



Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



ОТЧЁТ № 220/06

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26.

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»

Директору Муниципального казенного учреждения
«Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости»
(МКУ «АПИМЗН»),
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:

Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26.

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:

11 722 900,00

Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи девятьсот рублей 00 копеек

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

13 103 752,00

Тринадцать миллионов сто три тысячи семьсот пятьдесят два рубля 00 копеек,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	5 446 300,00	7 657 452,00
2	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	6 276 600,00*	

**Рыночная стоимость земельного участка согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

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.....	5
2. Задание на оценку	7
3. Основные этапы процесса оценки	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
8. Анализ рынка.....	14
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	22
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	25
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	33
12. Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки	43
13. Приложения	45

1. Основные факты и выводы **Основание для проведения оценки**

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Состав объекта оценки	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26 2. Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26
Физические свойства объекта недвижимости №1	
Наименование	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Назначение	нежилое
Площадь, кв.м.	348.7
Этажность	1, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	25:28:050077:539
Адрес (местонахождение)	Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Физические свойства объекта недвижимости №2	
Наименование	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26
Площадь, кв.м.	2851 +/- 37.38
Кадастровый номер	25:28:050080:93
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	объекты розничной торговли
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС (22%)		
Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира,	11 722 900,00	Не применялся	Не применялся

расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26			
---	--	--	--

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

11 722 900,00

Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи девятьсот рублей 00 копеек

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

13 103 752,00

Тринадцать миллионов сто три тысячи семьсот пятьдесят два рубля 00 копеек,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	5 446 300,00	7 657 452,00
2	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	6 276 600,00*	

**Рыночная стоимость земельного участка согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиям Контракта (Договора).

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26 2. Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	
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. Предполагаемое 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 и 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. Основные этапы процесса 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 оценщиках

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, (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

Объект оценки:	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Состав объекта оценки	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26 2. Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26
Физические свойства объекта недвижимости №1	
Наименование	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Назначение	нежилое
Площадь, кв.м.	348.7
Этажность	1, в том числе подземных 0
Кадастровый номер	25:28:050077:539
Адрес (местонахождение)	Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
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 №2	
Наименование	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26
Площадь, кв.м.	2851 +/- 37.38
Кадастровый номер	25:28:050080:93
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	объекты розничной торговли
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование город Владивосток
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.

**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 оцениваемые объекты относятся к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения им 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 производственных 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 оцениваемые объекты относятся к *нежилым зданиям*.

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, фитнес-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 объекты оценки относятся к *недвижимости коммерческого назначения*.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Согласно приведенной классификации объекты оценки относятся к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельные участки, подлежащие оценке, относятся к зоне коммерческого использования.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначения	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее 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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, 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	
		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	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

	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 зарплата 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	х	101,2	101,1
добыча полезных ископаемых	х	102,2	100,5
обрабатывающие производства	х	98,7	103,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	104,2	101,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликви-дации загрязнений	х	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	1.9 ^p	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, %	х	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	х	х
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 произ- водства", "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 внутрисоссийском 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 принадлежат объекты 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 зданий и сооружений
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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
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
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки*
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
	2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Коммерческое назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	объекты розничной торговли
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 зданий и сооружений с земельным участком 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

Объект оценки представляет собой земельный участок коммерческого назначения в г. Владивосток.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. Ниже представлен анализ сегмента рынка земельных участков на дату оценки.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. руб	Адрес	Источник информации
1	9,50	2 500 000	263 157,89	Приморский край, г. Владивосток, ул. Южная, в районе д. 1/5	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-v-p-trudovoj-132176475.html
2	490,00	73 500 000	150 000,00	Приморский край, Владивостокский городской округ, Владивостокское лесничество, Садгородское участковое лесничество, квартал 134, часть выдела 3	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-uchastok-4-9-ga-na-saharnom-ključe-pod-kapstroitelstvo-69790797.html
3	97,28	14 500 000	149 054,28	Приморский край, г. Владивосток, ул. Есенина, 84	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodazha-zemelnogo-uchastka-g-vladivostok-ul-esenina-d-84-96902919.html
4	30,00	36 000 000,00	1 200 000,00	Приморский край, Владивосток, р-н Ленинский, ул. Фадеева, 47с7	https://vladivostok.cian.ru/sale/commercial/308405648/?context=4.yC-m054n9tU.ZPgn5I63C2gSCGb_Ze3jEl0KFFm3-ebBIYhCSx8d82ppji0W7MmO2L88PfuqeUdz0rDokxLP8epONIWRIeO8wWoz0gBKws87q9L3Ws5Edw&ml

					SearchSessionGuid=548c69980d29cf927a9dd63de1cb61dc
5	15,00	15 000 000,00	1 000 000,00	Приморский край, Владивосток, Советский район, улица Радио, 16	https://onreal.ru/vladivostok/kypit-uchastok/83116579
6	20,00	23 000 000,00	1 150 000,00	Приморский край, Владивосток, Советский район, проспект 100-летия Владивостока	https://onreal.ru/vladivostok/kypit-uchastok/83976044

Вывод: В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 100 000,00 руб./сот. до 3 689 740,00 руб./сот.

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	49,00	2 990 000,00	61 020,41	Приморский край, Владивосток, Фрунзенский район, Алеутская улица, 23А	https://onreal.ru/vladivostok/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/84073244
2	166,00	1 500 000,00	9 036,14	Приморский край, Владивосток, Первомайский район, улица Часовитина, 13	https://onreal.ru/vladivostok/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/82319454
3	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_svoobodnogo_naznacheniya_66_m_7274824425?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJlUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVJt96ilfpT8AAAA
4	57,70	3 500 000,00	60 658,58	Приморский край, Владивосток, Советский район, улица Кирова, 6	https://onreal.ru/vladivostok/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/59514186
5	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_svoobodnogo_naznacheniya_314.1_m_7914404358?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJlUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVJt96ilfpT8AAAA
6	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_svoobodnogo_naznacheniya_167.1_m_7754859965?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJlUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVJt96ilfpT8AAAA
7	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_svoobodnogo_naznacheniya_74.4_m_3792919409?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJlUjhBa1NIOVFGTGRtZTJVJt96ilfpT8AAAA
8	677,00	29 000 000,00	42 836,04	Приморский край, г. Владивосток, о. Русский, улица КЭТ (о. Русский) 7 стр. 1	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nezhiloe-otdelnostojasheedzanie-83049399.html

9	373,50	17 000 000,00	45 515,39	Приморский край, г. Владивосток, улица Третья, 13в	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/kommercheskoe-pomeshenie-pod-gotovyyj-biznes-s-zemelnyim-uchastkom-128712043.html
10	439,70	13 000 000,00	29 565,61	Приморский край, г. Владивосток, улица Находкинская 10	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-zdaniya-na-saharnom-kljuche-pod-gostinicu-vo-vladivostoke-92316889.html
11	68,80	6 900 000,00	100 290,70	Приморский край, г. Владивосток, ул. Есенина, 75	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-esenina-75-133684198.html

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения в г. Владивосток составляет от 9 036,00 до 138 441,00 руб./кв.м.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. 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:

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

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2022 (под ред. Л.А. Лейфера).

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

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилых зданий и сооружений с земельным участком коммерческого назначения в г. Владивосток.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 100 000,00 руб./сот. до 3 689 740,00 руб./сот.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объектов недвижимости промышленного назначения по состоянию на дату оценки. В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения в г. Владивосток составляет от 9 036,00 до 138 441,00 руб./кв.м.

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

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 существующей 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

Затратный подход

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

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

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

В рамках настоящей оценки для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости не применяется затратный подход, поскольку не представляется возможным определить затраты, необходимые для воспроизводства либо замещения объекта оценки, необходимые для создания точной копии объекта оценки.

В рамках настоящей оценки Затратный подход для расчета рыночной стоимости земельных участков не применим.

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).

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 в 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 однородных 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 земельных участков и нежилых зданий на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемым объектам, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий.

Доходный подход

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

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки применение доходного подхода для расчета объекта оценки не представляется возможным, поскольку слишком велика неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Таким образом, в рамках настоящей оценки для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:

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 земельного участка:

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:

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

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

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

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

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

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

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Приморский край, г. Владивосток, ул. Южная, в районе д. 1/5	Приморский край, Владивостокский городской округ, Владивостокское лесничество, Садгородское участковое лесничество, квартал 134, часть выдела 3	Приморский край, г. Владивосток, ул. Есенина, 84
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Площадь, сот.	9,50	490,00	97,28
Цена предложения, руб.	2 500 000	73 500 000	14 500 000
Цена предложения, руб./сот.	263 157,89	150 000,00	149 054,28
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	для осуществления рекреационной деятельности	для осуществления рекреационной деятельности
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-v-p-trudovoj-132176475.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-uchastok-4-9-ga-na-saharnom-ključe-pod-kap-stroitelstvo-69790797.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodazha-zemelnogo-uchastka-g-vladivostok-ul-esenina-d-84-96902919.html

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. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 сот. земельного участка.

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:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• 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 типичны.

• 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.

• Категория земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по категории, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участка со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории		1.00	2.00	3.00	4.00
Земли сельскохозяйственного назначения		0.38	1.00	1.15	1.54
Земли пром-ти, спец. назначения		0.33	0.87	1.00	1.33
Земли населенных пунктов		0.25	0.65	0.75	1.00

• Удаленность от областного центра

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4% 18,3%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8% 16,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2% 19,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9% 14,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0% 21,9%

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0% 13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1% 12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7% 15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1% 10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6% 17,4%

• Вид разрешенного использования

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Возможность подведения коммуникаций

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k - весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ 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 достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

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

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		263 158	150 000	149 054
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		263 158,00	150 000,00	149 054,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи	12.05.2026 г.	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	16,90%	0,831	0,831	0,831
Цена после корректировки, руб./сот.		218 684,30	124 650,00	123 863,87
Характеристики местоположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	Приморский край, г. Владивосток, ул. Южная, в районе д. 1/5	Приморский край, Владивостокский городской округ, Владивостокское лесничество, Садгородское участковое лесничество, квартал 134, часть выдела 3	Приморский край, г. Владивосток, ул. Есенина, 84
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	0,82	0,82
Стоимость после корректировки, руб./сот.		218 684,30	102 213,00	101 568,37
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		218 684,30	102 213,00	101 568,37
Вид разрешенного использования	объекты розничной торговли	ИЖС	для осуществления рекреационной деятельности	для осуществления рекреационной деятельности
Корректировка на разрешенное использование		1,44	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		314 905,39	102 213,00	101 568,37

Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		314 905,39	102 213,00	101 568,37
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		314 905,39	102 213,00	101 568,37
Площадь, сот.	28,51	9,50	490,00	97,28
Коэффициент (S)	0,94	1,23	0,48	0,70
Корректировка на площадь		0,76	1,96	1,34
Цена после корректировки, руб./сот.		239 328,10	200 337,48	136 101,62
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	191 922,40			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,9094	0,6644	0,9131
А	2,4869			
Весовые коэффициенты		0,3657	0,2672	0,3672
Промежуточный результат		87 522,29	53 530,17	49 976,51
Рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	191 030,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	5 446 300,00			
среднее значение по выборке	191 922,40			
дисперсия	2 717 036 721,85			
среднее квадратическое отклонение по выборке	52 125,20			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	27,0%			

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости
Последовательность определения рыночной стоимости объектов недвижимости методом
сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:

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:

6. Выбор и установление цены аналогов;
7. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
8. Обоснование размера корректировок;
9. Анализ достаточности и достоверности информации;
10. 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:

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

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

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

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

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (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 передаваемых 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, г. Владивосток, ул. Есенина, 75	Приморский край, г. Владивосток, улица Третья, 13в	Приморский край, г. Владивосток, улица Находкинская 10
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	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Этаж	1	1	1
Физическое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт
Площадь, кв. м	68,80	373,50	439,70
Цена предложения, руб.	6 900 000,00	17 000 000,00	13 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	100 290,70	45 515,39	29 565,61
Дата оценки/продажи	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Источник информации	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-esenina-75-133684198.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/kommercheskoe-pomeshenie-pod-gotovyj-biznes-s-zemelnyj-uchastkom-128712043.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-zdaniya-na-saharnom-kljuche-pod-gostinicu-vo-vladivostoke-92316889.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				
объект оценки	I	II	III	IV	V	
	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 коэффицента	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. Высококласные 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. Высококласные 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.		100 290,70	45 515,39	29 565,61
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		100 290,70	45 515,39	29 565,61
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.		100 290,70	45 515,39	29 565,61
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.		82 238,37	37 322,62	24 243,80
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.		82 238,37	37 322,62	24 243,80
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (скидка на торг)	6,1%	0,939	0,939	0,939
Цена после корректировки, руб./кв. м.		77 221,83	35 045,94	22 764,93
Характеристики местоположения	Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	Приморский край, г. Владивосток, ул. Есенина, 75	Приморский край, г. Владивосток, улица Третья, 13в	Приморский край, г. Владивосток, улица Находкинская 10
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		0,81	0,81	0,81
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		62 549,68	28 387,21	18 439,59
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть

Корректировка на отдельный вход		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		62 549,68	28 387,21	18 439,59
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.		62 549,68	28 387,21	18 439,59
Этаж	1	1	1	1
Корректировка на расположение встроенного помещения (этаж)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		62 549,68	28 387,21	18 439,59
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		0,54	0,68	0,68
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		33 776,83	19 303,30	12 538,92
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт
Корректировка на состояние отделки		0,84	0,84	0,84
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		28 372,54	16 214,77	10 532,69
Площадь, кв. м	348,70	68,80	373,50	439,70
Корректировка (S)	0,7583	0,8992	0,7528	0,7400
Корректировка на площадь		0,84	1,01	1,02
Цена после корректировки, руб./кв. м.		23 832,93	16 376,92	10 743,34
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб.	16 984,40			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,2376	0,3598	0,3634
А	0,9608			
Весовые коэффициенты		0,2473	0,3745	0,3782
Промежуточный результат		5 893,88	6 133,16	4 063,13
Рыночная стоимость 1 кв.м.	20 000,00			

Объекта оценки с учетом округлений, без учета НДС				
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	1 532,00			
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта капитального строительства, руб. без учета НДС	18 000,00			
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта капитального строительства, руб. с учетом НДС	21 960,00			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлений, без учета НДС	6 276 600,00			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлений, с учетом НДС	7 657 452,00			
Среднее значение по выборке	16 984,40			
Дисперсия	43 111 112,52			
Среднее квадратическое отклонение по выборке	5 507,43			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	32%			

Заключение по сравнительному подходу

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

11 722 900,00

Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи девятьсот рублей 00 копеек

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

13 103 752,00

Тринадцать миллионов сто три тысячи семьсот пятьдесят два рубля 00 копеек,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	5 446 300,00	7 657 452,00
2	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	6 276 600,00*	

**Рыночная стоимость земельного участка согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

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.

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС (22%)		
Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26, с расположенным на нем объектом недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	11 722 900,00	Не применялся	Не применялся

12. 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:

11 722 900,00

Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи девятьсот рублей 00 копеек

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

13 103 752,00

Тринадцать миллионов сто три тысячи семьсот пятьдесят два рубля 00 копеек,

в том числе:

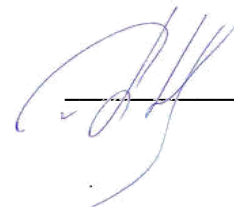
№ п/п	Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 348.7 кв.м., этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер 25:28:050077:539, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. Грибоедова, д. 26	5 446 300,00	7 657 452,00
2	Земельный участок площадью 2851 +/- 37.38 кв.м., кадастровый номер 25:28:050080:93, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Грибоедова, д. 26	6 276 600,00*	

*Рыночная стоимость земельного участка согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

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.

13. Приложения

Основные понятия, используемые в отчете об оценке

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 232404142072	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)"
Документ о квалификации Регистрационный номер 3245-О Город Краснодар Дата выдачи 14 декабря 2016 года	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
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» г. Томск	Настоящий диплом свидетельствует о том, что Фуртак Александр Владимирович освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки 080500 МЕНЕДЖМЕНТ
107324 0071426 ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ Регистрационный номер 2739 Дата выдачи 15 июля 2014 года	и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА Протокол № 42 от 02 июля 2014 г. Представитель Государственной экзаменационной комиссии Российского государственного университета



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «26» 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
сообщать 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.svoood.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048610-1 от 21 ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности до внесения в оценочный реестр

«Оценка недвижимости»

выдан Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 21 ноября 2025 г. № 430

Директор

А.С. Букин

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



08095734

ПОЛИС-ОВЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СЦЕНАЖНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ
ИНТЕРЬЮ № 75910/77050019/25

Дата публикации: Полса-объекты: Страховые + 12а июля 2025 г.

АО "Алси-Старлайн"
Офис, 115380 г. Москва, ул. Давыдовская, в. 16, пом. 2115
Тел./Факс: 77501981
E-mail: 77501981@yandex.ru

ООО «ГК «АЗУРА»
620003, ТОМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОМЕНЬ, УЛ. РЕСПУБЛИКА, Д. 14Н, 1
WWW.7263162770.RU; Т: 72630-9001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Приложением к страхованию профессиональной ответственности адвокатов, утвержденные Страховщиком 40-го ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <http://www.aif.ru/docs/2015/08/13/1111559671306001>.

[illegible][illegible]

Период страхования

С 10-го числа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для жителей настоящего Платевофорума, по 10-го числа 2026 г. (Период страхования)

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

По всем страховым случаям по возмещению ущерба в иных расходах Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-объекта.

Страховое время

8 000,00 (Восемь тысяч и 00/100) рублей

Страховая сумма подлежит уплате Страхователями единовременным платежом в срок до 20 марта 2023 г.

Итого: 8 000,00 рублей

Франшиза
Страховой случай

Территориальное страхование

Страницы: АО "АльфаСтрахование"
Знак: Знак, принадлежащий директору
Анатолию Юрию Антонову



Содержание и оформление информации

MTC, Maratón, Tare2, Timesoft, woflein
a P9
MO

51

THESE COURSES ARE AVAILABLE



THE

1608493

КОМПАС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
т. 750 18 77 65 00 02 30 25

Дата заключения Полиса-офорта Страхователя: 12 марта 2025 г.

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115283 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Давлекановский, пр-кт Лозинский, д. 15, пом. 2015
Тел.: 7713268234 ФТОП 771501801
Расчетный счет: АО 4070161050115090371 в АО "Альфа-Банк"
Корр. сч.: 301018103000000066953 БИК: 044525933
ОГРН/ЕГРЮЛ № 102236 от "16" сентября 2024 г.

Фурман Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992
Идент. 860225275082

Исполнительный директор Ассоциации производителей и поставщиков профессиональных услуг в сфере строительства и недвижимости, член Ассоциации юристов России по Центральному федеральному округу, город Саратов 16.07.2012

Доверие основано на доступе к информации. Справочники, предоставляющие информацию о компаниях, являются важным инструментом для принятия решений. Однако, если информация не будет предоставлена в доступном формате, то это может привести к потере доверия. Поэтому, важно, чтобы информация была предоставлена в доступном формате, который будет понятен для всех заинтересованных сторон.

[illegible]

« дадут согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-Офис. »

С 10-го марта 2025 г. при расчете суммы страховой премии в срок, установленный для выплаты наступившего Полиса-Офиса, по «10-го марта 2025 г. (Период страхования)

Период страхования

Страховая сумма
1 000 000,00 (один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Сумма ответственности
По всем страховым случаям по возмещению убытков и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы.

Судовые аресты —
лимит ответственности
указан в разделе Судовые суммы настоящих Полис-оферты.
1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей
Судовые аресты подлежат оплате Страхователями единовременным платежом в срок до 25-го марта 2015 г.

Франшиза

Не усложняй.

В соответствии с условиями соглашения по Пользованию

Российская федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная

Страницы: AD "Ан-фестрава-инг"

ATTC, Marafon, Ternul, Tima-odip uodlain
a Pg

54

THE



Копии источников информации

[farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-v-p-trudovoj-132176475.html](#)

7 мая

Участок в п. Трудовой во Владивостоке

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

2 500 000 Р / весь участок

ООО "Метрополис-ВЛ"
Пользователь 19 лет на сайте
Владивосток

👤 у пользователя сейчас ночь

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

Площадь участка	9.5 сот.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	нет
Кадастровый номер участка	25.28.050006.1072
Расположение	Трудовое
	✓ Подъездные пути

✔ Проверка данных в Росреестре




Продается участок 4,9 га на Сахарном ключе под кап. строительство во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

73 500 000 Р / весь участок

Afrodita21vek
Пользователь 20 лет на сайте
Владивосток

Площадь участка	490 сот.
Статус	Аренда
Ограничения по использованию	Нет
Кадастровый номер участка	25:28:000000:635 25:28:000000:6010
Назначение	Капитальное строительство объектов
Расположение	Сахарный Ключ

- ✓ Электричество
- ✓ Вода
- ✓ Подъездные пути






8 мая

Продажа земельного участка г. Владивосток, ул. Есенина, д. 84

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

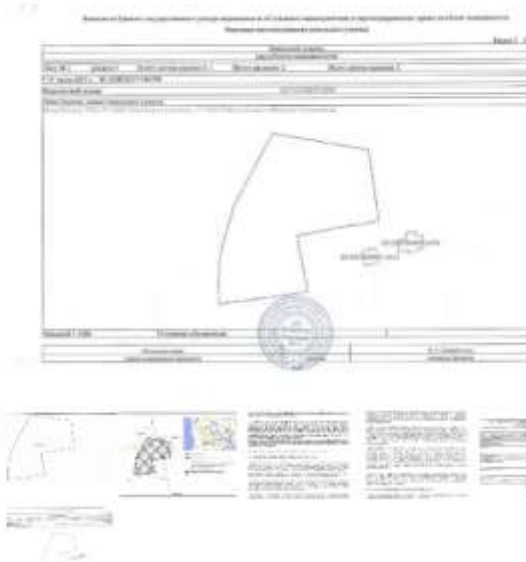
14 500 000 Р / весь участок

ИП Бочкарева Е. В.
Пользователь 19 лет на сайте
Владивосток

🌙 у пользователя сейчас ночь

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

Площадь участка	97,3 сот.
Статус	Собственность
Ограничения по использованию	Нет
Кадастровый номер участка	25.28.050027.1829
Назначение	Зона использования Р-5
Расположение	Садгород
	Без электричества
	Без воды



сегодня в 03:42

Продается торговое помещение по адресу: ул. Есенина 75 во Владивостоке

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

6 900 000 Р
100 291 Р/кв.м

+50 000 р. комиссия агентства

От агентства недвижимости или посредника
[Агентство ИНКОМ ДВ](#)
Агент 15 лет на сайте
Владивосток, ул. Калинина 264, офис.304а

✅ агент сейчас на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

Район	Садгород
Адрес	улица Есенина 75 Подробнее о доме
Тип сделки	Прямая продажа
Тип помещения	Торговое
Земельный участок	Земля в собственности
Общая площадь	68,8 кв. м.




→ ↻ 🏠 📄 farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodazha-zdaniya-na-saharnom-kljuche-pod-gostinicu-vo-vladivostoke-923168... ☆ 📁

10 мая

Продажа здания на Сахарном Ключе под гостиницу во Владивостоке

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

15 500 000 ₽

35 251 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)

[Dartsmoler45](#)

Пользователь 5 лет на сайте

Владивосток

Показать телефон

Спросить

Район Сахарный ключ
Адрес улица Находкинская 10
Тип помещения Свободное назначение
Общая площадь 439,7 кв. м.
Объект сдан



Общая площадь дома: 439,7 кв.м.

→ ↻ 🏠 📄 farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/kommercheskoe-pomeshenie-pod-gotovyj-biznes-s-zemelnym-uchastkom-128... ☆ 📁

10 мая

Коммерческое помещение под готовый бизнес с земельным участком во Владивостоке

★ Избранное 📄 Заметка ➦ Поделиться

17 000 000 ₽

45 515 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

[Агентство CENTURY 21 Realty Club](#)

Агент 4 года, 5 месяцев на сайте

Владивосток, Суханова ба

✓ агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Район Океанская
Адрес улица Третья 13в
Тип сделки Прямая продажа
Тип помещения Производственное
Общая площадь 373,5 кв. м.



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

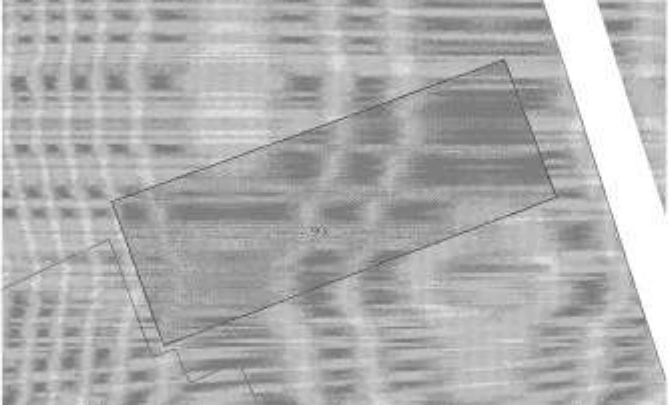
Решка 2 Лист 3

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.03.2020г. № КУИИ-001/2026-28738725			
Кадастровый номер:		25-28-050077-539	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/181/2013-395 25.02.2014 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 права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возложении 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	Противоречия к сведениям о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство: КУИИИ-001/2026-28738725 Выдано: 04.03.2020г. 15:00:00 ПОСЫЛАЕТ Действителен с 04.03.2020 по 04.03.2021	ИННОВАЦИЯ, ФИЛИАЛ

Решка 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о местоположении объекта недвижимости

Заголовок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 из листа 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6		
04.03.2020г. № КУИИ-001/2026-28738725					
Кадастровый номер:		25-28-050077-539			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
					
Масштаб 1:100	Условные обозначения:				

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство: КУИИИ-001/2026-28738725 Выдано: 04.03.2020г. 15:00:00 ПОСЫЛАЕТ Действителен с 04.03.2020 по 04.03.2021	ИННОВАЦИЯ, ФИЛИАЛ

Решение 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 2			Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
04.03.2026г. № КУВН-001/2026-28738725									
Кадастровый номер: 25:28:050077:539									
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК 25, зона I									
Номер точки	Координаты, м		Размер, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м			
	X	Y	а	б		в		г	
1	380489.53	1412538.59	-	0.1		данные		данные	
2	380503.31	1412571.03	-	0.1		отсутствуют		отсутствуют	
3	380489.88	1412575.36	-	0.1		данные		данные	
4	380477.61	1412542.86	-	0.1		отсутствуют		отсутствуют	
5	380489.53	1412538.59	-	0.1		данные		данные	
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют			

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации электронной подписи выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ КОСБАДСТУ Действителен с 24.02.2021 по 10.01.2027	ИННОВАЦИЯ, ФИО

Лист 6

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 2			Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
04.03.2026г. № КУВН-001/2026-28738725									
Кадастровый номер: 25:28:050077:539									
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов возведенного строительства									
Система координат МСК 25, зона I									
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости			
	X	Y		Н1	Н2	5			
1	2	3	4	5		6		7	
данные	данные	данные	данные отсутствуют	данные		данные		данные отсутствуют	
отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют			

ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации электронной подписи выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ КОСБАДСТУ Действителен с 24.02.2021 по 10.01.2027	ИННОВАЦИЯ, ФИО

Формат публично-правовой компании "Госзаказ" на Полюсовском шоссе
система автоматизации приема регистрационных заявлений
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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Решение 1. Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 решения 1	Всего листов решения 1, 2
04.03.2026 № КУБН-001/2026-28738730	Всего решений: 5
Кадастровый номер:	25-28 050080-93
Номер кадастрового квартала:	25-28 050080
Дата присвоения кадастрового номера:	09.11.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местонахождение:	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир Строение. Почтовый адрес ориентира: край Привокзальный, г. Владивосток, ул. Гроховцова, дом 26.
Площадь:	2851 кв. м 37 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2793432 58
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	25-28 050077-519
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	25-28 050080-5
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	объекты розничной торговли
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, памятника садово-паркового искусства:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 решения 1	Всего листов решения 1, 2
04.03.2026 № КУБН-001/2026-28738730	Всего решений: 5
Кадастровый номер:	25-28 050080-93
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологической зоны, охотничьего угодья, садоводческого, дачного земельного участка, дачного участка:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проект зонирования территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или частного дома жилищного использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения об изъятии земельного участка о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Сведения о статусе объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, данные учтены"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
04.03.2026г. № КУВБ4-001/2026-28738730			
Кадастровый номер:		25:28:050080.93	
Получатель выписки:		Алексеев Сергей Владимирович, действующий(ей) на основании документа "УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г.ВЛАДИВОСТОКА"	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
04.03.2026г. № КУВБ4-001/2026-28738730			
Кадастровый номер:		25:28:050080.93	
1	Предельный срок (правовая охрана)	1.1	Муниципальное образование город Владивосток
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25-01/181/2013-196 25.02.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
7	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о включении в отозванный зарегистрированный права:		данные отсутствуют
10	Сведения о наличии раздела об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
12	Приоритетность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передела, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отозвания объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.1. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8
04.03.2026г. № КУВН-001/2026-28738730							
Катастровый номер:				25-28-050080-93			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки по плану	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	28°21.5'	14.15	данные отсутствуют	25-28-050080-5(3)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	43°34.4'	14.77	данные отсутствуют	25-28-050080-5(3)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	65°2.9'	10	данные отсутствуют	25-28-050080-5(3)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	98°15.2'	28.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	114°36.8'	4.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	162°15.2'	43.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	194°13.4'	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	247°1.0'	22.33	данные отсутствуют	25-28-050080-3887(1)	Адашова(Эмал) п., 690110, Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, д. 26, кв. 27
9	1.1.9	1.1.10	336°59.0'	32.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	246°54.2'	6.44	данные отсутствуют	25-28-050080-3628	Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, ул. Лермонтова, д. 68Б, кв. 43
11	1.1.11	1.1.12	337°2.9'	3.05	данные отсутствуют	25-28-050080-3628	Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, ул. Лермонтова, д. 68Б, кв. 43
12	1.1.12	1.1.13	250°9.9'	2	данные отсутствуют	25-28-050080-3628	Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, ул. Лермонтова, д. 68Б, кв. 43
13	1.1.13	1.1.14	340°8.3'	10.42	данные отсутствуют	25-28-050080-3628	Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, ул. Лермонтова, д. 68Б, кв. 43
14	1.1.14	1.1.15	244°13.3'	19.9	данные отсутствуют	25-28-050080-3628	Приморский край, г. Владивосток, п. Троиновое, ул. Лермонтова, д. 68Б, кв. 43
15	1.1.15	1.1.1	332°59.4'	13.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ НАВЕШАИВАЮЩЕГО ДОКУМЕНТ		ПОДПИСИ, ФИНАНСЫ	
			

Раздел 3.2. Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8	
04.03.2026г. № КУВН-001/2026-28738730				
Катастровый номер:		25-28-050080-93		
Ссылки на характерные точки границы земельного участка				
Система координат МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	380490.21	1412514.12	-	0.2
2	380502.66	1412520.84	-	0.2
3	380513.36	1412531.02	-	0.2
4	380517.58	1412540.09	-	0.2
5	380513.44	1412549.63	-	0.2
6	380511.69	1412572.45	-	0.2
7	380469.82	1412585.83	-	0.2
8	380453.38	1412582.19	-	0.2
9	380446.66	1412561.63	-	0.2
10	380476.25	1412549.06	-	0.2
11	380474.51	1412544.98	-	0.2
12	380477.32	1412543.79	-	0.2
13	380476.64	1412541.91	-	0.2
14	380486.44	1412538.37	-	0.2
15	380477.89	1412520.4	-	0.2
1	380490.21	1412514.12	-	0.2

ПОДПИСЬ НАВЕШАИВАЮЩЕГО ДОКУМЕНТ		ПОДПИСИ, ФИНАНСЫ	
			

Фотоматериалы

