион восемьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек

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

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

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

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА» **Фуртак А.В.**

Содержание

1. Основные факты и выводы 4
2. Задание на оценку 5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки 5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 7
7.Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 8
8. Анализ рынка 12
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки 16
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки 17
11. Согласование результатов оценки объекта оценки 24
12. Приложения 29

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 966/290-22/26 от 30.03.26 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 50 кв.м., этаж: Этаж № подвальный, кадастровый номер 25:28:000000:61893, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв.м.	50
Этаж	Этаж № подвальный
Кадастровый номер	25:28:000000:61893
Адрес	Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.	
Не применялся	1 500 000,00	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учета НДС (22%) составляет:

1 500 000,00

Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%) составляет:

1 830 000,00

Один миллион восемьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результат оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о наиболее вероятной цену на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 50 кв.м., этаж: Этаж № подвальный, кадастровый номер 25:28:000000:61893, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Адрес	Объект недвижимости, площадь, кв м
	Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а	50
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Права на объект оценки	Собственность	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов муниципального недвижимого имущества Владивостокского городского округа.	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователем результата оценки и отчета об оценке является Заказчик	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с условиями Муниципального контракта	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II	
Предпосылки стоимости	Рыночные	
	Наименование предпосылок	Основание
	1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
	2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами
	3.Дата оценки	12.05.2026 г.
	4. Преполагаемое использование объекта	текущее использование
	5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	12.05.2026 г.	
Дата проведения осмотра объекта оценки	12.05.2026 г.	
Период (срок) проведения работ по оценке	12.05.2026 г.-12.05.2026 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика; 2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными; 3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц,	

	ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Приложении к настоящему отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком оценки не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Не установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.
Форма представления итоговой стоимости:	Указывается без учета и с учетом НДС
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»)
ИНН/ КПП	2536123449 / 254001001
ОГРН	1022501294551
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002 г.
Место нахождения	690106, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 3

Реквизиты	Управление финансов администрации г. Владивостока (МКУ «АПМЗН») л/с 03966042900 р/с 03231643057010002000 ОКЦ № 1 ДГУ Банка России//УФК по Приморскому краю г. Владивосток БИК 010507002 к/с 40102810545370000012

Сведения об оценщике

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

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200877604
Дата присвоения ОГРН	26.12.2002 года
Место нахождения (фактический адрес)	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. (3452) 57-48-50
Сведения о страховании ответственности	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

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

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью, ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, офис 1, тел. 8-922-048-86-26, Фактический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26. в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущения подразделяются на две категории:

1. допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

2. допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п. 5 ФСО III).

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

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1.ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);

3.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 50 кв.м., этаж: Этаж № подвальный, кадастровый номер 25:28:000000:61893, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв.м.	50
Этаж	Этаж № подвальный
Кадастровый номер	25:28:000000:61893
Адрес	Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а
Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки	Неудовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Требует капитального ремонта

*****_Согласно документам предоставленным заказчиком._

Описание объекта оценки составлено на основании документации представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям.*

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

Коммерческая недвижимость:

• офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;

• торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;

• недвижимость культурно-развлекательного назначения**:** театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;

• недвижимость общественного питания**:** рестораны, кафе, бар, другое;

• недвижимость индустрии сервиса**:** пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнесс-центр, Интернет-кафе, другое;

• недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;

• медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;

• паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);

• склады, складские помещения (склад-офис);

• нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

• заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

• технопарки;

• мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

• вокзалы;

• паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;

• автозаправки;

• склады, складские помещения (склад-производство);

• холодильная камера, морозильная камера;

• другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

• фермы;

• сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

• здания правительственных и административных учреждений;

• культурно-оздоровительные, спортивные объекты;

• недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;

• лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;

• здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;

• религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к *коммерческой недвижимости.*

7.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

8. Анализ рынка

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

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

	Январь-сентябрь 2025 г.	*В % к январю-сентябрю 2024 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.*
Инвестиции в основной капитал[3)], млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.			

	Январь 2026 г.	*В % к*		*Справочно январь 2025 г. в % к*	
		январю 2025 г.	*декабрю 2025 г.*	*январю 2024 г.*	*декабрю 2024 г.*
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	63,7	102,1	68,5
Индекс промышленного производства		99,2	76,3	101,0	75,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	451,8	94,2	92,5	100,4	96,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 736,6	102,7	92,5	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,0	97,5	109,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

Активация Win
Чтобы активировать
раздел "Параметры"

	2025 г.	*В % к 2024 г.*	*Декабрь 2025 г.*	*В % к декабрю 2024 г.*	*Справочно*	
					2024 г. в % к 2023 г.	*декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	100 360[4)]	113,5[4)]	139 727	108,1	119,0	121,9
реальная		104,4[4)]		102,4	109,7	111,3
4) Данные предварительные.						

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf

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

	Январь 2026	В % к январю 2025	Справочно: январь 2025 в % к январю 2024
Оборот организаций, млрд рублей	317,6	96.5 [1]	121.9 [1]
Индекс промышленного производства	x	101,2	101,1
добыча полезных ископаемых	x	102,2	100,5
обрабатывающие производства	x	98,7	103,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционированние воздуха	x	104,2	101,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликви-дации загрязнений	x	101,0	95,0
Объем работ и услуг, выполнен-ных собственными силами, по виду деятельности по виду деятельности "Строительство", млн рублей	8 747,2	96,7	64,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2 общей площади	225,0	1.9р	77,7
Почтовая связь и курьерская деятельность[2], млн рублей	268,1	110.7 [1]	98.1 [1]
Деятельность в сфере телекоммуникаций[2], млн рублей	2 554,1	114.6 [1]	105.0 [1]
Оборот розничной торговли, млн рублей	71 833,1	100,2	119,3
Оборот общественного питания, млн рублей	3 191,4	100,3	99,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	25 586,6	104,9	100,0
Индекс потребительских цен, %	101.4 [3]	106.9	101.1 [4]
Индекс цен производителей промышленных товаров[5], %	101.1 [3]	106.9	100.4 [4]
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:			
номинальная, рублей	96176.5 [6]	109.5 [7]	120.2 [7]
реальная, %	x	100.7 [7]	109.6 [7]
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату по выплате средств на зарплату (на конец периода)[8], млн рублей	18,4	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	4 013	103.0 [9]	73.8 [9]

[1] В действующих ценах.
[2] По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
[3] Январь 2026 г. в % к декабрю 2025 г.
[4] Январь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.
[5] По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.
[6] Данные за 2025 г.
[7] 2025 г. И 2024 г. В % к предыдущему году.
[8] Без субъектов малого предпринимательства.
[9] В % к соответствующему периоду предыдущего года.

Источник информации: https://25.rosstat.gov.ru/

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок встроенных объектов
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).	Коммерческая недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Владивосток

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения в г. Владивосток.

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

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

№ п/п	Площадь Кв.м	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 кв.м., рублей	Адрес	Источник информации
1	118,30	5 500 000,00	46 491,97	Приморский край, Владивосток, улица Адмирала Кузнецова, 56	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/podvalnoe-pomeshenie-v-spalnom-rajone-131846380.html
2	313,00	20 000 000,00	63 897,76	Приморский край, Владивосток, улица Черняховского, 11	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-133863434.html
3	314,10	20 900 000,00	66 539,32	Приморский край, Владивосток, улица Луговая, 76	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-po-adresu-lugovaja-ulica-76-135121467.html
4	166,00	4 600 000,00	27 710,84	Приморский край, Владивосток, Первомайский район, улица Часовитина, 13	https://onrealt.ru/vladivostok/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/82319454
5	66,00	5 500 000,00	83 333,33	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул. Надибаидзе, 17	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_66_m_7274824425?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVIjt96iIfpT8AAAA
6	57,70	3 500 000,00	60 658,58	Приморский край, Владивосток, Советский район, улица Кирова, 6	https://onrealt.ru/vladivostok/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/59514186
7	314,10	23 000 000,00	73 225,09	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Луговая ул., 76	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_314.1_m_7914404358?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWV2gwQ3hoMXV4T25hb3hVIjt9nlvrET8AAAA
8	167,10	13 000 000,00	77 797,73	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, ул. Зои Космодемьянской, 27	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167.1_m_7754859965?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVIjt96iIfpT8AAAA
9	74,40	10 300 000,00	138 440,86	Приморский край, Владивостокский г.о., Владивосток, Вязовая ул., 7	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.4_m_3792919409?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVIjt96iIfpT8AAAA

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения в г. Владивосток составляет от 27 711,00 до 138 441,00 руб./кв.м.

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

Обоснование набора ценообразующих факторов должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости.

На основании проведенного анализа рынка Объектов, аналогичных оцениваемому, можно выделить следующие элементы сравнения для оцениваемого Объекта:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Этажное расположение.
8. Состояние отделки.
9. Физическое состояние объекта
10. Общая площадь.

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

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения в г. Владивосток составляет от 27 711,00 до 138 441,00 руб./кв.м.

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

9.1 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Сравнительный подход.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается на определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным техническим характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной оценки применяется метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке.

Последовательность определения стоимости нежилого помещения:

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{P_{сп}} = \frac{\sum(\mathbf{P_n} \times \mathbf{K_1} \times \mathbf{K_2} \ldots \times \mathbf{K_i})}{\mathbf{n}}$$

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

$\mathbf{P_n}$ – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$\mathbf{K_1}$, $\mathbf{K_2}$,…$\mathbf{K_i}$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Оценщиком были выбраны наиболее подходящие объекты-аналоги (по местоположению, фактору масштаба, передаваемым имущественным правам, по типу объекта.) к Объекту оценки.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице:

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав предаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Налог	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Характеристики местоположения	Приморский край, Владивосток, улица Адмирала Кузнецова, 56	Приморский край, Владивосток, улица Черняховского, 11	Приморский край, Владивосток, улица Луговая, 76
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть
Местоположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	Подвал	Подвал	1
Физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Отделка стандарт	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта
Площадь, кв. м	118,30	313,00	314,10
Цена предложения, руб.	5 500 000,00	20 000 000,00	20 900 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	46 491,97	63 897,76	66 539,32
Дата оценки/продажи	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/podvalnoe-pomeshenie-v-spalnom-rajone-131846380.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-133863434.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-po-adresu-lugovaja-ulica-76-135121467.html

**данные объявлений уточнены в ходе телефонных переговоров*

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения *– некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.* В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. помещения.**

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели

соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Физическое состояние объекта.
8. Состояние отделки.
9. Общая площадь.

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

Обоснование размера корректировок

• **Состав прав на недвижимость**

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

• **Корректировка на условия финансирования сделки**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные.

• **Дата оценки/продажи**

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

• **Статус населенного пункта**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

• **Местоположение относительно «красной линии»**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 65. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,87	0,95

- **Условия рынка**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 269. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Таблица 270. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

- **Этажное расположение**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 151. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/ подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

- **Физическое состояние объекта**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 232 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71

- **Состояние отделки**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 238. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

- **Тип объекта**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 143. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91

- **Отдельный вход**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 167. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88

• **Общая площадь**

В качестве объектов-аналогов используются помещения разной площади. Корректировка определяется на основании Табл. 131 (стр. 223) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023). (Копия источника информации в соответствующем разделе).

Таблица 131. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Данная информация является достаточной и достоверной. Введение прочих корректировок не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет произведен с помощью Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 кв. м, руб.		46 491,97	63 897,76	66 539,32
Состав предаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		46 491,97	63 897,76	66 539,32
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования, условия рынка		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		46 491,97	63 897,76	66 539,32
Налог	Без учета НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на наличие НДС (22%)		0,82	0,82	0,82
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		38 123,42	52 396,16	54 562,24
Дата оценки/продажи	12.05.2026 г.	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Корректировка на дату продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		38 123,42	52 396,16	54 562,24
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (скидка на торг)	**9,4%**	**0,906**	**0,906**	**0,906**
Цена после корректировки, руб./кв. м.		34 539,82	47 470,92	49 433,39
Характеристики местоположения	Приморский край, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15а	Приморский край, Владивосток, улица Адмирала Кузнецова, 56	Приморский край, Владивосток, улица Черняховского, 11	Приморский край, Владивосток, улица Луговая, 76
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		34 539,82	47 470,92	49 433,39
Местоположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии

Корректировка на местоположение относительно красной линии		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		34 539,82	47 470,92	49 433,39
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		34 539,82	47 470,92	49 433,39
Этаж	Подвал	Подвал	Подвал	1
Корректировка на расположение встроенного помещения (этаж)		**1,00**	**1,00**	**0,78**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		34 539,82	47 470,92	38 558,04
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		**0,68**	**0,54**	**0,54**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		23 487,08	25 634,30	20 821,34
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Отделка стандарт	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта
Корректировка на состояние отделки		**0,84**	**1,00**	**1,00**
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		19 729,15	25 634,30	20 821,34
Площадь, кв. м	50,00	118,30	313,00	314,10
Корректировка на площадь		**1,00**	**1,18**	**1,18**
Цена после корректировки, руб./кв. м.		19 729,15	30 248,47	24 569,18
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб.	24 848,93			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
an		0,4244	0,4734	0,3692
A	1,2670			
Весовые коэффициенты		0,3350	0,3736	0,2914
Промежуточный результат		6 609,27	11 300,83	7 159,46
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений, без учета НДС	30 000,00			

Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений, с учетом НДС	36 600,00			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлений, без учета НДС	**1 500 000,00**			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлений, с учетом НДС	**1 830 000,00**			
Среднее значение по выборке	24 848,93			
Дисперсия	27 722 719,76			
Среднее квадратическое отклонение по выборке	5 265,24			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	21%			

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учета НДС (22%) составляет:

1 500 000,00

Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%) составляет:

1 830 000,00

Один миллион восемьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

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. (п. 3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Затратный подход, руб.	**Сравнительный подход, руб.**	**Доходный подход, руб.**
	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.	
Не применялся	1 500 000,00	Не применялся

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учета НДС (22%) составляет:

1 500 000,00

Один миллион пятьсот тысяч рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%) составляет:

1 830 000,00

Один миллион восемьсот тридцать тысяч рублей 00 копеек

Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил
Оценщик: _____**Фуртак А.В.**

12. Приложения

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232401112072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О

Город
Краснодар

Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак
Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Решением от
14 декабря 2016 года, протокол № 09
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности
и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак
Александр Владимирович
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
080500 МЕНЕДЖМЕНТ

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

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию
Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА

107224 0071426

Протокол № 42 от « 02 » июля 2014 г.

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2739

Дата выдачи
15 июля 2014 года

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Руководитель образовательной
организации

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048610-1 «21» ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «21» ноября 2025 г. № 430

Директор А.С. Буккин

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

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр «28» марта 2024 г.

Регистрационный номер 1174

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 860225275082

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

Президент Ассоциации СРОО «СВОД» А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства «28» марта 2024 г.

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

28098483

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/50023/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» марта 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Фуртак Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992
ИНН: 860235275082
Паспорт серия 6712 номер 273666
Выдан Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому Автономному округу -Югра, города Сургута 18.12.2012

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 http://www.alfastrah.ru/upload/Bitrix/Doc/Ф-ЛВс19ff11c1c0a0be25fadc66a0ef.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 «Опросной 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 «20» марта 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» марта 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	1 000 000,00 (Один миллион 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	1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» марта 2025 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

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
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

28098734

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/776/50019/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» марта 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ГК «АЗИРА»
625003, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТЮМЕНЬ, УЛ. РЕСПУБЛИКИ, Д.14/1, 1
ИНН: 7203105770 КПП: 720301001
ОГРН: 1027200877604

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 http://www.alfastrah.ru/upload/Bitrix/Doc/Ф-ЛВс19ff11c1c0a0be25fadc66a0ef.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 «Опросной 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 «20» марта 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» марта 2026 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	6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» марта 2025 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

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
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

Копии источников информации

farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/podvalnoe-pomeshenie-v-spalnom-rajone-131846380.html

5 мая

Подвальное помещение в спальном районе во Владивостоке

Избранное | Заметка | Поделиться

5 500 000 ₽

46 492 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство ООО "Полезные Люди Владивосток"

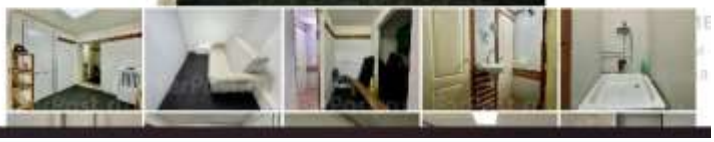
Агент 3 года, 3 месяца на сайте

Владивосток, г Владивосток , проспект Острякова, д.8

у агента сейчас ночь

Показать телефон | Спросить

Район	64, 71 микрорайоны
Адрес	улица Адмирала Кузнецова 56 Подробности о доме
Тип сделки	Прямая продажа
Тип помещения	Свободное назначение



farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/podvalnoe-pomeshenie-v-spalnom-rajone-131846380.html

Район	64, 71 микрорайоны
Адрес	улица Адмирала Кузнецова 56 Подробности о доме
Тип сделки	Прямая продажа
Тип помещения	Свободное назначение
Общая площадь	118,3 кв. м.
Этаж	**подвальный** в **5**-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию	1963

farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-133863434.html

2 мая

Продаётся помещение во Владивостоке

Избранное | Заметка | Поделиться

20 000 000 ₽

63 898 ₽/кв.м

+100 000 р. комиссия агентства

От агентства недвижимости или посредника

Агентство ИНКОМ ДВ

Агент 15 лет на сайте

Владивосток, ул. Калинина 264, офис.304а

Район	64, 71 микрорайоны
Адрес	улица Черняховского 11
Тип сделки	Прямая продажа
Тип помещения	Свободное назначение
Общая площадь	313 кв. м.
Этаж	**подвальный** в **24**-этажном здании

farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-po-adresu-lugovaja-ulica-76-135121

7 мая

Продаётся помещение свободного назначения по адресу: Луговая улица 76 во Владивостоке

Избранное | Заметка | Поделиться

20 900 000 ₽

66 539 ₽/кв.м

+333 000 р. комиссия агентства

От агентства недвижимости или посредника

Агентство ООО "ЭТАЖИ-ВЛАДИВОСТОК"

Пользователь 5 лет, 6 месяцев на сайте

Владивосток, Владивосток, Океанский пр-т, 69, Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф.304

у пользователя сейчас ночь

Показать телефон | Спросить

Район	Баляева
Адрес	улица Луговая 76
Тип сделки	Прямая продажа

делки	Прямая продажа
мещения	Свободное назначение
ьный участок	Без земли
я площадь	314,1 кв. м.
	1-й в **10**-этажном здании
ода в гатацию	2018
	Объект сдан

енности

ьный вход, Мокрая точка, Высокие потолки, Жилой

ния "Этажи- Владивосток" предлагает к покупке рческое помещение свободного назначения адью 314 кв.м. расположено в цокольном этаже о дома по адресу ул. Луговая, 76. Объект обладает выми характеристиками для эффективного бизнеса: высота потолков 4 метра позволяет организовать многоуровневое ование, установить стеллажное оборудование или создать оригинальный интерьер. Помещение имеет отдельный вход, ечивающий автономность и прямой доступ для клиентов и поставок. Подключены необходимые коммуникации — ичество мощностью 15 кВт с возможностью увеличения и центральное водоснабжение, что открывает возможности для

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2026, поступившего на рассмотрение 04.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28738726	
Кадастровый номер:	25:28:000000:61893
Номер кадастрового квартала:	25:28:040011
Дата присвоения кадастрового номера:	24.02.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 25:28:00 00 00:00:00000/А:10002/Прм/№134054001
Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, ул Сабанеева, д 15а
Площадь:	90
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилые помещения в здании (лит.А)
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подвальный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1788346
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:040011:825
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 17.11.2003

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Лист 2

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

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28738726	
Кадастровый номер:	25:28:000000:61893
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеет статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Сергей Владимирович, действующий(ая) на основание документа "" УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГВЛАДИВОСТОКА

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

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

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28738726	
Кадастровый номер:	25:28:000000:61893

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-1/00-49/2004-234 26.04.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible]
РУКОВОДИТЕЛЬ
Действителен с [illegible] до [illegible]

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

04.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28738726	
Кадастровый номер: 25:28:000000:61893	Номер этажа (этажей): подвальный

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: [illegible]
РУКОВОДИТЕЛЬ
Действителен с [illegible] до [illegible]

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Фотоматериалы